



מגורית

קרן ריט למגורים

מגורית ישראל בע"מ

("החברה")

2 בנובמבר 2025

דוח הצעת מדף

על-פי תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 23 בנובמבר 2022, נושא תאריך 24 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-112476) (להלן: "**תשקיף המדף**" או "**התשקיף**")¹, ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), תשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות הצעת מדף**"), החברה מתכבדת לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**") של ניירות הערך המפורטים להלן (להלן: "**דוח הצעת המדף**" או "**דוח ההצעה**").

הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט') ולאגרות החוב (סדרה י') הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ² (להלן: "**הנאמן**"), עימו התקשרה החברה בשטרי נאמנות מיום 30 באוקטובר 2025 המסדירים את תנאי אגרות החוב (סדרה ט') ואגרות החוב (סדרה י'), המצ"ב **כנספת א'** לדוח הצעת מדף זה (להלן: "**שטר הנאמנות סדרה ט'**" או "**שטר הנאמנות סדרה י'**", לפי העניין, וביחד: "**שטרי הנאמנות**").

ביום 12 באוקטובר 2025 הודיעה מעלות S&P (להלן: "**מעלות**") על דירוג ilA של אגרות החוב (סדרה ט') ואגרות החוב (סדרה י') שתנפיק החברה, להיקף סדרה של עד 380 מיליון ש"ח ערך נקוב ו-600 מיליון ש"ח ערך נקוב, בהתאמה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 12 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-074905) (להלן: "**דוח הדירוג**"). האמור בדוח הדירוג מובא בזאת בדרך של הכללה על דרך ההפניה. הסכמת מעלות להכללת דוח הדירוג המפורט לעיל, מצ"ב לדוח הצעת מדף זה **כנספת ב'**.

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

1. ניירות הערך המוצעים

1.1. אגרות חוב (סדרה ט')

עד 428,366,000 אגרות חוב (סדרה ט'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.5%. אגרות החוב (סדרה ט') תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן. (להלן: "**אגרות החוב (סדרה ט')**";

אגרות החוב (סדרה ט'), מוצעות לציבור בדרך של **מכרז על מחיר היחידה**.

על אף האמור בסעיף 1.1 זה לעיל, אם וככל שבמסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') המבוצעת על פי דוח הצעת מדף זה, סך הביקושים יעלה על 364,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט') (להלן: "**הכמות המונפקת לציבור סדרה ט'**") (ההפרש האמור ייקרא להלן: "**הכמות העודפת סדרה ט'**"), החברה לא תנפיק מעל לכמות המונפקת לציבור סדרה ט' מכוח דוח הצעת מדף זה, ובמקרה כאמור תחולנה ההוראות שלהלן:

¹ יצוין כי ביום 14 בנובמבר 2024 החליטה רשות ניירות ערך להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף וזאת עד ליום 23 בנובמבר 2025 (ראו דיווח מיידי מיום 14 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-615916)).

² להלן פרטי ההתקשרות של הנאמן: רחוב ששת הימים 30, מגדל צ'מפיון, קומה 18, בני ברק 5120261; טלפון: 03-5544553, פקס: 03-5271451; איש הקשר אצל הנאמן: מירב עופר-אורן ודן אבנון, כתובת דואר אלקטרוני: Bonds@hermetic.co.il; יצוין כי, לנאמן אין כל עניין מהותי בחברה ולחברה אין כל עניין מהותי בנאמן. יצוין כי, הנאמן, משמש גם כנאמן לאגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג'), אגרות החוב (סדרה ה'), אגרות החוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ז') ואגרות החוב (סדרה ח') של החברה. לפרטים נוספים אודות הנאמן ראו שטרי הנאמנות המצורפים **כנספת א'** לדוח הצעת מדף זה.

א. החברה תודיע במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה, על גובה הכמות העודפת סדרה ט' ועל סכום ההנפקה שבכוונת החברה להנפיק מכוח דוח הצעת מדף זה (אשר כאמור לא יעלה על 364,000,000 ש"ח ע.ג.);

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

ג. ההקצאה למזמינים אשר נענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 3.12 להלן (אופן קביעת המחיר ליחידה והקצאת ניירות הערך למזמינים), תבוצע לפי היחס (פרו-ראטה) שבין הכמות המונפקת לציבור של אגרות חוב (סדרה ט') על פי החלטת החברה, לבין הכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף או הביקושים שהתקבלו בפועל לאגרות חוב (סדרה ט'), לפי הנמוך מביניהם; לדוגמה, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים 428,366,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט'), אזי לאור החלטת החברה שלא להנפיק במסגרת ההצעה על פי דוח הצעה זה מעבר ל-364,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט'), יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו היתה נענית על פי תוצאות המכרז שנערך על פי הוראות סעיף 3.12 להלן, כ-84.97% מהיקף ההקצאה על פי תוצאות המכרז (364,000,000/428,366,000).

1.2. אגרות חוב (סדרה י')

עד 689,800,000 אגרות חוב (סדרה י'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.5%. אגרות החוב (סדרה י') תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן. (להלן: "אגרות החוב (סדרה י')");

אגרות החוב (סדרה י'), מוצעות לציבור בדרך של **מכרז על מחיר היחידה**.

על אף האמור בסעיף 1.2 זה לעיל, אם וככל שבמסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה י') המבוצעת על פי דוח הצעת מדף זה, סך הביקושים יעלה על 600,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') (להלן: "הכמות המונפקת לציבור סדרה י'") (ההפרש האמור ייקרא להלן: "הכמות העודפת סדרה י'"), החברה לא תנפיק מעל לכמות המונפקת לציבור סדרה י' מכוח דוח הצעת מדף זה, ובמקרה כאמור תחולנה ההוראות שלהלן:

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

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

ג. ההקצאה למזמינים אשר נענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 3.12 להלן (אופן קביעת המחיר ליחידה והקצאת ניירות הערך למזמינים), תבוצע לפי היחס (פרו-ראטה) שבין הכמות המונפקת לציבור של אגרות חוב (סדרה י') על פי החלטת החברה, לבין הכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף או הביקושים שהתקבלו בפועל לאגרות חוב (סדרה י'), לפי הנמוך מביניהם; לדוגמה, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים 689,800,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'), אזי לאור החלטת החברה שלא להנפיק במסגרת ההצעה על פי דוח הצעה זה מעבר ל-600,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'), יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו היתה נענית על פי תוצאות המכרז שנערך על פי הוראות סעיף 3.12 להלן, כ-86.98% מהיקף ההקצאה על פי תוצאות המכרז (600,000,000/689,800,000).

אגרות החוב (סדרה ט') ואגרות החוב (סדרה י') יקראו להלן ביחד: "אגרות החוב", "אגרות החוב הנוספות", "אגרות החוב המוצעות" ו-"ניירות הערך המוצעים".

2. תנאי אגרות החוב

2.1. מועדי פירעון, ריבית והצמדה:

א. אגרות החוב (סדרה ט') תהיינה רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, ותעמודנה לפירעון בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2028 (להלן: "מועד הפירעון הסופי"). קרן אגרות החוב (סדרה ט') תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5% (בכפוף להתאמות שיהיו בהתאם להוראות שטר הנאמנות סדרה ט') (להלן: "שיעור הריבית השנתית").

אגרות החוב (סדרה י') תהיינה רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, ותעמודנה לפירעון בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2029 (להלן: "מועד הפירעון הסופי"). קרן אגרות החוב (סדרה י') תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5% (בכפוף להתאמות שיהיו בהתאם להוראות שטר הנאמנות סדרה י') (להלן: "שיעור הריבית השנתית").

ב. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2025 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2028 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים (דהיינו 0.25%). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ט') והמסתיימת ביום הקודם למועד התשלום, דהיינו 30 בדצמבר 2025 (לעיל: "תקופת הריבית הראשונה סדרה ט'"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו (דהיינו 0.07808%). כמפורט לעיל, תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2028, בעת פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ט').

הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2025 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים (דהיינו 0.25%). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה י') והמסתיימת ביום הקודם למועד התשלום, דהיינו 30 בדצמבר 2025 (לעיל: "תקופת הריבית הראשונה סדרה י'"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו (דהיינו 0.07808%). כמפורט לעיל, תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2029, בעת פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה י').

ג. אגרות החוב (סדרה ט') ואגרות החוב (סדרה י') תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 באוקטובר 2025 בגין חודש ספטמבר 2025 (להלן: "המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) במועד התשלום (להלן: "מדד התשלום") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי (להלן: "הפרשי ההצמדה").

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

שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה סדרה ט' וסדרה י' הינו 0.07808%.

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

2.2. לפרטים אודות ריבית פיגורים ראו סעיף 5.10 להלן.

2.3. לפרטים אודות מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ט') ו/או אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 5.4 להלן.

2.4. לפרטים אודות מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות ראו סעיף 5.5 להלן.

2.5. אגרות החוב (סדרה ט') ו/או אגרות החוב (סדרה י'), ככל שתונפקנה, תירשמנה למסחר בבורסה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "החברה לרישומים").

2.6. החברה תהיה רשאית להרחיב את הסדרות. לפרטים אודות הרחבת אגרות החוב ראו סעיף 5.9 להלן. החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב הנוספות כאמור, לכשיוצעו. למען הסר ספק, יובהר כי ככל שתורחב סדרת אגרות החוב (סדרה ט') על ידי החברה, אגרות החוב הנוספות אשר תונפקנה, לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב שהמועד הקובע לתשלומן חל קודם למועד הנפקתן.

3. אופן הצעת אגרות החוב

המכרזים לרכישת אגרות החוב (סדרה ט') ולרכישת אגרות החוב (סדרה י') הם מכרזים נפרדים ובלתי תלויים זה בזה (להלן, יחד ובנפרד: "המכרז" או "המכרזים"); ההזמנות במסגרת המכרזים כאמור תיעשינה בנפרד, והן אינן מותנות ותלויות זו בזו וקביעת תוצאות ההנפקה תיעשה לגבי כל מכרז כאמור בנפרד. בהתאם, היה ויבוטל מכרז אחד מבין המכרזים האמורים, ניירות הערך המוצעים במסגרת אותו מכרז לא יוקצו ולא יירשמו למסחר בבורסה, אולם הדבר לא יביא לביטול המכרז האחר על-פי דוח הצעת המדף.

3.1. אופן הצעת אגרות החוב (סדרה ט') (מספר מכרז: 1216613)

³ החברה תפרסם את שיעור הריבית הסופי לתקופת הריבית הראשונה סדרה ט' וסדרה י' במסגרת דוח תוצאות ההנפקה.

3.1.1 עד 428,366,000 אגרות החוב (סדרה ט') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 (להלן: **"תקנות אופן ההצעה"**), ב-428,366 יחידות (להלן: **"יחידות ט'"**), בדרך של מכרז על מחיר היחידה (להלן: **"מכרז ט'"**), כשהרכב כל יחידה ומחירה המינימאלי הנם כדלקמן:

1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') 929 ש"ח

=====

סה"כ המחיר המינימאלי ליחידה ט' 929 ש"ח

מחיר היחידה שיקבע במכרז לא יפחת מסך של 929 ש"ח ליחידה (להלן: **"המחיר המינימאלי ליחידה ט'"**).

3.1.2 כל מזמין רשאי להגיש עד 3 הזמנות במחירים שונים ליחידה (שלא יפחתו כאמור מהמחיר המינימאלי ליחידה ט') ובלבד שהמחירים ליחידה המוצעים על ידיו יהיו נקובים במדרגות של 1 ש"ח, באופן שהמדרגה הראשונה שבה ניתן להזמין יחידות ט' הנה במחיר של 929 ש"ח, ולאחריה ניתן להזמין יחידות ט' במחיר של 930 ש"ח, 931 ש"ח וכיו"ב. מחיר ליחידה הנקוב בהזמנה, שאינו שווה לאחת ממדרגות המחיר כאמור לעיל, יעוגל למדרגת המחיר הקרובה ביותר כלפי מטה.

3.2. אופן הצעת אגרות החוב (סדרה י') (מספר מכרז: 1227040)

3.2.1 עד 689,800,000 אגרות החוב (סדרה י') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בתקנות אופן ההצעה, ב-689,800 יחידות (להלן: **"יחידות י'"**), בדרך של מכרז על מחיר היחידה (להלן: **"מכרז י'"**), כשהרכב כל יחידה ומחירה המינימאלי הנם כדלקמן:

1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') 904 ש"ח

=====

סה"כ המחיר המינימאלי ליחידה י' 904 ש"ח

מחיר היחידה שיקבע במכרז לא יפחת מסך של 904 ש"ח ליחידה (להלן: **"המחיר המינימאלי ליחידה י'"**).

3.2.2 כל מזמין רשאי להגיש עד 3 הזמנות במחירים שונים ליחידה (שלא יפחתו כאמור מהמחיר המינימאלי ליחידה י') ובלבד שהמחירים ליחידה המוצעים על ידיו יהיו נקובים במדרגות של 1 ש"ח, באופן שהמדרגה הראשונה שבה ניתן להזמין יחידות י' הנה במחיר של 904 ש"ח, ולאחריה ניתן להזמין יחידות י' במחיר של 905 ש"ח, 906 ש"ח וכיו"ב. מחיר ליחידה הנקוב בהזמנה, שאינו שווה לאחת ממדרגות המחיר כאמור לעיל, יעוגל למדרגת המחיר הקרובה ביותר כלפי מטה.

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

3.4 ניתן להגיש הזמנות לרכישת יחידות ט' ו/או יחידות י' שלמות בלבד. הזמנה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כהזמנה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד, וחלק היחידה הכלול בהזמנה, יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. הזמנה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת, לא תתקבל.

3.5. בקשה שצוינה בה כמות יחידות מוזמנת הגבוהה מהכמות של יחידות אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית המוצעת על פי דוח הצעת המדף, יראוה כבקשה שצוינה בה הכמות המוצעת על-פי דוח הצעת המדף.

3.6. בכפוף לכל דין, ההזמנות לרכישת יחידות ט' ו/או יחידות י' הן בלתי חוזרות. כל הזמנה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המזמין לקבל את אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית שתוקצנה לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית להזמנתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה (כהגדרתו להלן) את המחיר המלא של אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית שתוקצנה לו עקב היענות להזמנתו, והכול בהתאם לתנאי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף זה.

3.7. הצעת ניירות הערך על פי דוח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום.

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

3.9. התקופה להגשת הזמנות

מכרז ט' ומכרז י' לרכישת יחידות ט' ויחידות י', בהתאמה, יתקיימו ביום ב', 3 בנובמבר 2025 (להלן: **"יום המכרז"**). יחידות ט' ויחידות י' יקראו להלן ביחד: **"היחידות"**; מכרז ט' ומכרז י' יקראו להלן ביחד: **"המכרזים"**.

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

3.10. הגשת הזמנות

(א) הזמנות לרכישת היחידות במסגרת המכרזים, תוגשנה לחברה באמצעות בנק מזרחי טפחות בע"מ, מרחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן; טלפון: 03-7232122 (**"רכז ההנפקה"**) או באמצעות סניפי בנקים או חברים אחרים בבורסה (**"המורשים לקבלת הזמנות"**) לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות על גבי טפסים שניתן להשיגם אצל המורשים לקבלת הזמנות.

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

(ג) כל הזמנה לרכישת יחידות במכרזים שהוגשה למורשה לקבלת הזמנות ביום המכרז, תיחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על-ידי המורשה לקבלת הזמנות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על-ידי המורשה לקבלת הזמנות לידי רכז ההנפקה ותתקבל על-ידי רכז ההנפקה עד לתום שעה אחת ממועד סגירת רשימת החתימות, היינו עד לשעה 18:00 ביום המכרז (להלן: **"המועד האחרון להגשה לרכז"**). יובהר כי, הזמנה שתתקבל אצל המורשים לקבלת הזמנות לאחר מועד סגירת רשימת החתימות או שתתקבל אצל רכז ההנפקה יותר משעה אחת לאחר מועד סגירת רשימת החתימות, לא תענה על ידי החברה.

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

3.11. הליכי המכרז, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה

(א) ביום המכרז, לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, תוצגנה ההזמנות שבכספות, לרבות הזמנות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה, בנוכחות נציג החברה, נציג רכז ההנפקה ורואה חשבון,

אשר יפקח על קיום נאות של הליכי המכרזים ובאותו מעמד יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרזים.

(ב) ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד לשעה 10:00 בבוקר, ימסור רכז ההנפקה למזמינים, באמצעות המורשים לקבלת הזמנות אשר באמצעותם הוגשו ההזמנות, הודעה על מידת ההיענות להזמנות. ההודעה תכלול את המחיר ליחידה ט' ו/או ליחידה י' שנקבע במכרז, כמות יחידות ט' ו/או יחידות י' שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה שעליו לשלם עבורן. עם קבלת ההודעה, עד לשעה 12:00 בצהריים ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, יעבירו המזמינים אשר הזמנותיהם ליחידות נענו, כולן או חלקן, לחשבון המיוחד שיפתח רכז ההנפקה (ראו סעיף 3.13 להלן), באמצעות המורשים לקבלת הזמנות, את התמורה שיש לשלמה עבור היחידות שהזמנות לגביהן נענו.

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

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

3.12. אופן קביעת המחיר ליחידה והקצאת ניירות הערך למזמינים

(א) כל יחידות ט' וכל יחידות י' שהזמנות לרכישתן תיענינה, תונפקנה במחיר אחיד ליחידה (להלן: "**המחיר האחיד ליחידה**"), אשר יהיה המחיר הגבוה ביותר, אשר ההזמנות לרכישת יחידות ט' ו/או יחידות י' (לפי העניין) במחיר זה, ביחד עם ההזמנות שהוגשו במחירים גבוהים ממנו (כולל הזמנות לרכישת יחידות ט' ו/או יחידות י' (לפי העניין) שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 להלן), יספיקו להקצאת כל היחידות י' ו/או כל יחידות ט' (לפי העניין) המוצעות על-פי דוח הצעה זה.

הקצאת יחידות ט' והקצאת יחידות י' (לפי העניין) תיעשה כדלקמן:

(1) היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בהזמנות שתתקבלנה

(לרבות יחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 להלן) יפחת מהמספר הכולל של יחידות ט' או יחידות י', לפי העניין, המוצעות על-פי דוח ההצעה, תענינה כל ההזמנות במלואן בכפוף להתקיימות דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 8 להלן, ובמקרה כזה יהיה המחיר האחיד ליחידה המחיר המינימאלי ליחידה ט' או המחיר המינימאלי ליחידה י', לפי העניין, הקבוע בסעיף 3.1 לעיל. יתרת יחידות ט' ו/או יחידות י' שלא תתקבלנה בגין הזמנות, לא תונפקנה.

(2) היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בהזמנות שתתקבלנה

(לרבות יחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 להלן) יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של יחידות ט' או יחידות י', לפי העניין, המוצעות על-פי דוח ההצעה, תיעשה הקצאת היחידות המוצעות כדלקמן:

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

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

(ג) הזמנות לרכישת יחידות (לא כולל הזמנות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 להלן) הנוקבות במחיר האחיד ליחידה (לסדרה הרלוונטית) -

תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שייותר לחלוקה לאחר היענות להזמנות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד ליחידה (לסדרה הרלוונטית) (ולאחר היענות להזמנותיהם של המשקיעים המסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 4 להלן, ואשר הזמינו יחידות במחיר האחיד ליחידה (לסדרה הרלוונטית)) חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות (מהסדרה הרלוונטית) שהזמין בהזמנה שבה נקב במחיר האחיד ליחידה (לסדרה הרלוונטית) לבין המספר הכולל של היחידות (מהסדרה הרלוונטית) הכלולות בכל ההזמנות שהוגשו לחברה שבהן נקב במחיר האחיד ליחידה (לסדרה הרלוונטית) (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 4 להלן).

(ד) הקצאה למשקיעים המסווגים שהתחייבו בהתחייבות מוקדמת כלפי החברה, תיעשה כמפורט בסעיף 4 להלן.

(3) אם ההקצאה כאמור בס"ק (2) לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה ט') ו/או באגרות החוב (סדרה י'), כאמור בסעיף 8.4(ב) להלן, אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים כאמור לעיל (ביחס לסדרה הרלוונטית) והקצאת היחידות תיעשה כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות במחיר ליחידה הנמוך מהמחיר האחיד ליחידה (לסדרה הרלוונטית) - לא תענינה.

ב. בקשות הנוקבות במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר האחיד ליחידה (לסדרה הרלוונטית) - תענינה במלואן.

ג. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 להלן) הנוקבות במחיר השווה למחיר האחיד ליחידה (לסדרה הרלוונטית) - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות (מהסדרה הרלוונטית) המוצעות לציבור, שיותר לחלוקה לאחר הענות לבקשות הנוקבות במחיר הגבוה מהמחיר האחיד ליחידה (לסדרה הרלוונטית), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות (מהסדרה הרלוונטית) שהזמין במחיר האחיד ליחידה (לסדרה הרלוונטית) לבין המספר הכולל של היחידות (מהסדרה הרלוונטית) שהבקשות לרכישתן במחיר האחיד (לסדרה הרלוונטית) הוגשו לחברה (כולל יחידות (מהסדרה הרלוונטית) שלרכישתן התקבלו התחייבויות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 להלן).

(4) אם ההקצאה כאמור בס"ק (3) לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה ט') ו/או אגרות החוב (סדרה י'), כאמור בסעיף 8.4(ב) להלן, אזי הקצאת היחידות תיעשה כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות במחיר ליחידה הנמוך מהמחיר האחיד ליחידה (לסדרה הרלוונטית) - לא תענינה.

ב. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 להלן) בהתאם להתחייבותם המוקדמת הנוקבות במחיר האחיד ליחידה (לסדרה הרלוונטית) ו/או במחיר ליחידה גבוה ממנו, תענינה באופן יחסי, כך שכל מבקש, במחיר האחיד ליחידה (לסדרה הרלוונטית) ו/או במחיר ליחידה הגבוה ממנו

יקבל מתוך סך כל היחידות (מהסדרה הרלוונטית) המוצעות, מספר השווה ליחס שבין מספר היחידות (מהסדרה הרלוונטית) שהזמין במחיר האחיד ליחידה (לסדרה הרלוונטית) ו/או במחיר גבוה ממנו לבין המספר הכולל של היחידות (מהסדרה הרלוונטית) הכלולות בכל הבקשות הנוקבות במחיר האחיד ליחידה (לסדרה הרלוונטית) ו/או במחיר גבוה ממנו.

(5) היה והקצאה כאמור בס"ק (4) לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה ט') ו/או באגרות החוב (סדרה י'), כאמור בסעיף 8.4(ב) להלן, תבוצע הקצאה מחדש לצורך קביעת מחיר אחיד ליחידה חדש לאגרות החוב (סדרה ט') ו/או לאגרות החוב (סדרה י'), לפי העניין, אשר לא יפחת מהמחיר המינימלי ליחידה (לסדרה הרלוונטית) ואשר יהיה המחיר ליחידה הגבוה ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את יחידות ט' ו/או יחידות י' (לפי העניין) המוצעות באופן שיתקיים הפיזור המזערי כהגדרתו בסעיף 8.4(ב) להלן, ובלבד שלמבקש לא תוקצנה יחידות ט' או יחידות י' במספר גבוה מזה שהזמין או במחיר ליחידה גבוה מזה שקבע בבקשתו ("המחיר האחיד ליחידה החדש").

נקבע מחיר אחיד ליחידה חדש כאמור בפסקה זו לעיל, תיעשה ההקצאה בהתאם לאמור בס"ק (4) לעיל ובמקום "המחיר האחיד ליחידה" יראו כאילו נאמר "המחיר האחיד ליחידה החדש".

(6) במידה ויתברר, כי גם בהקצאה כאמור בס"ק (5) לעיל לא התקיימו דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 8.4(ב) להלן, יחול האמור בס"ק 3.13(ד) להלן.

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

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

3.13. חשבון מיוחד

(א) סמוך לפני יום המכרז יפתח רכז ההנפקה בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד, על שם החברה, נושא פירות (להלן: "**החשבון המיוחד**") וימסור למורשים לקבלת הזמנות את פרטיו של החשבון המיוחד. מודגש כי יפתח חשבון מיוחד נפרד בגין הנפקת אגרות חוב (סדרה ט') וחשבון מיוחד נפרד בגין הנפקת אגרות חוב (סדרה י'). המורשים לקבלת הזמנות יפקידו בחשבון המיוחד, את כל הסכומים ששולמו בגין אגרות החוב (סדרה ט') ו/או אגרות החוב (סדרה י'), לפי העניין, שהזמנות לרכישתם נענו על פי תנאי דוח ההצעה.

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

(ג) היה והתקיימו דרישת הפיזור המזערי ודרישת שווי החזקות ציבור כאמור בסעיף 8 להלן, רכז ההנפקה יעביר לחשבון הנאמנות (של הסדרה הרלוונטית) של הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ו/או אגרות החוב (סדרה י'), לפי העניין, לא יאוחר מהשעה 12:00, ביום המסחר השני שלאחר יום המכרז, את מלוא יתרת הכספים שהועברו לחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, וזאת כנגד מסירת תעודות בגין אגרות החוב (סדרה ט') ובגין אגרות החוב (סדרה י') המונפקות ו/או מכתבי הקצאה, לחברה לרישומים וזיכוי חברי הבורסה על-פי הוראות רכז ההנפקה.

(ד) אם יתברר כי לא התקיימו דרישת הפיזור המזערי ו/או דרישת שווי החזקות הציבור ביחס לאגרות החוב (סדרה ט') ו/או אגרות החוב (סדרה י'), כאמור בסעיף 8 להלן, תבוטל הנפקת אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית, ואגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לא יוקצו ולא ירשמו למסחר ולא ייגבו הכספים מהמזמינים.

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

4. משקיעים מסווגים

4.1. החברה התקשרה בהתקשרות מוקדמת ביחס לחלק מיחידות ט' ויחידות י' המוצעות לציבור על פי דוח הצעת המדף, עם משקיעים מסווגים⁴, שלפיה קיבלה התחייבות מהמשקיעים המסווגים להגשת הזמנות ביחס ליחידות ט' ו/או יחידות י' (להלן: "**התחייבות מוקדמת**"), כמפורט להלן בסעיף זה; קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים נעשתה לפי העקרונות הקבועים בתקנות אופן ההצעה.

משקיעים מסווגים יהיו רשאים להזמין במועד המכרז, כמות יחידות ט' ו/או יחידות י', העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת לרכישת יחידות (מהסדרה הרלוונטית), ואולם יחידות עודפות שיוזמו כאמור לא תיחשבנה כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעה זה, אלא כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לכל דבר ועניין.

4.2. מתוך היחידות המוצעות לציבור על-פי דוח ההצעה, ביחס ל-364,000 יחידות ט' (המהוות כ-84.97% מסך יחידות ט' המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה), וביחס ל-600,000 יחידות י' (המהוות כ-86.98% מסך יחידות י' המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה) ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישתן ממשקיעים מסווגים ששמותיהם מפורטים בסעיף זה להלן (להלן: "**המשקיעים המסווגים**"), שלפיהן יגישו המשקיעים המסווגים הזמנות במכרזים לרכישת יחידות ט' ו/או יחידות י', לפי העניין, בכמות ובמחיר ליחידה שלא יפחתו מהמפורט להלן לצד שמם, כמפורט בסעיפים 4.1 לעיל ו-4.4 ו-4.5 להלן.

4.3. בסעיף 4 זה:

⁴ "**משקיע מסווג**" - כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות אופן ההצעה. כמו כן, על משקיע מסווג להתחייב להזמין ניירות ערך, במכרז, בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות במסגרת המכרז למשקיעים מסווגים.

"חתימת יתר" - היחס בין כמות אגרות החוב (סדרה ט') או אגרות החוב (סדרה י'), לפי העניין, שהוגשו לגביהם הזמנות במחיר האחד שנקבע (לסדרה הרלוונטית), לבין כמות אגרות החוב (מהסדרה הרלוונטית) שנותרה לחלוקה (כהגדרתה להלן), ובלבד שהוא עולה על אחד;

"כמות אגרות החוב שנותרה לחלוקה" – ביחס לכל אחת מסדרות אגרות החוב ט' או י' בנפרד, לפי העניין, כמות אגרות החוב שהוצעה בדוח הצעת המדף, לאחר שנוכחה ממנה כמות אגרות החוב שהוגשו לגביהם הזמנות במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר האחד שנקבע (לסדרה הרלוונטית).

על-פי תקנות אופן ההצעה, במקרה של חתימת יתר, תבוצע ההקצאה למשקיע מסווג לפי התחייבות מוקדמת שנתן, באופן זה:

(א) לא עלתה חתימת היתר על חמש (5), יוקצו לכל משקיע מסווג מאה אחוזים (100%) מהכמות שהתחייב לרכוש; עלתה חתימת היתר על חמש (5), יוקצו לכל משקיע מסווג חמישים אחוז (50%) מהכמות שהתחייב לרכוש;

(ב) לא היתה כמות אגרות החוב (סדרה ט') ו/או אגרות החוב (סדרה י'), לפי העניין, שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור בסעיף קטן (1) לעיל, אזי תוקצה כמות אגרות החוב (מהסדרה הרלוונטית) שנותרה לחלוקה (כהגדרתה לעיל) למשקיעים המסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו מחיר ליחידה.

בכפוף לאמור לעיל בסעיף 4 זה ביחס למקרה של חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך קביעת המחיר האחד ליחידה. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה במחיר האחד ליחידה, כפי שייקבע במכרז הרלוונטי.

במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, תיחשבנה הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז, כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לעניין חלוקת יחידות ט' ו/או יחידות י' (לפי העניין) למזמינים.

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

משקיע (שם הגוף)	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	כמות יחידות ט'	מחיר ליחידה (בש"ח)	הערה
א.ס. ברטמן השקעות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	14,000	934	-
אוניברסיטת בר אילן	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2,000	935	-
אורקום אסטרטגיות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	6,000	933	-
איילון קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	8,440	937	-
איילון קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	4,835	930	-
אייסברג פיננסים ש.מ.	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	5,000	937	-
אייסברג פיננסים ש.מ.	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	6,000	933	-
אייסברג פיננסים ש.מ.	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	5,000	930	-
אילים קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	12,210	931	-
אלוהה גלובל אופורטוניטיז ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2,878	929	-
אמטריין 2 שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3,550	929	-

הערה	מחיר ליחידה (בש"ח)	כמות יחידות ט'	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	משקיע (שם הגוף)
-	933	2,000	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	אמטרין שותפות מוגבלת
-	929	1,919	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	אמטרין שותפות מוגבלת
*	937	6,800	קרן נאמנות	אנליסט אי.אמ.אס. - ניהול קרנות בנאמנות (1986) בע"מ
*	933	3,886	מנהל תיקים	אנליסט ניהול תיקי השקעות בע"מ
*	929	25,292	קופת גמל / קרן פנסיה	אנליסט קופות גמל בע"מ
-	930	19,000	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ארביטרו גלובל ש.מ.
-	930	2,345	מנהל תיקים	בכורה - שירותי יעוץ והשקעות בע"מ
-	933	3,000	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ
-	933	1,000	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	גיי.אף.סי גרין פילדס קפיטל בע"מ
-	931	2,000	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	גיי.אף.סי גרין פילדס קפיטל בע"מ
-	929	2,878	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	גיי.אף.סי גרין פילדס קפיטל בע"מ
-	934	6,090	מנהל תיקים	דימונד קפיטל שירותי ניהול בע"מ
*	930	6,000	חברת ביטוח	הפניקס חברה לביטוח בע"מ
*	929	19,187	קופת גמל / קרן פנסיה	הפניקס שותפות קונצרני סחיר
-	929	3,837	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ורטיקל בונד ש.מ.
-	929	2,879	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ורטיקל ש.מ.
-	930	1,500	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	יוניק השקעות ופינטק - שותפות מוגבלת
-	930	33,000	קופת גמל / קרן פנסיה	ילין - לפידות ניהול קופות גמל בע"מ
-	930	2,200	מנהל תיקים	ילין - לפידות ניהול תיקי השקעות בע"מ עבור בסט אינווסט
-	930	19,100	קרן נאמנות	מגדל קרנות נאמנות בע"מ
-	931	50,000	חברת ביטוח	מגדל סל-אג"ח קונצרני ישראל
*	929	4,797	קופת גמל / קרן פנסיה	מור גמל ופנסיה בע"מ
-	930	1,200	קופת גמל / קרן פנסיה	מחוג מנהל גמל לעובדי חברת החשמל לישראל בע"מ
-	931	30,000	קופת גמל / קרן פנסיה	מיטב גמל ופנסיה בע"מ
-	931	6,735	קרן נאמנות	מיטב קרנות נאמנות בע"מ
-	933	4,350	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	מיינסטון קפיטל (אי.אר.גיי.אס) ש.מ.
-	930	15,000	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	פונטיפקס קרן הזדמנויות
-	931	1,555	קרן הון סיכון	פידליטי הון סיכון בע"מ
-	929	3,837	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	קבוצת לג'נדרי בע"מ
-	934	3,300	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ר.י.ל ספיריט ניהול והשקעות בע"מ
-	930	9,400	קרן נאמנות	תמיר פישמן קרנות נאמנות בע"מ
-	-	364,000	-	סה"כ

(*) בעלי עניין בחברה או גופים הקשורים לחברה או לבעלי עניין בחברה, למיטב ידיעת החברה; בסך הכול ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישת 65,962 יחידות ט' על-ידי משקיעים מסווגים שהינם גופים הקשורים לחברה או לבעלי עניין בחברה, למיטב ידיעת החברה, המהוות כ-18.12% מסך כל יחידות ט' שלגביהן התקבלו התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים.

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

משקיע (שם הגוף)	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	כמות יחידות י'	מחיר ליחידה (בש"ח)	הערה
א.ס. ברטמן השקעות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	26,000	913	-
א.ס. ברטמן השקעות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2,981	904	-
אורקום אסטרטגיות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	6,000	911	-
אורקום אסטרטגיות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2,500	910	-
איילון קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	8,580	915	-
איילון קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	24,360	905	-
אייסברג פיננסים ש.מ.	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	6,000	910	-
אייסברג פיננסים ש.מ.	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	6,000	906	-
אמטרין 2 שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,524	904	-
אמטרין שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,500	907	-
אמטרין שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	994	904	-
אנליסט אי.אמ.אס. - ניהול קרנות בנאמנות (1986) בע"מ	קרן נאמנות	6,800	912	*
אנליסט קופות גמל בע"מ	קופת גמל / קרן פנסיה	30,376	904	*
אפסילון ניהול תיקי השקעות בע"מ	מנהל תיקים	2,096	910	-
ארביטרוז גלובל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	23,000	906	-
בנק מזרחי טפחות בעמ	בנק	2,500	911	-
ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3,000	907	-
גיי.אף.סי גרין פילדס קפיטל בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,000	908	-
גיי.אף.סי גרין פילדס קפיטל בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2,000	906	-
גיי.אף.סי גרין פילדס קפיטל בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,987	904	-
גיא פאנד שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4,000	917	-
דולפין 1 השקעות בע"מ	מנהל תיקים	5,592	907	-
הפניקס חברה לביטוח בע"מ	חברת ביטוח	13,000	906	*
הפניקס שותפות קונצרני סחיר	קופת גמל / קרן פנסיה	20,000	905	*
הפניקס שותפות קונצרני סחיר	קופת גמל / קרן פנסיה	13,249	904	*
ורטיקל בונד ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	10,000	906	-
ורטיקל בונד ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	3,000	905	-
ורטיקל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5,000	906	-

משקיע (שם הגוף)	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	כמות יחידות י'	מחיר ליחידה (בש"ח)	הערה
ורטיקל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	5,000	905	-
י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,000	906	-
יוניק השקעות ופינטק - שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	1,500	905	-
ילין - לפידות ניהול קופות גמל בע"מ	קופת גמל / קרן פנסיה	55,000	906	-
ילין - לפידות ניהול תיקי השקעות בע"מ	מנהל תיקים	66,445	911	-
ילין - לפידות ניהול תיקי השקעות בע"מ עבור בסט אינווסט	מנהל תיקים	2,200	906	-
ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	30,151	904	-
מגדל קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	15,370	907	-
מגדל סל-אג"ח קונצרני ישראל	חברת ביטוח	59,620	904	-
מור גמל ופנסיה בע"מ	קופת גמל / קרן פנסיה	10,000	906	*
מחוג מנהל גמל לעובדי חברת החשמל לישראל בע"מ	קופת גמל / קרן פנסיה	1,200	906	-
מיטב גמל ופנסיה בע"מ	קופת גמל / קרן פנסיה	16,561	904	-
מיטב קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	2,173	906	-
מייססון קפיטל (אי.אר.גי.אס) ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4,850	909	-
סיגמא קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	4,750	930	-
סיגמא קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	17,205	908	-
סיגמא קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	23,330	907	-
פונטיפקס קרן הזדמנויות	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	4,500	905	-
פידליטי הון סיכון בע"מ	קרן הון סיכון	2,755	907	-
פיינאל קפיטל בע"מ	מנהל תיקים	12,950	906	-
קסם קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	20,701	904	-
ר.י.ל ספיריט ניהול והשקעות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	6,700	913	-
שקף השקעות במעוף בע"מ	מנהל תיקים	3,000	916	-
סה"כ	-	600,000	-	-

(*) בעלי עניין בחברה או גופים הקשורים לחברה או לבעלי עניין בחברה, למיטב ידיעת החברה; בסך הכול ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישת 93,425 יחידות י' על-ידי משקיעים מסווגים שהינם גופים הקשורים לחברה או לבעלי עניין בחברה, למיטב ידיעת החברה, המהוות כ-15.57% מסך כל יחידות י' שלגביהן התקבלו התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים.

4.6. המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.5% מהתמורה הכוללת לפי המחיר המינימאלי ליחידה (לסדרה הרלוונטית), בגין יחידות ט' ו/או יחידות י', לפי העניין, שביחס אליהן הם התחייבו להגיש הזמנות במסגרת המכרזים לציבור כמפורט בסעיפים 4.4 ו-4.5 לעיל.

4.7. משקיע מסווג יהיה רשאי, ביום המכרז, להעלות את המחיר ליחידה ט' ו/או ליחידה י' (לפי העניין) לעומת המחיר ליחידה בו נקב בהתחייבות המוקדמת כאמור לעיל (במדרגות של 1 ש"ח), על-ידי

מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תתקבל בידי רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות.

4.8. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות המורשים לקבלת הזמנות ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד לשעה 12:00 בצהריים, ותופקד על ידיו בחשבון המיוחד כאמור בסעיף 3.13 לעיל.

5. פרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב המוצעות

לתיאור תנאי אגרות החוב של החברה ראו שטרי הנאמנות בגין אגרות החוב המצ"ב כנספת א' לדוח הצעת המדף. בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטרי הנאמנות להוראות המתוארות בדוח הצעת המדף בקשר לשטרי הנאמנות ו/או לאגרות החוב (סדרה ט') ו/או לאגרות החוב (סדרה י'), לפי העניין, יגברו הוראות שטרי הנאמנות (לסדרה הרלוונטית). נכון למועד דוח הצעת המדף אין כל סתירה בין ההוראות בקשר לאגרות החוב והשטרות המתוארות בדוח ההצעה לבין הוראות שטרי הנאמנות. להלן יובא תיאור תמציתי של עיקרי הוראות מסוימות מתוך שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט') ואגרות החוב (סדרה י').

5.1. הנאמן לאגרות החוב

כאמור לעיל, הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט') ולאגרות החוב (סדרה י') הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, עימו התקשרה החברה בשטרי נאמנות מיום 30 באוקטובר 2025 המסדירים את תנאי אגרות החוב (סדרה ט') ואגרות החוב (סדרה י'), המצ"ב כנספת א' לדוח הצעת מדף זה.

5.2. תשלומים

5.2.1. אגרות חוב (סדרה ט')

(א) התשלומים על חשבון הריבית והקרן של אגרות החוב (סדרה ט') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ט') במועדים כאמור להלן, פרט לתשלום האחרון של הריבית והתשלום האחרון של הקרן שישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם במועד הפירעון הסופי (קרי, ביום 31 בדצמבר 2028) ושתיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ט') לידי החברה במועד הפירעון הסופי, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

(ב) המועד הקובע לתשלומי הריבית ו/או הקרן בנוגע לאגרות החוב (סדרה ט'), החל ביום 30 ביוני של שנה כלשהי, יהיו ביום 24 ביוני של אותה שנה; המועד הקובע לתשלום הריבית בנוגע לאגרות החוב (סדרה ט'), החל ביום 31 בדצמבר של שנה כלשהי, יהיה ביום 25 בדצמבר של אותה שנה (להלן: "**היום הקובע**"). מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ט') ביום הקובע כאמור לעיל, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית ו/או קרן בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

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

5.2.2. אגרות חוב (סדרה י')

(א) התשלומים על חשבון הריבית והקרן של אגרות החוב (סדרה י') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה י') במועדים כאמור להלן, פרט

לתשלום האחרון של הריבית והתשלום האחרון של הקרן שישולמו לאנשים אשר שמותייהם יהיו רשומים במרשם במועד הפירעון הסופי (קרי, ביום 31 בדצמבר 2029) ושתיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה י'), לידי החברה במועד הפירעון הסופי, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

(ב) המועד הקובע לתשלומי הריבית בנוגע לאגרות החוב (סדרה י'), החל ביום 30 ביוני של שנה כלשהי, יהיו ביום 24 ביוני של אותה שנה; המועד הקובע לתשלום הריבית בנוגע לאגרות החוב (סדרה י'), החל ביום 31 בדצמבר של שנה כלשהי, יהיה ביום 25 בדצמבר של אותה שנה (להלן: "**היום הקובע**"). מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה י') ביום הקובע כאמור לעיל, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית ו/או קרן בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

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

5.3. בטוחות

עובר להעברת תמורת ההנפקה לחברה כמפורט בסעיף 6.6 לשטרי הנאמנות ולהבטחת פירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, אם וככל שתהיה) והפרשי ההצמדה שהחברה מתחייבת לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') או אגרות החוב (סדרה י'), לפי העניין, וכן כל תשלום אחר שהחברה מחויבת בו על פי שטרי הנאמנות במלואם ובמועדם, ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי שטרי הנאמנות וכן לקיום כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ט') או אגרות החוב (סדרה י'), לפי העניין, לרבות כל ההוצאות הנוגעות למימוש הנכסים המשועבדים, לרבות ההוצאות המשפטיות (לעיל ולהלן: "**ההסכומים המושבטים**"), מתחייבת החברה: (1) לשעבד את הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') בשעבוד או משכנתא (לפי העניין) יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות סדרה ט') קבוע ומדרגה ראשונה, לרבות כל זכות שהיא הנובעת ו/או המגיעה לחברה מהנכסים המשועבדים כמתואר בשטר הנאמנות סדרה ט'; ו-(2) לשעבד את הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בשעבוד או משכנתא (לפי העניין) יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות סדרה י') קבוע ומדרגה שניה (אשר לאחר הסרת השעבודים לטובת נאמן סדרה ב' (כהגדרתו בשטר הנאמנות סדרה י') יהפכו לשעבוד ראשון בדרגה (ראו סעיף 6.6.3 לשטר הנאמנות סדרה י')), לרבות כל זכות שהיא הנובעת ו/או המגיעה לחברה מהנכסים המשועבדים כמתואר בשטר הנאמנות סדרה י' (בכפוף לאמור בסעיף 6.6.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') ביחס לנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה ב')). החברה מתחייבת, מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.6 לשטרי הנאמנות, כי יינתנו כל השעבודים והמשכנתאות המפורטים בסעיף 6.1 לשטרי הנאמנות ביחס לכל אחד מהנכסים המשועבדים וביחס לכל אחד מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שישועבדו במהלך חיי אגרות החוב (סדרה ט') או אגרות החוב (סדרה י'), לפי העניין.

יודגש כי, החברה תהא רשאית, בכפוף להוראות סעיף 6.1 לשטרי הנאמנות, לשעבד נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, כאשר הנכסים

המותרים לשעבוד כבטוחה הינם אלו אשר החברה יכולה לרשום שעבודים ו/או משכונות בגינם כמפורט בשטרי הנאמנות וכן יחולו ההוראות לעניין שווים הבטוחות של הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 6.4 לשטרי הנאמנות.

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

לגילוי הנדרש בהתאם לתיקון מוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" מחודש דצמבר 2013 (להלן: "הנחיית נדל"ן להשקעה") ביחס לפרויקט הגפן ופרויקט הסוללים, ראו נספח ד' המצ"ב לדוח זה. יצוין כי, נכון למועד זה לא חל שינוי מהותי ביחס לנכסים המשועבדים לטובת אגרות החוב (סדרה י') של החברה לעומת הגילוי שניתן במסגרת הדוח לרבעון השני לשנת 2025, אשר פורסם ביום 31 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-065774) (להלן: "דוח הרבעון השני לשנת 2025") וזאת למעט ביחס לפרויקט שד' ירושלים, יפו, אשר הדירות בו נמסרו לחברה במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 והחברה החלה באכלוס הפרויקט.

לדוח הצעת מדף זה מצורפות כנספח ג' הערכות שווי של פרויקט הגפן ופרויקט הסוללים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6 לשטרי הנאמנות.

5.4. מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב

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

5.5. מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות

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

5.6. התחייבויות נוספות

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

5.7. פירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות

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

5.8. פדיון מוקדם

לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב ביוזמת הבורסה ראה סעיף 9.1 לשטרי הנאמנות. לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על ידי החברה ראה סעיף 9.2 לשטרי הנאמנות.

5.9. הרחבת סדרה

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

5.10. ריבית פיגורים

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

5.11. קרן להשקעות במקרקעין

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

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

5.12. יתר תנאי אגרות החוב

לתיאור יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ט') ואגרות החוב (סדרה י') של החברה ראו שטרי הנאמנות המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת מדף זה.

5.13. גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטרי הנאמנות

לפרטים בדבר מנגנוני ההגנה בשטרי הנאמנות, בהתאם לעמדת סגל משפטית 103-41, ראו נספח א'1' לדוח הצעת מדף זה.

5.14. ניכיון

יובהר כי אגרות החוב (סדרה ט') ואגרות החוב (סדרה י') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה מוצעות במחיר מינימאלי הנמוך מערכן הנקוב, ולפיכך ייתכן ויחול ניכיון. החברה תדווח על שיעור ניכיון כאמור שיווצר, ככל שיווצר, בהתאם לסעיף 6(ד) להלן, בדוח המידי שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרזים על מחיר אגרות החוב נשוא דוח ההצעה הראשונה. לפרטים נוספים בדבר מיסוי אגרות החוב ראו סעיף 6 להלן.

5.15. הנכסים המשועבדים

(1) יצוין כי, פרויקט הגפן, כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט'), משועבד לצדדים שלישיים וכי השעבודים בקשר עם פרויקט זה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ירשמו בהתאם לאמור בסעיף 6.6.3 לשטר הנאמנות סדרה ט'. כמו כן, בהמשך לדיווחים המידיים של החברה מהימים 7 במאי 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-032085) ו-28 ביולי 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-056127) בדבר התקשרות החברה בהסכם לרכישת פרויקט הגפן מאת

צד שלישי (להלן, בהתאמה: "ההסכם" ו- "המוכר"), ביום 4.10.2025 נחתמה בין הצדדים⁵ תוספת להסכם אשר לפיה הצדדים הגיעו להסכמות חדשות, על פיהן התנאי המתלה לרכישת הנכס על ידי החברה – אישור רשות ההשקעות - בוטל עם חתימת התוספת, ובהתאם לה החברה תרכוש את הממכר נשוא ההסכם בתמורה מעודכנת – חלף התמורה הקבועה בהסכם (להלן: "התוספת"). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-073861), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

עוד יצוין כי, הנכסים המשועבדים, כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'), משועבדים עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה וכי השעבודים בקשר עם פרויקטים אלו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ירשמו בהתאם לאמור בסעיף 6.6.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י').

6. מיסוי

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

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

כמו כן ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה) התשע"ב-2011 אשר נכנס לתוקף החל משנת המס 2012, במסגרתו, בוטל מתווה הפחתות המס לחברות ויחידים, כפי שנקבע בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 ונקבעה בו, בין היתר, העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל-25% ולבעל מניות מהותי⁶ מ-25% ל-30%.

ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), תשע"ז-2016, במסגרתו הופחת שיעור מס החברות בשתי פעימות, כדלקמן: לשיעור של 24% החל מיום 1 בינואר 2017, ולשיעור של 23% החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך.

במסגרת תיקון 195 לפקודה, נוסף סעיף 121ב הקובע מס נוסף על הכנסות גבוהות. יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס עלתה על 721,560 ש"ח (נכון לשנת 2024 - הסכום מתעדכן מידי שנה בהתאם

⁵ מטעמו של המוכר חתם על התוספת ב"כ של גוף מממן של המוכר, על פי יפוי כח נוטריוני שקיבל מהמוכר. עם זאת, המוכר הודיע לחברה כי בידו הצעה גבוהה בכ-50 מ' ש"ח וכי בכוונתו לפעול לממש את ההצעה הנ"ל בכל האמצעים העומדים לרשותו. בנוסף, הודיע המוכר כי הוא סבור שחתימתו של ב"כ המוכר על התוספת (על פי יפוי הכח הנוטריוני, כאמור) אינה עומדת בהוראות ההסכם שבין המוכר למלווה. עמדת המלווה, כאמור, הינה כי התוספת להסכם נחתמה על ידי ב"כ המלווה, בשם המוכר, מכח יפוי הכח ובהתאם להוראות ההסדר לפירעון החוב שבין המוכר למלווה והיא מחייבת את המוכר לכל דבר ועניין (עוד ציין ב"כ המלווה כי במידה והייתה בידי המוכר הצעה מחייבת הוא היה מעביר אותה לידי המלווה לפני שהתוספת להסכם היתה נחתמת (למיטב ידיעת החברה הצעה שכזו לא הועברה עד למועד זה)).

⁶ יחיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי שליטה (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור.

לעליית מדד המחירים לצרכן⁷, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור.

במסגרת תיקון 276 לפקודה, נוסף בסעיף 121ב סעיף קטן (א1), הקובע כי נוסף על המס הנוסף בשיעור של 3%, כמפורט לעיל, יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים⁸ בשנת המס עלתה על הסכום המפורט לעיל (721,560 ש"ח החל משנת המס 2024 ועד שנת המס 2027 כולל), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים בשיעור של 2%.

הוראות סעיף 121ב זה, על תיקוניו, חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלול רק אם שווי מכירתה עולה על 5,382,285 ש"ח והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "מס יסוף").

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

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

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

(א) רווח הון ממכירת אגרות החוב המוצעות

בהתאם לסעיף 91 לפקודה כנוסחו היום, רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בהתאם לסעיף 121 לפקודה (מס שולי), אך בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%), ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה, קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר⁹, בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה¹⁰ בחברה - במועד מכירת נייר הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור (להלן: "בעל מניות מהותי"), אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו לא יעלה על שלושים אחוזים (30%) ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. יצוין, כי על אף האמור לעיל, רווח הון במכירת ניירות ערך מסחרי, אגרות חוב, מילווה או הלוואה, שאינם צמודים למדד¹¹ על-ידי יחיד, יהיה חייב במס בשיעור שלא יעלה על חמישה עשר אחוזים (15%), או עשרים אחוזים (20%) במקרה של "בעל מניות מהותי", ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיפים 101א(א)(9) ו-101א(ב) לפקודה, נישום שתבע בניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי

⁷ בהתאם לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה-2024, אשר פורסם ברשומות ביום 26 בדצמבר, 2024, נקבע כי בשנות המס 2025-2027 לא יתואמו הסכומים בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן ויישארו באותן שנות מס כפי שהיו ביום 1 בינואר, 2024.

⁸ הכנסה חייבת כהגדרתה בסעיף 121ב(ה) לפקודה, למעט כל אחד מאלה: (1) הכנסה לפי סעיף 12(1) או 12(2); (2) הכנסה מיגיעה אישית שאינה הכנסה כאמור בפסקה (1).

⁹ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

¹⁰ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

¹¹ כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

הצמדה בשל נייר הערך, יחויב רווח ההון ממכירת נייר הערך במס בשיעור שלא יפחת משלושים אחוזים (30%).

שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה ויחול שיעור המס החל על הכנסותיו, קרי מס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה.

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

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

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

שיעורי הניכוי כאמור יתכן ויופחתו מקום בו יומצאו אישורי ניכוי מס במקור תקפים (פטור או שיעור מופחת) שהופקו על ידי רשות המיסים בישראל. כמו כן, לא ינוכה מס במקור מתשלום לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין, המפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים) התשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית**"), וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם.

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

וביום 31 בינואר של כל שנת מס, בשל מכירה של ניירות ערך בששת החודשים שקדמו לחודש שבו חל יום הדיווח.

(ב) קיזוז הפסדים ממכירת ניירות ערך המוצעים

ככלל, הפסדים בשנת המס ממכירת ניירות הערך המוצעים, יותרו בקיזוז רק במקרים בהם אילו היו נוצרים רווחי הון הם היו חייבים במס. הפסד הון ממכירת ניירות הערך בידי יחיד או חברה ניתן לקיזוז כנגד רווח הון ריאלי על-פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, בין אם ההפסד/הרווח נוצרו מנכס (לרבות מנייר ערך סחיר) בישראל ובין אם מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5).

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

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

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

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

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

באשר לתושב חוץ, נקבע כי הוראות תקנות הניכוי מרווח הון המנויות בסעיף 5 לתקנות הניכוי מרווח הון, לא תחולנה על חייב שהוא מוסד כספי המשלם תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש מוכר שהוא תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

(ג) שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות חוב

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

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

במקרה בו ניירות הערך צמודים במלואם למדד המחירים לצרכן - ככלל, יחיד יהיה פטור ממס על הפרשי ההצמדה או הפרשי שער לפי העניין, שנצמחו בגין קרן אגרות החוב ו/או ניירות הערך מסחריים כאמור. הפרשי הצמדה שנצמחו על הריבית מהווים לצרכי מס, ריבית. יצוין כי, יראו כמדד לעניין סעיף 125ג לפקודה את מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנכס שערכו צמוד למטבע חוץ או שהוא נקוב במטבע חוץ-שער המטבע.

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

יחיד יהיה פטור מהפרשי הצמדה שקיבל בשל נכס ובלבד שהתקיימו כל אלה: (1) הפרשי ההצמדה אינם הפרשי הצמדה חלקיים; (2) היחיד לא תבע ניכוי הוצאות ריבית או הפרשי הצמדה בשל הנכס; (3) הפרשי ההצמדה אינם הכנסה לפי ס' 12(1) לפקודה ואינם רשומים בפנקסי חשבונותיו או חייבים ברישום כאמור.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" לפי סעיף 12(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע ניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד עובד בחברה ששילמה את הריבית, או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עמה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין החברה; (5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים כאמור יחויב היחיד במס על ריבית או דמי ניכיון בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה. שיעור המס החל על הכנסות הריבית (לרבות הפרשי הצמדה) או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, שמקורן באגרות חוב נסחרות בבורסה, הינו שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (משנת 2018 ואילך - 23%).

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

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

1. תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק ; או
 2. תושב החוץ קרוב כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88, של חבר בני אדם המנפיק ; או
 3. תושב החוץ הינו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני אדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב, ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים בין תושב החוץ לחבר בני האדם המנפיק).
- פטור כאמור גם לא יחול במקרה בו תושב חוץ הינו חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל בשיעור העולה על 25%, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.
- במקרה שלא חל פטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית של תושבי חוץ (יחיד או חבר בני אדם) שמקורן בניירות ערך יחויב בהתאם להוראות הפקודה, כמפורט לעיל או בהתאם להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ וקבלת אישור מתאים מרשות המיסים.
- בהתאם להוראות סעיפים 164 ו-170 לפקודה, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הניכוי) המשולמת על אגרות חוב נסחרות בבורסה, הצמודות במלואן למדד המחירים לצרכן, הינו 25% - לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית ; בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה - לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או יחיד העובד בחברה המשלמת את הריבית או שנותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים ; ובהתאם לשיעור מס החברות - לגבי תשלום לחבר בני אדם בכפוף להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה. שיעור ניכוי המס במקור במקרה של תושב חוץ, ככל שהינו חייב במס כאמור לעיל, הינו כמפורט להלן : יחיד – עשרים וחמישה אחוזים (25%), חבר בני אדם – מס חברות, והכל בכפוף לאישורים פרטניים מרשויות המס ובתלות באמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ. חברי הבורסה ינכו במקור מתשלומי הריבית שישולמו על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותם הם חייבים לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן אגרות החוב ינכו חברי הבורסה מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל ולהלן.
- תקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, קובעת, כי בפדיון של אג"ח הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה : (1) רווח הון במכירת אגרת חוב אינו פטור ממס ; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון ; ו- (3) הפדיון אינו בידי בעל שליטה או בידי מי שהחזיק באגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצעה, והכל עד גובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא יחשבו כהכנסה לפי סעיף 2(4) לפקודה.

(ד) אופן חישוב הניכיון לצרכי מס במקור בגין אגרות חוב

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

בהיעדר הוראה אחרת מרשויות המס, הניכיון שיווצר בגין אגרות החוב שיוצעו על פי דוח הצעת מדף זה, במידה ויווצר, ייקבע על פי ההפרש שבין הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב לבין התמורה שיוחסה לאגרות החוב, כאמור לעיל, ובלבד שההפרש הוא חיובי. החברה תדווח על שיעור הניכיון שנוצר בגין סדרת אגרות החוב, במועד פרסום הדוח המידי על תוצאות ההנפקה. במקרה שעל פי דרישת רשות מוסמכת תידרש החברה לייחס ערך אחר לניירות הערך שייכללו ביחידות שיוצעו על פי דוח הצעת מדף זה, תגיש החברה דוח מידי על דרישה כאמור. יצוין, כי לפי הנחיית רשות המיסים, מיום 27 בינואר 2010, החל מיום 1 בינואר 2011, ניכוי המס במקור מריבית המשולמת בגין אגרות חוב נסחרות בבורסה, ינוכה ויועבר לרשות המיסים על ידי חברי הבורסה במקום החברות המנפיקות.

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

ה) הנפקת אגרות חוב נוספות במסגרת הרחבת הסדרה

במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב נוספות מסדרה שהונפקה קודם לכן, במסגרת הרחבת סדרה, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון לאותה סדרה (לרבות העדר ניכיון) תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המיסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב, ייקבע לאגרות החוב מהסדרה שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו (להלן: **"שיעור הניכיון המשוקלל"**). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרישום למסחר של אגרות החוב שיונפקו במסגרת הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב מהסדרה בהתאם לאותו אישור. במסגרת הדיווח המידי על תוצאות ההנפקה, תודיע החברה על שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפדיון של אגרות החוב מהסדרה לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המיסים, ינוכה מס במקור מדמי הניכיון לגבי כל סדרת אגרות החוב בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרה ט' או סדרה י', לפי העניין. במקרה זה תגיש החברה דוח מידי בסמוך לפני הרחבת הסדרה בו תודיע על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרה ט' או סדרה י', לפי העניין. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פדיון אגרות חוב, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

בכל מקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב, מכל סיבה שהיא, היה ושיעור הניכיון שייקבע במסגרת הנפקת אגרות חוב מהסדרה, יהיה שונה משיעור הניכיון של הסדרה ערב הרחבת הסדרה (לרבות העדר ניכיון), יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב מהסדרה טרם הגדלת הסדרה (להלן: **"דמי הניכיון העודפים"**), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המיסים לקביעת שיעור ניכיון

אחיד לסדרה ובין אם לאו. נישום שהחזיק את אגרות החוב מהסדרה לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב המוחזקות על-ידי, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המיסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין. נדגיש כי, אישור כאמור לקביעת שיעור ניכיון משוקלל מאת רשות המיסים, ניתן באופן חד פעמי לכל הנפקה עתידית, ככל שתתרחש, של אותה סדרת אגרות חוב.

מס על הכנסות גבוהות (ו)

כאמור לעיל, בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת עולה על 721,560 ש"ח (נכון לנתוני שנת 2024, אשר, בכפוף לאמור בהערת שוליים 6 לעיל, לא יתואם ביחס לשנות המס 2025-2027 כולל), יהא חייב במס על חלק מהכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור, בשיעור נוסף של 3%, וכן במס על חלק מהכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על הסכום האמור במס בשיעור נוסף של 2%. הוראות סעיף זה חלות בין היתר, על רווחי הון מניירות ערך, למעט מרכיב רווח ההון האינפלציוני, על הכנסות מדיבידנדים ומריביות כאמור לעיל וכן, על הכנסות משבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלול רק אם שווי מכירתה עולה על 5,382,285 ש"ח והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני.

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

7. הימנעות מעשיית הסדרים

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

7.2. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' כלשהו, בקשר עם הצעת אגרות החוב המוצעות על-פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, הפצתן ופיזורן בציבור, הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 7.1 לעיל.

7.3. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו, בקשר עם הצעת אגרות החוב המוצעות על-פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, הפצתן ופיזורן בציבור, שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 7.1 לעיל.

8. היתרים ואישורים

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

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

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

8.3. החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, והבורסה נתנה את אישורה לכך, בכפוף להתקיימות התנאים כמפורט בסעיף 8.4 להלן.

8.4. בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, רישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ט') ושל אגרות החוב (סדרה י') המוצעות על פי דוח הצעת המדף, מותנה בתנאים הבאים:

א. שווי החזקות הציבור בכל אחת מסדרות אגרות החוב המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה בנפרד, לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ-36 מיליון ש"ח.

ב. מספר המחזיקים המזערי בכל אחד מסדרות אגרות החוב המוצעות על פי שווי הצעת מדף זה בנפרד, יהיה לפחות שלושים וחמישה (35) מחזיקים, ששווי ההחזקה של כל אחד מהם 200 אלפי ש"ח לפחות (להלן בהתאמה: "פיזור מזערי" ו-"שווי החזקה מזערי למחזיק", בהתאמה).

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

מודגש בזה כי רישום כל סדרה למסחר ייבחן בנפרד ללא כל קשר ותלות בסדרה האחרת.

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

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

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

לא התקיימו דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 8 זה לעיל לגביי ניירות הערך המוצעים או מי מהם, אזי תבוטל ההנפקה ביחס לסדרה שלגביה לא התקיימו דרישות הבורסה, ואגרות החוב מאותה סדרה כאמור שיוצעו לא תוקצינה ולא תרשמנה למסחר בבורסה, ולא יגבו כספים מהמזמינים בגינן.

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

9. תשלום אגרה

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

10. תמורת ההנפקה

10.1. התמורה הצפויה לחברה מהנפקה זו (בהנחה שכל הכמות המוצעת של אגרות החוב (סדרה ט') ואגרות החוב (סדרה י') על פי דוח הצעת המדף תירכש במחיר המינימאלי ליחידה), בניכוי ההוצאות הכרוכות בהנפקה על פי דוח הצעת המדף, הינה כמפורט להלן:

סעיף	סכום
התמורה המיידית הצפויה (ברוטו)	כ-880,556 אלפי ש"ח
בניכוי עמלות ריכוז והפצה ¹²	כ-3,686 אלפי ש"ח
בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים ¹³	כ-4,403 אלפי ש"ח
בניכוי הוצאות אחרות (מוערך)	כ-2,864 אלפי ש"ח
התמורה הצפויה (נטו)	כ-869,603 אלפי ש"ח

10.2. לא נקבע סכום מינימאלי כתנאי להנפקה על-פי דוח הצעת מדף זה.

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

10.4. ייעוד תמורת ההנפקה

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

(1) חלק מתמורת ההנפקה בסך של כ-325 מיליוני ש"ח תשמש את החברה לתשלום יתרת התמורה (כהגדרתה בסעיף 6.6.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט')) ותופקד על ידי הנאמן בחשבון הבנק של המוכר (כהגדרתו בסעיף 6.6.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט')) כנגד רישום השעבודים המפורטים בס"ק 6.6.3(ב) לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט').

(2) חלק מתמורת ההנפקה בסך של כ-539.7 מיליוני ש"ח (בתוספת סכומים נוספים אשר ישולמו על ידי החברה, ככל שיידרשו) תשמש לביצוע החלפת בטוחות לאגרות החוב (סדרה ב') באופן שהסכום הדרוש לצורך ביצוע החלפת בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב'), שהוא נכון ליום 30 באוקטובר 2025 בסך של כ-710 מיליון ש"ח, יופקד בידי הנאמן לסדרה ב' כנגד הסרת כל השעבודים, הערות האזהרה והמשכנתאות הרשומים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

(3) יתרת תמורת ההנפקה תשמש למימון פעילותה העסקית של החברה, כפי שתחליט הנהלת החברה מעת לעת, לפי שיקול דעתה.

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

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

¹² דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ; האנטר קפיטל חיתום בע"מ; אוניקס קפיטל מרקטס (ג.ג) בע"מ; אי.בי.אי חיתום והנפקות בע"מ; אקסטרה מייל חיתום (אי. אר. גי. אס) בע"מ; ו-יוניקורן קפיטל בע"מ (להלן יחד: "המפיצים") ישמשו כמפיצים לעניין הצעת אגרות החוב המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה. עבור שירותיהם יקבלו המפיצים עמלת הפצה בשיעור של 0.25% מתמורת ההנפקה ברוטו וכן עמלת הצלחה נוספת לפי שיקול דעת החברה בשיעור מרבי של 0.1% מתמורת ההנפקה ברוטו והכל בתוספת מע"מ כדין אשר תחולק בין המפיצים לפי שיקול דעתה של החברה בהתייעצות עם דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ. מפיץ לא יהיה זכאי לעמלה בגין ניירות ערך שרכש בפועל כתוצאה ממימוש התחייבות מוקדמת שהגיש אותו המפיץ במסגרת המכרז המוקדם למשקיעים מסווגים. רכז ההנפקה יהיה זכאי לתשלום בסך של 50 אלפי ש"ח עבור ריכוז ההנפקה.

¹³ ראו סעיף 4.5 לעיל.

11. שינויים וחידושים מהותיים שאירעו מיום פרסום תשקיף המדף של החברה ועד מועד פרסום דוח

הצעת המדף

לפרטים בדבר שינויים וחידושים מהותיים שחלו בעסקי החברה החל ממועד פרסום תשקיף המדף ועד למועד דוח הצעת המדף, ראו דיווחים מיידיים ותקופתיים של החברה, אשר הגישה החברה לאחר פרסום תשקיף המדף, הכלולים בדוח הצעת המדף על דרך ההפניה, בהתאם להוראות תקנה 4(א) לתקנות הצעת מדף.

ניתן לעיין בנוסח המלא של הדיווחים באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת:

www.magna.isa.il ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת: www.maya.tase.co.il.

לפרטים בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל" ראו הדוח לרבעון השני לשנת 2025. בהמשך לאמור בסעיף 4.2 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (אשר פורסם ביום 26 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021055) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2024")) יודגש שוב כי, החברה בוחנת מעת לעת וגם בסמוך למועד פרסום דוח הצעת מדף זה, התקשרויות שונות עם קבלנים ויוזמים בקשר לרכישת אשכולות דיור ברחבי הארץ ובוחנת, בנוסף, אפשרויות להגשת הצעות למכרזים חדשים של דירה להשכיר.

12. מכתב הסכמה של רואה חשבון המבקר של החברה

הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בדוח הצעת מדף זה, של חוות הדעת ודוחות הביקורת ו/או הסקירה לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, נכללה במסגרת הדוחות הכספיים של החברה אשר צורפו לדוח הרבעון השני של החברה לשנת 2025 אשר פורסם ביום 31 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-065774), וכלולים בדוח הצעת מדף זה על דרך ההפניה.

13. הכללת הערכות שווי

לדוח הצעת מדף זה מצורפות כנספת ג' הערכות השווי של פרויקט הגפן ופרויקט הסוללים, הכוללות, בין היתר, את הסכמת מעריך השווי לצירוף הערכות השווי האמורות לדוח הצעת מדף זה.



2 בנובמבר 2025

מספרנו: 10/15/2777

לכבוד

מגורית ישראל בע"מ

אבא הלל 12, רמת גן

ג/א.נ.,

הנדון: דוח הצעת מדף מיום 2 בנובמבר 2025 בדבר הצעה לציבור של אגרות חוב (סדרה ט') ואגרות חוב

(סדרה י') של מגורית ישראל בע"מ (להלן: "ניירות הערך המוצעים" ו-"החברה", בהתאמה)

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 23 בנובמבר 2022, נושא תאריך 24 בנובמבר 2022 ולדוח הצעת המדף שבנדון, אשר פורסם מכוחו ("דוח הצעת המדף"), הננו לחוות דעתנו כדלקמן:

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

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

ארז יוסף, עו"ד אורי גוטליב, עו"ד

שניצר, גוטליב, סאמט ושות' – עורכי דין

רשימת נספחים

נספח
נספח א' – שטרי הנאמנות
נספח א'1 – מנגנוני החגנה בשטרי הנאמנות
נספח ב' – מכתב הסכמה של מעלות
נספח ג' – הערכות שווי של פרויקט הגפן ופרויקט הסוללים
נספח ד' – הגילוי הנדרש בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה

נספח א' – שטרי הנאמנות

נספח א' לדוח הצעת המדף
שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ט')
מיום 30 באוקטובר 2025

תוכן עניינים

שטר הנאמנות	
5	1 מבוא, פרשנות והגדרות
9	2 הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות
10	3 מינוי הנאמן ; סמכויות הנאמן
11	4 תנאי ההנפקה ; הנפקת אגרות חוב נוספות ; רכישה עצמית (ו/או על-ידי חברה בת)
13	5 התחייבויות החברה ; הבטחת אגרות החוב
14	6 בטחוונות
43	7 תנאים להרחבת סדרת אגרות החוב
45	8 התחייבויות החברה
50	9 פדיון מוקדם
52	10 פירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (ככל שניתנו)
58	11 תביעות והליכים בידי הנאמן
59	12 נאמנות על התקבולים
60	13 סמכות לעכב חלוקת כספים
61	14 הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן
61	15 הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה
62	16 קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן
62	17 השקעות כספים
62	18 התחייבויות החברה כלפי הנאמן
65	19 התחייבויות נוספות
66	20 דיווח על-ידי הנאמן
67	21 סמכויות מיוחדות
67	22 סמכות הנאמן להעסיק שלוחים
68	23 שיפוי הנאמן
71	24 הודעות
72	25 ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות
73	26 מרשם מחזיקי אגרות החוב
73	27 שחרור
73	28 מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן
74	29 אסיפות של מחזיקי אגרות החוב
74	30 דיווח של החברה לנאמן
74	31 שכר הנאמן
76	32 תפקידי הנאמן
76	33 תחולת הדין וסמכות ייחודית
76	34 כללי
77	35 אחריות הנאמן

77	36	באי כוח
77	37	הסכמים אחרים
78	38	מענים
78	39	הסמכה לדיווח במגנ"א
79		התוספת הראשונה לשטר הנאמנות – תעודת אגרות חוב (סדרה ט')

נספח א' – התנאים הרשומים מעבר לדף

80	1	כללי
80	2	מועדי פירעון קרן אגרות החוב (סדרה ט')
80	3	ביטחונות אגרות החוב (סדרה ט')
80	4	הריבית על אגרות החוב (סדרה ט')
81	5	תשלומי הקרן והריבית של איגרות החוב (סדרה ט')
82	6	מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ט')
85	7	מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות
86	8	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה
86	9	פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן
87	10	פדיון מוקדם
87	11	ויתור; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב
87	12	אסיפות מחזיקי אגרות החוב
87	13	קבלות כהוכחה
87	14	החלפת תעודות אגרות חוב
88	15	פירעון מיידי
88	16	הודעות

89		תוספת שנייה לשטר הנאמנות – אסיפות כלליות של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ט')
94		תוספת שלישית לשטר הנאמנות – נציגות דחופה

שטר נאמנות אגרות החוב (סדרה ט')

שנערך ונחתם ברמת גן, ביום 30 בחודש אוקטובר 2025

- ב ין :** מגורית ישראל בע"מ
מ.ח. 515434074
מרחוב דרך אבא הלל 12, רמת גן
טלפון: 03-5007577
פקס: 03-9442727
(להלן: "החברה")
- מצד אחד;
- ל ב ין :** הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
מ.ח. 510705197
מדרך ששת הימים 30, בני ברק
טלפון: 03-6389200
פקס: 03-6389222
(להלן: "הנאמן")
- מצד שני;
- והואיל:** והחברה פרסמה ביום 23 בנובמבר 2022 תשקיף מדף נושא תאריך 24 בנובמבר 2022 (להלן: "תשקיף המדף" או "התשקיף");
- והואיל:** וביום 30 באוקטובר 2025, החליט דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, בדרך המתוארת בשטר נאמנות זה;
- והואיל:** וביום 12 באוקטובר 2025 הודיעה מעלות S&P (להלן: "מעלות"), על דירוג ilA- לאגרות החוב (סדרה ט') שתנפיק החברה;
- והואיל:** וברצון החברה להסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה ט') בשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ט');
- והואיל:** והנאמן הינו חברה מוגבלת במניות שהתאגדה בישראל לפי פקודת החברות הרשומה במרשם הנאמנים (כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) ואשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות;
- והואיל:** והנאמן הצהיר כי אין כל מניעה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, או כל דין אחר, להתקשרותו עם החברה על-פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב נשוא שטר זה;
- והואיל:** והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), אם וככל שתונפקנה, והנאמן הסכים לכך, והכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה;
- והואיל:** ולנאמן אין כל עניין אישי בחברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן;
- והואיל:** והחברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה בכפוף לקבלת היתר רשות ניירות ערך ואישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ט'), אין כל מניעה על-פי כל דין ו/או כל הסכם לבצע הנפקה של אגרות החוב (סדרה ט') על פי תנאי שטר הנאמנות ודוח ההצעה ו/או להתקשר עם הנאמן על-פי שטר נאמנות זה וכן התקבלו כל האישורים הנדרשים לביצוע ההנפקה לפי כל דין ו/או כל הסכם לביצוע ההנפקה בהתאם לתנאי שטר זה;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא, פרשנות והגדרות

1.

- 1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים הרצופים לו מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד הימנו.
- 1.2. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.
- 1.3. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות.
- 1.5. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי דומה לכך) הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה.
- 1.6. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "לרבות" הכוונה היא לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל.
- 1.7. בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצדם:

"אגרות החוב" או "סדרת אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה ט')	אגרות החוב (סדרה ט'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, שתונפקנה על ידי החברה מכוח תשקיף המדף ובהתאם לדוח ההצעה הראשונה שתנאיהן יהיו בהתאם לשטר זה ולתעודת אגרת החוב;
"אסיפה רגילה"	אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') בה נכחו לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה; או אסיפה נדחית של אסיפה זו אשר תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא;
"החלטה רגילה"	החלטה שנתקבלה באסיפה רגילה ברוב של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ט') המיוצג בהצבעה למעט הנמנעים;
"אסיפה מיוחדת"	אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה;
"החלטה מיוחדת"	החלטה שנתקבלה באסיפה מיוחדת ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ט') המיוצג בהצבעה למעט הנמנעים;
"דוח הצעת מדף" או "דוח ההצעה"	דוחות/ות הצעת מדף ודוחות/ות משלימים להם (ככל שיהיו) אשר יפורסם/מו מעת לעת על-פי תשקיף מדף של החברה, בהתאם

להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, ככל שהחברה תחליט לבצע הצעת אגרות חוב (סדרה ט'), בו/בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות כפי שיקבעו על-ידי החברה ערב הצעתן של אגרות חוב (סדרה ט'), בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת;	
דוח הצעה על-פיו תוצענה לראשונה אגרות חוב (סדרה ט');	"דוח ההצעה הראשונה"
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;	"הבורסה"
חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, או כל חברה לרישומים אחרת שהחברה תתקשר עמה מעת לעת, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה החברה לרישומים;	"החברה לרישומים"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת;	"החוק" או "חוק ניירות ערך"
חוק החברות, תשנ"ט-1999 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;	"חוק החברות"
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') לפי שטר זה;	"הנאמן"
החוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון לגופים מוסדיים, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת ¹ ;	"החוזר המאוחד"
כל יום בו מתקיים מסחר בבורסה;	"יום מסחר"
כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;	"יום עסקים" או "יום עסקים בנקאי"
כהגדרת המונח "מחזיק" או "מחזיק בתעודות התחייבות" בסעיף 35א בחוק ניירות ערך;	"מחזיק באגרות החוב" ו/או "המחזיקים"
מרשם מחזיקי אגרות חוב (סדרה ט') כאמור בסעיף 26 לשטר זה;	"מרשם"
כמפורט בתוספת השלישית לשטר נאמנות זה;	"נציגות דחופה"
סך הערך הנקוב שטרם נפרע של אגרות החוב (סדרה ט');	"קרן"
שטר נאמנות זה לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;	"שטר זה" או "שטר הנאמנות" או "שטר נאמנות זה"
תעודת אגרת חוב אשר נוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשטר זה;	"תעודת אגרת החוב"
מסלוקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;	"מסלוקת הבורסה"

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

"מדד" או "מדד המחירים לצרכן"	מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי בישראל, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על-ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על-ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על-ידי הנאמן, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על-ידי;
"חוק חדלות פירעון"	חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 והתקנות שהותקנו מכוחו כפי שיהיו מעת לעת;
"חוק המכר דירות"	חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשס"ח-2008;
"הפקודה"	פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961;
"חשבון נאמנות"	חשבון אשר יפתח הנאמן ויתנהל על שמו, בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), בבנק בישראל המדורג על ידי חברה מדרגת בדירוג שאינו פחות מדירוג של (ilAA) (בדירוג חברת הדירוג S&P מעלות או בדירוג מקביל לו) בו יופקדו תמורות ההנפקה עד לשחרורה לחברה ו/או הפיקדונות הכספיים (כהגדרתם להלן תחת הגדרה "הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה") ו/או כל נכס אחר שיופקד בו, עד לשחרורם בהתאם להוראות שטר זה. כבטוחה לקיום ולסילוק המלא של הסכומים המובטחים ושל כל יתר התחייבויות החברה על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ט'), תשעבד החברה לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), עובר להעברת תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות, בשעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום את מלוא זכויותיה בחשבון הנאמנות, על כל תתי חשבונותיו, ואת כל המופקד בו, לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך ו/או כל נכס אחר שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות, על כל תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. השעבוד האמור יירשם במרשם המתנהל על ידי רשם החברות. הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון זה;
"הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה"	נכסים אשר יכול שישועבדו בהתאם להוראות שטר זה להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ואשר יכול שיהיו כל אחד מאלה ו/או שילוב בין אילו מהם –

• "נכסי מקרקעין משועבדים" או "נכס מקרקעין משועבד" – זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה לדורות (לתקופה העולה ב- 10 שנים לפחות ממועד הפירעון הסופי, כהגדרתו בסעיף 2.1 להלן) ו/או זכויות חכירה (לתקופה העולה ב- 10 שנים לפחות ממועד הפירעון הסופי, כהגדרתו בסעיף 2.1 להלן) ו/או זכויות חוזיות להירשם כבעלים או כחוכר (לתקופה העולה ב- 10 שנים לפחות ממועד הפירעון הסופי, כהגדרתו בסעיף 2.1 להלן), של החברה ו/או זכויות החברה מכוח הסכמי רכישה (לרבות בטוחות מכוח חוק המכר דירות שיועמדו מכוחם) (להלן: "זכויות מכוח הסכמי רכישה") ביחס לנכסי מקרקעין מניבים בישראל (שעיקרם, קרי, למעלה מ-80%, משוויו ההוגן של כל נכס, הינו דירות למגורים ו/או הצמדות לדירות אלו) שבנייתם הושלמה ו/או המצויים בהליך תכנון ("הליך תכנון" – בשלב שבו ניתן לקבל זכויות ובטוחות מכוח הסכמי רכישה על פי חוק המכר דירות) ו/או בנייה (כולל קרקע ו/או נכס הצמוד לנכס כאמור ואשר משמשים אותו או מתוכננים לשמש לצרכי ההנבה, כגון חניון, חנויות וכיו"ב) אשר תשועבדנה, מעת לעת, על-פי שטר זה ומסמכי שעבוד מכוחו ; • "פיקדונות כספיים" – פיקדונות כספיים שקליים במזומן אשר יופקדו בחשבון הנאמנות ולרבות (אך מבלי לגרוע מהאמור לעיל), כספי תמורת ההנפקה (בניכוי הוצאות ההנפקה כמפורט בדוח ההצעה או בכל דיווח מיידי שיבוא במקומו) אשר יתקבלו במסגרת הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה ט') או במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב (סדרה ט') (להלן: "תמורת ההנפקה נטו") ; • "ניירות ערך ממשלתיים" – ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל, שבמועד שעבודם הינם בעלי מח"מ קצר ממח"מ אגרות החוב באותה עת ומלווים קצרי מועד של מדינת ישראל ;	
פיקדונות כספיים ו/או ניירות ערך ממשלתיים ;	"בטוחות פיננסיות"
מלוא זכויות החברה להירשם כבעלת זכות חכירה בלעדית של 47 דירות וכל הצמדויות, לרבות חניות ומחסנים (ככל וישנם), המצויות על המקרקעין הידועים כחלקה 123 בגוש 7094 בתחום הרחובות הסוללים – תובל – שדי' ההשכלה – דרך השלום, בתל אביב, מכוח הסכם מיום 26 במרץ 2025 שנחתם בין החברה לבין מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ותדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ, לרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות, זכויות שביור (ככל שישנן), וכל זכויות אחרות שיש לחברה ביחס לדירות האמורות,	"הסוללים"

המהוות את כל זכויותיה של החברה בדירות אלו ולמעט המיטלטלין כהגדרתם בסעיף 6.5.2 להלן.	
מלוא זכויות החברה להירשם כבעלים יחידים של 75 דירות וכל הצמדותיהן, לרבות חניות ומחסנים (ככל וישנם), המצויות על המקרקעין הידועים כחלקה 795 בגוש 6205 ברח' התקווה 11 ברמת גן מכוח הסכם שנחתם בין החברה לבין חברת אוליאנדר בע"מ ביום 7 במאי 2025 ותוספת לו מיום 4 באוקטובר 2025 (להלן: "הדירות הנרכשות" , "המוכר" ו- "הסכם המכר" , לפי העניין), לרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות, זכויות שביושר (ככל שישנן), וכל זכויות אחרות שיש לחברה ביחס לדירות האמורות, המהוות את כל זכויותיה של החברה בדירות אלו ולמעט המיטלטלין כהגדרתם בסעיף 6.5.2 להלן. יודגש כי, פרויקט הגפן משועבד לצדדים שלישיים וכי השעבודים בקשר עם פרויקט זה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ירשמו בהתאם לאמור בסעיף 6.6.3 להלן.	"הגפן"
הסוללים והגפן (להלן: "כלל הפרויקטים") שימשו כבטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב (בכפוף לאמור להלן) ו/או נכסים נוספים מתוך הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה ו/או אלו שיתווספו אליהם ו/או יבואו במקומם כפי שיהיו אותה עת, ואשר ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה.	"הנכסים המשועבדים"
חברה הפועלת על פי החוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, התשע"ד-2014, על תקנותיו, והמאושרת על ידי הממונה על שוק ההון במשרד האוצר.	"חברה מדרגת" או "חברת דירוג"

2.

הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות

2.1. החברה רשאית להנפיק על פי התשקיף ובכפוף לפרסום דוח הצעת מדף ולפי שיקול דעתה

הבלעדי, את אגרות החוב (סדרה ט') אשר תנאיהן יהיו כדלקמן:

אגרות החוב (סדרה ט') תהיינה רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת אשר עומדות לפירעון (קרבן) בשיעורים ובכל אחד מהמועדים כמפורט בסעיף 2 לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לשטר נאמנות זה (לעיל ולהלן: **"התנאים הרשומים מעבר לדף"**). הקרבן תשא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5% (להלן: **"שיעור הריבית השנתית"**).

הריבית על יתרת הקרבן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2025 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2028 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים (דהיינו 0.25%). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31

בדצמבר 2025 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ט') והמסתיימת ביום הקודם למועד התשלום, דהיינו 30 בדצמבר 2025 (לעיל: **"תקופת הריבית הראשונה"**), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו (דהיינו 0.07808%). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2028, בעת פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ט') (להלן: **"מועד הפירעון הסופי"**).

אגרות החוב (סדרה ט') תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 באוקטובר 2025 בגין חודש ספטמבר 2025 (להלן: **"המדד היסודי"**). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע² במועד התשלום (להלן: **"מדד התשלום"**) עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי (להלן: **"הפרשי ההצמדה"**).

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

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

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

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

3. מינוי הנאמן; סמכויות הנאמן

3.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') מכוח הוראות סעיף 335 לחוק ניירות ערך.

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

3.3. ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה כאמור בסעיף 2.5 לעיל, תפקידי הנאמן יהיו על פי כל דין ועל פי הקבוע בשטר זה.

3.4. תקופת מינויו של הנאמן תהיה עד מועד כינוסה של אסיפת מחזיקים בהתאם להוראות סעיף 335(א) לחוק ניירות ערך.

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

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

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

- 3.7. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילוי או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט וכן לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שהנאמן מסר הודעה לחברה מראש טרם גילוי המידע כאמור, אלא אם לדעת הנאמן מסירת ההודעה עשויה לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. חובת הסודיות כאמור תחול גם על כל המומחים (כהגדרתם בסעיף 21.2 להלן) ו/או על שלוח של הנאמן, ובלבד שמסירת המידע להם תהא כפופה לחתימתם על כתב סודיות.
- 3.8. הנאמן רשאי להסתמך על נכונות הזהות של מחזיק לא רשום באגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על ידי אדם ששמו רשום כמיופה כוח בייפוי כוח, שהוציאה חברת רישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.
- 3.9. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב לרבות, כתב הוראות, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על ידו.
- 3.10. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את הנאמן בכל פעולה שעליו לבצע בהתאם להוראות שטר זה.
- 3.11. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') 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, 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 מחבות כלשהי על פי כל דין.

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

- 4.1. החברה תנפיק את אגרות החוב בתנאים כמפורט בשטר זה, ובדוח ההצעה הראשונה.
- 4.2. בכפוף להוראות כל דין ולהוראות סעיף 7 להלן, החברה תהיה רשאית, מעת לעת, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, להרחיב את סדרת אגרות החוב ולהנפיק אגרות חוב (סדרה ט') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בדרך אחרת), לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 4.9 להלן), בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שהיו (אם בכלל) בהנפקות אחרות שבוצעו מאגרות החוב (סדרה ט'), ובלבד שתמסור על כך הודעה לנאמן לאגרות החוב (סדרה ט') בצירוף אישורים כמפורט בסעיף 7 להלן ובכפוף להיקף הסדרה המקסימלי כמפורט בסעיף 7.1.8 להלן.
- היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה ט') בשל הגדלת הסדרה יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ט') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה, לפני הגדלת סדרת אגרות החוב (סדרה ט'), לרשות המיסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב האמורות, ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון

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

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

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

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

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

4.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, או במתן הודעה למי מהם על כך, לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 4.9 להלן), בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, ובתנאי פירעון, ריבית, הצמדה, בטוחות, ותנאים אחרים כפי שתמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה ט'), שווים להם או נחותים מהם.

על אף האמור לעיל, החברה מתחייבת כי כל חוב של החברה בגין סדרה נוספת של אגרות חוב שתונפק על ידי החברה או ניירות ערך אחרים שהינם חוב, למעט סדרת אגרות חוב המגובה בבטוחות או ניירות ערך אחרים שהינם חוב המגובים בבטוחות, יהיה במקרה של פירוק ו/או במקרה של חדלות פירעון, במעמד זהה ליתרת החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), למעט בכל הנוגע והנובע מזכויות מחזיקי אגרות החוב ביחס לאותה סדרה שהונפקה או ניירות הערך שהינם חוב ביחס לנכסים המשועבדים לאותה סדרה או ניירות ערך כאמור (קרי, ליתרת החוב הלא מובטח, ככל שיהא כזה לאחר מימוש כלל הנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב).

עוד יובהר כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותה של החברה להנפיק, בכל דרך שהיא, ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו. אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מזכויות כלשהן של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות. טרם הנפקת סדרת אגרות חוב נוספת או ניירות ערך אחרים שהינם חוב כאמור, החברה תמסור לנאמן אישור בכתב של החברה, חתום באמצעות מורשי החתימה שלה, בדבר עמידתה בהתחייבות שבסעיף זה לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

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

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

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

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

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

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

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

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

התחייבויות החברה; הבטחת אגרות החוב

5.

5.1. החברה מתחייבת בזה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') וכלפי הנאמן לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן, הפרשי ההצמדה והריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל שתחול) המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב. החברה אינה יכולה להתנות בכל דרך שהיא על התחייבותה כאמור. במקרה של סתירה בין האמור לעיל לכל התחייבות נוגדת של החברה על פי שטר נאמנות זה, יגבר האמור בסעיף זה לעיל. כמו כן, החברה מתחייבת למלא אחר כל התנאים וההתחייבויות האחרים המוטלים עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר זה.

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

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

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

5.4. למען הסר ספק, מובהר כי, על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן ולא יבחן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ו/או את הבטחונות שיועמדו להבטחת אגרות החוב. הנאמן לא נתבקש לערוך ובפועל לא ערך ולא יערוך, בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה. בהתקשרותו בשטר הנאמנות, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'). אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על-פי כל דין ו/או שטר הנאמנות, ובכלל זה אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ט') ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט').

5.5. בכפוף לסעיף 6 להלן ובכפוף לכך שלא אירע מקרה כאמור בסעיף 10 להלן, המאפשר למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות, כמוקדם שבהם (להלן: "אירוע דיפולט"), החברה רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, למעט הנכסים המשועבדים, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב כלשהן (או סדרות כלשהן של אגרות חוב) או התחייבויות אחרות, וללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב מכל סדרה. כמו-כן, בכפוף לאמור בסעיף 6 להלן ובכפוף לאי התקיימותו של אירוע דיפולט, החברה תהיה

רשאית למכור, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את רכושה, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

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

בטחונות

6.

6.1. עובר להעברת תמורת ההנפקה לחברה כמפורט בסעיף 6.6 להלן ולהבטחת פירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, אם וככל שתהיה) והפרשי ההצמדה שהחברה מתחייבת לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') וכן כל תשלום אחר שהחברה מחויבת בו על פי שטר הנאמנות במלואם ובמועד, ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי שטר נאמנות זה וכן לקיום כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ט') לרבות כל ההוצאות הנוגעות למימוש הנכסים המשועבדים, לרבות ההוצאות המשפטיות (לעיל ולהלן): **"הסכומים המובטחים"**, מתחייבת החברה לשעבד את הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בשעבוד או משכנתא (לפי העניין) יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1 להלן) קבוע ומדרגה ראשונה, לרבות כל זכות שהיא הנובעת ו/או המגיעה לחברה מהנכסים המשועבדים כמתואר בשטר זה. החברה מתחייבת, מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.6 להלן, כי יינתנו כל השעבודים והמשכנתאות המפורטים בסעיף 6.1 להלן ביחס לכל אחד מהנכסים המשועבדים וביחס לכל אחד מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שישועבדו במהלך חיי אגרות החוב.

יודגש כי, החברה תהא רשאית, בכפוף להוראות סעיף 6.1 זה, לשעבד נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, כאשר הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה הינם אלו אשר החברה יכולה לרשום שעבודים ו/או משכונות בגינם כמפורט להלן וכן יחולו ההוראות לעניין שווים הבטוחות של הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 6.4 להלן:

6.1.1. ככל שהנכס המשועבד יהא נכס מסוג זכויות מכוח הסכמי רכישה שטרם נרשם בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "פרויקט")³:

שעבוד קבוע, יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1 להלן), ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בפרויקט, לרבות שעבוד כאמור על מלוא זכויות החברה מהסכמי הרכישה וכן על הבטוחות מכוח חוק המכר דירות אשר יינתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין הפרויקט⁴ (ערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח ולרבות רכיב המע"מ⁵) כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות

³ למען הסר ספק מובהר כי החברה רשאית לשעבד פרויקט שלם לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') או כל חלק ממנו. היינו, יתכן מקרה שבו החברה תשעבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') את זכויותיה ביחס לדירות ספציפיות בפרויקט מסוים אך לא את הזכויות ביחס לכל הדירות שנרכשו על ידי החברה בפרויקט. יובהר כי השעבוד יעשה על מלוא זכויות החברה ביחס לדירה ספציפית במלואה ולא על חלק מהזכויות ביחס לדירה ספציפית.

⁴ לעניין זה יובהר כי, מבלי לגרוע מתוקף השעבוד שיווצר ויירשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), החברה לא תמחה לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, את הבטוחות מכוח חוק המכר דירות אשר יינתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין הפרויקט, וכל זאת בכפוף להוראות סעיפים 6.1.3 (ו) ו-6.1.3 (ז) להלן. למען הסר ספק, החברה מבהירה כי, אי המחאת הזכויות כאמור אינה פוגעת בשעבוד הבטוחות לטובת הנאמן בהתאם להוראות סעיף זה.

של צד ג' לרבות כל זכות שתנבע מזכויות אלה. מובהר, למען הסר ספק, כי השעבוד הנ"ל יחול על מלוא זכויות החברה כאמור, לרבות זכויות החברה מכח הסכם רכישת הפרויקט (או חלקו), בהתאם לאמור בהערת שוליים 3 (לעיל), דהיינו, זכויות החברה הנובעות מכוח הסכם רכישת הפרויקט ישועבדו בשעבוד יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 16.5.1 להלן), קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת מחזיקי אגרות החוב. שעבוד זכויות הסכם הרכישה כאמור לא יוסר בטרם תירשם משכנתא או שעבוד (לפי העניין) על הפרויקט לטובת מחזיקי אגרות החוב.

רישום המשכוננים או השעבודים, כאמור בסעיף זה, ייעשה, לפי העניין והמהות על ידי רישום משכון ו/או שעבוד יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 16.5.1 להלן) ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום במרשמי רשם החברות של החברה לטובת הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), כמתחייב על פי דין, לשביעות רצון הנאמן (יובהר כי ביחס לנכס מסוג זכויות מכוח הסכמי רכישה, שאינו רשום בלשכת רישום המקרקעין, ואשר (1) ניתן יהא לקבל בגינו מהמוכר כתב התחייבות לרישום משכנתה; ו-(2) ניתן יהיה לרשום הערה על התחייבות המוכר לרישום משכנתה בחברה משכנת ו/או בכל מרשם אחר; אזי, החברה תרשום הערה במרשמי הבלשכת רישום המקרקעין ו/או רמ"י ו/או לשכת רישום המקרקעין על התחייבות המוכר לרישום המשכנתה לטובת הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') מיד עם קבלת כתב ההתחייבות מהמוכר לרישום משכנתה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן). ככל שישתנו בעתיד הוראות הדין כך שיהיה צורך ברישום המשכוננים או השעבודים במרשם נוסף, החברה תפעל כמתחייב על פי דין ותמציא לנאמן את כל המסמכים הנדרשים לשביעות רצונו בדבר רישום השעבוד או המשכון.

לעניין זה סעיף 2ג לחוק המכר דירות בדבר השבת רכיב המע"מ בעת מימוש בטוחה קובע כי:

מומשה בטוחה בנסיבות האמורות בסעיף 12(1) או (2) לחוק המכר דירות (המפורטים להלן), תשיב הקרן לקונה, באמצעות התאגיד הבנקאי או המבטח שהמציא את הבטוחה, סכום בגובה רכיב המע"מ לגבי כל תשלום מאת הקונה למוכר אשר בשלו ניתנה הבטוחה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 1א3 לחוק המכר דירות על הכספים שהובטחו כאמור בסעיף 12(1) או (2) לחוק המכר דירות (המפורטים להלן), בהתאם להוראות אלה:

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

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

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

על פי חוק המכר דירות החשב הכללי של משרד האוצר יקים, במשך מועד מוקדן, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה בהתאם לסעיף 12(1) או (2) לחוק המכר דירות - לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר: (1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר דירות, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית; (2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר דירות, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

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

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

התחייבות לרישום בטוחות עתידיות בקשר עם פרויקט ששועבד

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

השעבודים הנ"ל ירשמו בנוסף למשכון ו/או לשעבוד כאמור לעיל, במרשמי רשם החברות ויובהר כי לא יתבצע רישום של זכויות הבעלות של החברה בפרויקט במרשמי רשם המקרקעין (אך כן תירשם הערה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב במרשמי החברה המשכנת ו/או רמ"י, במועד הראשון בו ניתן יהיה לבצע רישום כאמור).

לעניין זה יובהר כי עם מסירת החזקה בפרויקט לחברה ולאחר קבלת מכתב החרגה מהבנק המממן את הקמת הנכס בו מצוי הפרויקט (המחריג את הפרויקט מהשעבוד/המשכנתה לטובת הבנק), ירשמו לטובת החברה הערות אזהרה בגין זכויותיה להירשם כבעלים בקשר עם הפרויקט כבטוחה חלופית בהתאם לחוק המכר דירות (להלן בסעיף זה: "**הערת אזהרה**") חלף הבטוחות מכוח חוק המכר דירות אשר יינתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין הפרויקט (ערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח) אשר תושבנה למוכר ותתבטלנה, וכי עד למועד רישום הערות אזהרה לטובת החברה במרשמי רשם המקרקעין כמפורט להלן, לא תירשם הערת אזהרה לטובת

הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב במרשמי רשם המקרקעין. יובהר כי מיד לאחר שירשמו לטובת החברה הערות אזהרה, תפעל החברה לקבלת כתב התחייבות לרישום משכנתה מאת המוכר בנוסח שיהיה לשביעות רצון הנאמן והערת אזהרה בגינו תירשם אף היא, בהקדם האפשרי, במועד הראשון בו ניתן הדבר, בלשכת רישום המקרקעין לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט').

החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום הבעלות בפרויקט ששועבד במרשמי רשם המקרקעין על שם החברה ו/או עם רישום כל זכות אחרת שהיא, ככל שתירשם, לטובת החברה בקשר עם פרויקט ששועבד, תירשם משכנתה קבועה ראשונה בדרגה ויחידה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט ובכלל זה על כל אחת מהדירות בפרויקט ועל הזכות הנ"ל, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') במרשמי רשם המקרקעין ובמרשמי רשם החברות (לעניין זה ראו סעיף 6.1.3(ח) להלן).

לעניין זה יובהר כי לא יראו ברישום בטוחות עתידיות בקשר עם פרויקט ששועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), כאמור בסעיף 6.1.1 זה, כהחלפת נכסים משועבדים, כאמור בסעיף 6.3 להלן. עוד יובהר כי, בכל עת יוותר רישום השעבוד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב ברשם החברות ושעבוד זה יוסר אך ורק עם פירעון המלא של אגרות החוב ו/או בעת החלפת נכסים (בכפוף לשעבודים באותה עת ובמקביל לשחרור הבטוחה הנ"ל) ו/או שחרור נכסים משועבדים בהתאם להוראות שטר זה.

6.1.2. ככל שהנכס המשועבד יהא נכס מקרקעין משועבד (להלן: "נכס המקרקעין

המשועבד") (לטובת מחזיקי אגרות החוב) הרשום בלשכת רישום המקרקעין:

החברה תיצור שעבוד קבוע, יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1 להלן) וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום וכן תמחה בהמחאה על דרך שעבוד קבוע, יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1 להלן) וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ברשם החברות, וזאת על מלוא זכויות החברה בנכס המקרקעין המשועבד כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות של צד ג' לרבות על כל זכות שתנבע מזכויות אלה, למעט כמפורט בשטר נאמנות זה (בכפוף לאמור בסעיף 6.6.3 להלן). רישום המשכוננים, כאמור בסעיף זה, ייעשה, לפי העניין והמהות על ידי רישום משכון במרשמי רשם החברות ובכל מרשם נוסף שהוא, כמתחייב על פי דין (ובהתאם למפורט להלן). ככל שישתנו בעתיד הוראות הדין כך שיהיה צורך ברישום המשכוננים במרשם נוסף, החברה תפעל כמתחייב על פי דין ותרשום את הבטוחה כדין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ותמציא לנאמן את המסמכים הנדרשים, לשביעות רצונו, כי נרשמה הבטוחה כדין; בנוסף, החברה תיצור שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום (בכפוף לאמור בסעיף 6.6.3 להלן) על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח המגיעים ו/או שיגיעו לחברה בהתאם לפוליסת ביטוח אש מורחב (לגביה יחולו הוראות סעיף 6.1.3(י) להלן) בגין נכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי; וכן שעבוד שוטף יחיד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה מכח הסכמי השכירות של נכס המקרקעין המשועבד לרבות כל זכויותיה לקבלת פירות הנובעים מנכס המקרקעין המשועבד, לרבות דמי שכירות ו/או דמי שימוש ו/או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים אותה עת (בכפוף לאמור בסעיף 6.6.3 להלן) ולרבות הסכמי

שכירות עתידיים שיתווספו על ההסכמים שיהיו קיימים אותה עת ו/או יחליפו אותם והכל בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 6.5.3 להלן.

בנוסף, החברה איננה מתחייבת כי תימסר לנאמן התחייבות לרישום משכנתה מהמוכרים של נכס מקרקעין משועבד או מהחברה המשכנת של הנכס האמור, לפי העניין, וכן שתירשם לטובת הנאמן הערת אזהרה בגין הנכס המשועבד הרלוונטי מכוח ההתחייבות לרישום משכנתה ואולם החברה תפעל כמיטב יכולתה על מנת לקבל מכל אחד מהמוכרים התחייבות לרישום משכנתה כאמור לטובת הנאמן ומיד עם קבלתה תרשום לטובת הנאמן הערת אזהרה בגין הנכס המשועבד הרלוונטי במועד האפשרי הראשון (ומבלי שיהא זה תנאי לשחרור תמורת ההנפקה לחברה כמפורט בסעיף 6.6 להלן).

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

6.1.3. החברה מצהירה, מבהירה ומתחייבת בזאת כדלקמן:

א. נכון למועד שטר הנאמנות, החברה שילמה את מלוא התמורה אותה נדרשה לשלם בגין פרויקט הסוללים (10% מתוך עלות הפרויקט הכוללת כאשר יתרת התשלום תשולם בסמוך למסירת החזקה בנכס בהתאם להסכם המכר) ואילו בגין פרויקט הגפן שילמה רק סכום חלקי בסך של 3 מיליון ש"ח (ראה סעיף 6.6.3 להלן) וכן היא עומדת במלוא התחייבויותיה, בגין כל הנכסים המשועבדים, מכוח הסכמי רכישת אותם נכסים משועבדים, דהיינו, הסוללים והגפן, והסכמים אלו הינם בלתי הדירים. כמו כן, נרשמו לטובת החברה הערות אזהרה ביחס לזכויותיה ב-75 דירות בפרויקט הגפן והכל מכוח הסכם המכר המפורט לעיל. מועדי המסירה הצפויים של פרויקט הסוללים הינו בחציון הראשון לשנת 2026 ואילו לגבי פרויקט הגפן הינו ברבעון הרביעי לשנת 2025.

ב. לאחר תשלום יתרת התמורה כמפורט בסעיף 6.6.3 להלן, תהיה החברה בעלת הזכויות הבלעדיות בדירות הכלולות בפרויקט הגפן, בעלת מלוא הזכויות הבלעדיות בפרויקט הסוללים וכן בעלת מלוא הזכויות מכוח הסכמי השכירות שנחתמו בקשר עם הדירות בפרויקט הגפן, לרבות לקבלת מלוא הפירות מכוח הסכמי השכירות האמורים.

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

ד. בגין כל נכס משועבד, החברה תכלול גילוי בדוחותיה הכספיים הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, בגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב, בדבר ביצוע תשלום

התמורות על פי הסכמי הרכישה של כל פרויקט במועדים הקבועים בהם אשר יכול פירוט בדבר גובה התמורה ששולמה (ופירוט של מרכיבי התמורה וסכומם) וסך הערבויות הבנקאיות ו/או פוליסות הביטוח על פי חוק המכר דירות שיינתנו לה בגין כל אחד מהפרויקטים הנ"ל ("בטוחות פרויקט") נכון למועד הדוח הכספי הרלוונטי.

ה. מובהר כי החברה תהא זכאית לקבל בטוחות פרויקט נוספות עם כל תשלום נוסף שתבצע החברה על חשבון התמורה אותה עליה יהיה לשלם בהתאם לכל אחד מהסכמי הרכישה של פרויקט משועבד אשר יבטיחו את מלוא הסכום ששילמה החברה עד המועד הרלוונטי על פי הסכמי הרכישה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכל עת שתקבל לידיה בטוחות נוספות כנגד ביצוע תשלום בקשר עם פרויקט כלשהו ששועבד וכן למסור לנאמן העתק נאמן למקור של אותן בטוחות נוספות שניתנו וכן לשעבד לטובת הנאמן בטוחות אלו, באופן מיידי, בהתאם לאמור בסעיפים 6.1.1 ו-6.2 לשטר נאמנות זה. למען הסר ספק, יודגש כי אין באמור בסעיפים 6.1.1 לעיל ו/או 6.2 להלן למנוע רישום בטוחה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב שאינה מצוינת מפורשות בסעיף 6.1.1 לעיל ו/או 6.2 להלן ושעבודה ייעשה לשביעות רצון הנאמן.

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

ז. החברה מתחייבת באופן בלתי חוזר, כי במקרה של מימוש בטוחות פרויקט (ששועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל) שיינתנו לה בגין יחידות הדיור בפרויקט משועבד, לרבות ערבויות מכח חוק המכר שניתנו לחברה, וכן כל זכות אחרת של החברה בפרויקט בעת שתהא החברה זכאית לקבלת כספים בגין פרויקט משועבד, תמסור החברה הוראה לבנק ו/או לגוף המבטח אשר העמיד את הבטוחה הרלוונטית, בצירוף העתק לנאמן, להפקיד את מלוא התמורה שתתקבל בגין חילוט הבטוחה או הכספים להם זכאית החברה כאמור, ישירות לחשבון הנאמנות (כהגדרתו לעיל) שתשמש לצורך פירעון החוב בגין אגרות החוב בדרך של פדיון מוקדם של אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 9.2 לשטר זה, וזאת עד לסכום של תמורת הבטוחה שהועברה לחשבון הנאמנות. החברה מתחייבת להודיע לנאמן, מיידי ובכתב, על כל אירוע אשר יקים לה זכות לחילוט איזו מבטוחות הפרויקט שיינתנו לה בקשר עם פרויקט משועבד או זכות לקבלת כספים בגין פרויקט משועבד וזאת עד 2 ימי עסקים ממועד קרות האירוע או מיד בהיוודע לה, המוקדם מבין השניים, וכן להמציא לנאמן העתק מההוראה שתימסר לבנק ו/או לגוף המבטח כאמור לעיל.

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

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

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

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

י. תגמולי ביטוח

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

במקרה של אבדן או נזק לרכוש המבוטח ישולמו כל תגמולי הביטוח ישירות לידי הנאמן או לפקודתו.

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

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

עד למועד בו יתקיים אירוע דיפולט, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס המקרקעין המשועבד בלבד (להלן בסעיף זה: "תגמולי הביטוח לקימום"). תגמולי הביטוח לקימום יועברו לחברה על ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על ידי החברה לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום לשביעות רצון הנאמן (להלן בסעיף זה: "הקבלן המבצע") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיוסכם בין החברה לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לידי החברה ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין.

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

(2) החברה תמציא לנאמן אישורים בחתימת המבטח הרלוונטי בכל מועד חידוש של פוליסת הביטוח וזאת בדבר תוקף הפוליסה וקימום 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 ט') ואין בפוליסה שהוצאה כל שינוי לרעה, בכל הנוגע לשעבוד הני"ל, בהשוואה לפוליסה שהונפקה לראשונה לטובת החברה במועד קבלת ההחזקה בדירות הפרויקט. במקרה של מימוש הרכוש המבוטח, יודיע הנאמן על כך לחברת הביטוח, זאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטי ההתקשרות כאמור ימסרו על ידי החברה לנאמן במועד העברת הפוליסה לנאמן ו/או בעת עדכון או חידוש הפוליסה.

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

יא. החברה מתחייבת כי הנכסים אשר ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, ישועבדו כשהם נקיים וחופשיים מכל שעבוד, משכון, משכנתה, עיקול, עיכבון, תביעה, דרישה ו/או כל זכות אחרת של כל צד ג' שהוא, מכל מין וסוג שהוא, למעט זכויות מכח הסכמים עם רשויות מוניציפליות ו/או שלטוניות אחרות ו/או חברות ממשלתיות (כגון: "דירה להשכיר") ו/או זכויות של שוכרים בכפוף לאמור בסעיף 6.6.3 להלן.

יב. החברה מתחייבת כי במועד מימוש הנכסים המשועבדים (כהגדרתו בסעיף 6.5.3 לעיל), היא תמסור לנאמן רשימה של השוכרים לרבות של כל פרטי הקשר איתם ומקור כל המסמכים והבטחות שנמסרו על ידם, תורה לשוכרים בנכסים המשועבדים הרלבנטיים על השינוי ביעד התשלומים שהם מבצעים כמפורט להלן. כמו כן, החברה מייפה בזאת את הנאמן ביפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לפיו במועד מימוש הנכסים המשועבדים (כהגדרתו בסעיף 6.5.3 לעיל), לנאמן תהא הזכות להודיע לשוכרי הנכסים המשועבדים, בשם החברה, כי יעבירו את דמי השכירות ישירות לחשבון הנאמנות ולפעול בכל דרך להבטחת האמור (דמי השכירות הני"ל ישמשו לפירעון אגרות החוב (סדרה ט')).

למען הסר ספק מובהר כי תמורת ההנפקה תשחרר בהתאם ובכפוף לסעיף 6.6 להלן.

6.2. ככל שישתנו בעתיד הוראות הדין כך שיהיה צורך ברישום השעבודים בגין אילו מהנכסים המשועבדים במרשם נוסף, מעבר למרשמי רשם החברות והמרשמים האמורים בסעיף 6.1.2 לעיל, החברה תפעל כמתחייב על פי דין ובאופן מיידי. יובהר כי החברה תפעל להגשת מסמכים אלו וכן תייפה את כוחו של הנאמן להגשתם, ככל שתבקש על ידי הנאמן לעשות כן, לכל

המרשמים הרלוונטיים באופן מיידי וללא דיחוי, תעדכן באופן מיידי את הנאמן בעניין ותמציא ללא דיחוי לידי הנאמן את כל המסמכים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן כי השעבוד נרשם כדין.

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

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

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

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

6.2.4. חוות דעת חתומה במקור של עורך דין חיצוני שאיננו עובד החברה בדבר זכויות החברה בנכסים המשועבדים ובדבר השעבודים המפורטים בסעיפים 6.1.1 ו/או 6.1.2, לפי העניין, המאשרת, בין היתר, את דרגת הנשייה, את עצם היותם של הנכסים המשועבדים נקיים מכל שעבוד ו/או התחייבות אחרת של החברה כלפי צדדים אחרים (למעט ביחס לפרויקט הגפן אשר תמסר בהתאם להוראות סעיף 6.6.3 להלן) וכי השעבוד אינו סותר את מסמכי ההתאגדות של החברה וכן שהינו תקף, בר אכיפה ומימוש ונרשם כדין, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

6.2.5. העתק נאמן למקור של כל הבטחות על פי חוק המכר דירות שימסרו לחברה נכון למועד יצירת השעבודים בגין פרויקט משועבד לרבות בגין כל אחת מהדירות בפרויקט מסוים שישועבדו לטובת הנאמן (ככל שישועבדו). החברה מוסרת בזאת לנאמן יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לפיו במקרה בו מחזיקי אגרות החוב יעמידו את אגרות החוב (סדרה ט') לפירעון מיידי, יפעל הנאמן מכח יפוי הכוח למימוש זכויותיה של החברה מכח הבטחות על פי חוק המכר דירות המוזכרות בסעיף זה, עד לגובה יתרת החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב כפי שתהיה באותו מועד.

6.2.6. תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בחברה כי אין השעבודים המפורטים בסעיף 6.1 סותרים או עומדים בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים אשר יכול התייחסות לכך כי הנכסים המשועבדים הינם נקיים וחופשיים מכל שעבוד אחר וכי הינם בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה (למעט ביחס לפרויקט הגפן אשר ימסר בהתאם להוראות סעיף 6.6.3 להלן).

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

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

6.2.9. החברה מתחייבת כי ככל שתמורת ההנפקה תממן את תשלום יתרת התמורה בגין רכישת פרויקט הגפן (ראה סעיף 6.3.3 להלן) תימסר לנאמן התחייבות לרישום משכנתה מהמוכר וכן תרשם הערת אזהרה בגין התחייבות זו. יצוין כי נכון למועד זה, ניתנה התחייבות לרישום משכנתה כאמור וכן נרשמה הערת אזהרה בגינה. בגין פרויקט הסוללים החברה אינה מתחייבת כי תימסר לנאמן התחייבות לרישום משכנתה מהמוכר של הנכס ו/או שתירשם לטובת הנאמן הערת אזהרה ואולם החברה תפעל כמיטב יכולתה על מנת לקבל התחייבות לרישום משכנתה כאמור לטובת הנאמן ומיד עם קבלתה תרשום לטובת הנאמן הערת אזהרה בגין הנכס, ככל שהרישום יהא אפשרי (ומבלי שיהא זה תנאי לשחרור תמורת ההנפקה לחברה כמפורט בסעיף 6.6 להלן). החברה תעביר את המסמכים הרלוונטיים לרישום התחייבות לרישום משכנתה ו/או הערת אזהרה כאמור לעיל לנאמן. **יובהר כי בכל עת יוותר רישום השעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ברשם החברות, לרבות שעבוד הסכס רכישת הפרויקט על ידי החברה או רכישת נכס מקרקעין משועבד (לפי העניין), ושעבוד זה יוסר אך ורק עם פירעון המלא של אגרות החוב ו/או בעת החלפת ושחרור נכסים משועבדים.**

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

6.3. החלפת ושחרור נכסים משועבדים

6.3.1. החלפת נכסים משועבדים

החברה תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר הפעמים), לשחרר את השעבוד על הנכסים המשועבדים בדרך של החלפת השעבוד על הנכסים המשועבדים כולם או חלקם, קרי החלפת השעבוד על איזה מבין הנכסים המשועבדים ו/או על איזו מבין הדירות הכלולות בהם (להלן: "**הנכס המוחלף**"), בשעבוד, משכנתה ו/או משכון, של אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, אחד או יותר, מסוג אחד או מכמה סוגים וכל שילוב ביניהם, והכול - לפי שיקול דעתה של החברה (להלן: "**הנכס המחליף**"), ובלבד

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

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

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

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

(א) השווי הבטוחתי (כהגדרתו בסעיף 6.4 להלן) של הנכס המחליף יחד עם השווי הבטוחתי של כל יתר הנכסים המשועבדים לא יפחת מ-100% מהתמורה ששולמה על ידי מחזיקי אגרות החוב לחברה במועד הנפקתן (לרבות התמורה שתקבל בכל הרחבות סדרה, ככל שתהיינה) בגין אגרות החוב (סדרה ט') אשר נמצאות במחזור באותה עת, בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגין אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') במועד החלפת הנכסים וזאת על סמך הערכת שווי של הנכס המחליף למועד שאינו עולה על 3 חודשים לפני מועד ההחלפה;

(ב) רמת הסיכון של הנכס המחליף לא תהיה גבוהה באופן מהותי מזו של הנכס המוחלף, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה לאחר שבחן את הנכס המחליף וקבע כי האמור לעיל מתקיים⁶;

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

החברה תפרסם דיווח מיידי 30 יום לפחות קודם לביצוע ההחלפה בפועל, ותכלול, את פרטי הגילוי הנדרש בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לנכסי נדל"ן להשקעה מחודש ינואר 2011 ולתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" מחודש דצמבר 2013 וכן כל מידע נוסף שיידרש בהתאם לרף הגילוי שיידרש באותה עת ביחס לנכס מהותי מאוד. כמו כן תכלול בדיווח המיידי, בין היתר, את הפרטים הבאים: מועד החלפת הבטוחות; הערכת שווי

⁶ ויובהר כי בחינת הדירקטוריון בדבר רמת הסיכון של הנכס תיעשה ביחס לנכס המוחלף עצמו לעומת הנכס המחליף. בחינת הדירקטוריון במועד הרלוונטי תיקח בחשבון את המיקום הגיאוגרפי של נכס המקרקעין, שלב הבניה והאם הנכס המחליף הינו נכס נדל"ן למגורים בישראל המותר לרכישה ע"י קרן להשקעות במקרקעין בהתאם לפקודה. היה ודירקטוריון החברה לא יאשר כי רמת הסיכון של הנכס המחליף לא גבוהה באופן מהותי מזו של הנכס המוחלף, כאמור לעיל, תהיה החלפת נכסים משועבדים טעונה אישור של אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בס"ק 1.3.1(1) לעיל.

לקביעת ערכו של הנכס המוחלף ושל הנכס המחליף כאשר ביחס לשתייהן מועד עריכתן יהיה למועד שלא יעלה על 3 חודשים לפני מועד ההחלפה; הסברי הדירקטוריון לעניין עמידה בתנאים של סעיף זה (לרבות שיקולי הדירקטוריון בקביעתו כי רמת הסיכון של הנכס המחליף לא גבוהה באופן מהותי מזו של הנכס המוחלף, כאמור בס"ק (ב) לעיל). בד בבד תעביר החברה את האמור לעיל לידי הנאמן. הנאמן יוכל לפעול באופן עצמאי על מנת לקבל הערכת שווי של הנכס המחליף לעומת הנכס המוחלף, אשר תיערך על ידי מי מהשמאים המוסכמים (כהגדרתם בסעיף 6.4.2 להלן), והחברה תישא בהוצאות הכרוכות בכך.

לעמדת החברה המנגנון הקבוע בסעיף זה לעיל נקבע כמנגנון לפי סעיף 135 לחוק ניירות ערך.

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

במידה שהנכס המחליף הינו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שאינו "נכס מקרקעין משועבד" (כלומר, הינו בטוחות פיננסיות, אחת או יותר) - על אף האמור בסעיף 6.3.1 זה, תהא רשאית החברה להחליף את הנכס המוחלף בנכס מחליף שהינו בטוחה פיננסית, אחת או יותר, מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ומבלי שתידרש לעמוד בתנאי סעיף 6.3.1 זה, ובלבד שהנכס המחליף ישועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') בשעבוד קבוע ויחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, ככל שרלוונטי, ושהחברה פרסמה דיווח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות 15 ימים טרם ביצוע ההחלפה בפועל, וכן כי השווי הבטוחתי (כמפורט בסעיף 6.4.1(ב)) של הנכס המחליף יחד עם השווי הבטוחתי של כל יתר הנכסים המשועבדים ככל שקיימים נכסים נוספים לא יפחת מ-100% מהתמורה ששולמה על ידי מחזיקי אגרות החוב לחברה במועד הנפקתן בגין אגרות החוב (סדרה ט') אשר נמצאות במחזור באותה עת (לרבות התמורה שתקבל בכל הרחבות סדרה, ככל שתהיינה), בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגינן בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ט') במועד ההחלפה אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') במועד ההחלפה. החברה תעביר לנאמן תחשיב המוכיח כי השווי הבטוחתי של כלל הבטוחות, לאחר שעבוד הנכס המחליף, אכן אינו פוחת מ-100% מהתמורה העדכנית של אותו המועד.

ככל שקיים נכס מחליף דינו יהיה כדין הנכס המוחלף, כאילו נכלל הנכס המחליף מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות (לרבות בהגדרת "הנכסים המשועבדים"), לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל. לעניין זה מובהר כי האמור בסעיף 6.3.1 זה יחול ביחס לנכס המחליף, בשינויים המחויבים, ככל שמדובר בנכס מקרקעין משועבד שהינו זכויות החברה מכוח הסכם הרכישה. בנוסף לאמור לעיל, החלפת נכסים משועבדים, כאמור בסעיף 6.3 זה, כפופה לכך שהחברה תמציא לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בנוסח

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

- (1) כי לא מתקיימת עילת פירעון מידי באותו מועד ;
- (2) כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב ;
- (3) ככל וההחלפה נעשית ללא שנדרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב, אישור בדבר השווי הבטוחתי הנדרש כמפורט בסעיף 6.3.1 זה לעיל ;
- (4) במידה שהנכס המחליף הינו "נכס מקרקעין משועבד" וההחלפה נעשית ללא שנדרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות חוב, אישור בדבר אישור הדירקטוריון אודות רמת הסיכון של הנכס המחליף בהתאם לאמור בסעיף 6.3.1(2)(ב) לעיל.

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

6.3.2. שחרור נכסים משועבדים

החברה תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר פעמים), במקרה של פדיון (לרבות במקרה של פירעון על פי תנאי האג"ח, פדיון כתוצאה מפדיון מוקדם או עקב רכישה עצמית של אגרות חוב) חלק מאגרות חוב (סדרה ט') בסכום מצטבר של הגבוה מבין 35 מיליון ש"ח ע.ג. לפחות או 10% מיתרת ע.ג. אגרות חוב שבמחזור באותה עת (בכל מנה) ו/או במקרה שבו יתקיימו הנסיבות האמורות בס"ק (1) להלן, לשחרר ולהסיר את השעבוד על כל או איזה מבין הנכסים המשועבדים ו/או לשחרר ולהסיר את השעבוד על איזו מבין הדירות הכלולות בהם (להלן: "**הנכס המשוחרר**"), והכול – לפי שיקול דעתה של החברה, וללא צורך באישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') או הנאמן (סדרה ט'), ובלבד ש: (1) השווי הבטוחתי (כהגדרתו בסעיף 6.4.1 להלן) של יתרת הנכסים המשועבדים (וביחס לנכסי מקרקעין – על בסיס הערכות שווי העומדות בתנאי סעיף 6.4.2 להלן), נכון למועד שחרור הנכסים, לא יפחת מ-100% מהתמורה ששולמה על ידי מחזיקי אגרות החוב לחברה במועד הנפקתן בגין אגרות החוב (סדרה ט') אשר נמצאות במחזור באותה עת (לרבות התמורה שתתקבל בכל הרחבות סדרה, ככל שתהיינה), בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגין בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ט') במועד השחרור אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') עד לאותה עת; (2) לא מתקיימת עילה לפירעון מידי ו/או למימוש בטוחות, מבלי להתחשב בתקופות ריפוי או המתנה בקשר עם אותן עילות; (3) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה; ו-(4) יימסר לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר עמידת החברה בתנאים האמורים לעיל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

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

לשביעות רצונו של הנאמן והעבירה אליו את כל המסמכים הרלוונטיים המפורטים בסעיף 6.2 לשטר זה, בקשר עם שעבוד הנכס המחליף, וכן כל מסמך סביר אחר שיידרש בהתאם לשיקול דעתו הסביר של הנאמן לצורך יצירת ו/או רישום השעבוד על הנכס המחליף.

בנוסף, עד למועד בו התקיים אירוע דיפולט, החברה תהיה רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפנות לנאמן ולעשות שימוש בבטוחות הפיננסיות שיופקדו בחשבון הנאמנות, לרבות בפירותיהם, אך ורק לצורך פירעון קרן ו/או ריבית אגרות חוב (סדרה ט'), לרבות בדרך של פדיון מוקדם (מלא או חלקי, לפי שיקול דעת החברה), כאמור בסעיף 9.2 להלן, ובלבד שלאחר ביצוע התשלום כאמור – השווי הבטוחתי של הנכסים המושעבדים שיוותרו לא יפחת מ-100% מהתמורה ששולמה על ידי מחזיקי אגרות החוב לחברה במועד הנפקתן בגין אגרות החוב (סדרה ט') אשר נמצאות במחזור באותה עת (לרבות התמורה שתתקבל בכל הרחבות סדרה, ככל שתהיינה), בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגין אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') כפי שיהיה לאחר הפירעון כאמור וזאת בהתאם לאישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה אשר יימסר לנאמן, אליו יצורפו תחשיב ואסמכתאות רלוונטיים והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. במקרה כאמור, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצוע התשלום.

שווי הבטוחתי של הנכסים המושעבדים

6.4

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

- א. השווי הבטוחתי של נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שהינם נכסי מקרקעין מושעבדים (למעט זכויות החברה מכוח הסכמי הרכישה בכפוף לאמור בסעיף 6.4.1(ד) להלן), יהא שווה לשווי הנכסים כאמור על פי הערכת שווי (שומה), בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 זה לשטר, כשהוא מוכפל ב-80%;
- ב. השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ניירות ערך ממשלתיים (ככל שיהיו כאלו) יהא שווה לסכום הפיקדונות הכספיים או לשווי השוק של ניירות הערך הממשלתיים או מלווים קצרי מועד (דהיינו שער הסגירה בבורסה של כל נייר ערך ממשלתי או מלווה קצר מועד במועד הבדיקה מוכפל במס' כל נייר כאמור המושעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב המוחזק בחשבון הנאמנות במועד הבדיקה), לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו;
- ג. השווי הבטוחתי של זכויות החברה מכוח הסכמי רכישה (לרבות הפרויקטים) יהא שווה, במועד הבדיקה, לגובה הבטוחות שקיבלה החברה (ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית ו/או על פי חוק המכר דירות (ובכלל זה ערבויות בנקאיות

ו/או פוליסות הביטוח ששועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל) על פי תנאיהן (ובכלל זה תוספת הצמדה למדד), שנמסרו לחברה בגין זכויות החברה מכוח הסכמי רכישה, בתוספת מע"מ כדן, כשהוא מוכפל ב-80%. לעניין זה יובהר כי ממועד מסירת החזקה בפרויקט, כאמור בסעיף 6.4.1 לעיל, באותם פרויקטים אשר בהם לחברה היו קיימות זכויות מכוח הסכמי רכישה, השווי הבטוחתי של הפרויקט הנבחן ובכלל זה של אותן דירות יימדד באותם מקרים בהם נדרש בהתאם להוראות שטר זה לבחון את השווי הבטוחתי, בהתאם לאמור בסעיף 6.4.1(א) לעיל חלף האמור בסעיף 6.4.1(ג) זה.

ד. במקרים בהם השווי הבטוחתי של זכויות החברה מכוח הסכמי רכישה נבחן לצורך עמידה בתנאי הרחבת סדרת אגרות החוב כאמור בסעיף 7.1.6 להלן, ובכפוף לכך שתמורת ההרחבה כאמור תשמש לתשלום **מלוא** יתרת התמורה אותה נדרשת החברה לשלם על מנת לקבל חזקה בפרויקט בהתאם להסכם הרכישה שאת השווי הבטוחתי שלו בוחנים, על אף האמור בסעיף 6.4.1(ג) לעיל, השווי הבטוחתי למועד הבחינה יקבע בהתאם לאמור בסעיף 6.4.1(א) לעיל **ולא** בהתאם להוראות סעיף 6.4.1(ג) לעיל. במקרים כאמור, ובכפוף לקיום כל הבטחונות על פי סעיף 6 לעיל לגבי הפרויקט ששווי נבחן, תשלום מלא יתרת התמורה בהתאם להסכם הרכישה, יועבר מתמורת ההנפקה שתתקבל בגין הרחבת הסדרה למוכר הפרויקט ישירות מחשבון הנאמנות על ידי הנאמן.

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

א. הערכת השווי תיערך על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על ידי החברה, ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע שומות נדל"ן לחברות ציבוריות בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו וזהותו תוסכם על-ידי הנאמן מראש ובכתב. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם, כי מעריכי השווי המפורטים להלן (להלן ולעיל: "**השמאים המוסכמים**"): צ'רניאבסקי שמאות מקרקעין; ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות', כלכלה ושמאות מקרקעין; האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ; ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ; פז כלכלה והנדסה; קמיל טרשנסקי רפאל שמאות מקרקעין ושרותי נדל"ן; דנוס - כהן שמאי מקרקעין בע"מ; אודלס קינן כהן בע"מ; נחמה בוגין בע"מ - שמאות וייעוץ מקרקעין; דרורי & שקד שמאים; זרניצקי חפץ ליווי הנדסי ופיננסי של פרויקטים לבניה בע"מ; אבירן שמאות מקרקעין בע"מ; בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין; אנגלהרט גיורא שמאי מקרקעין ויועץ; אביב גלעד - הנדסה אזרחית ושמאות מקרקעין בע"מ; בירנבאום שמאי מקרקעין בע"מ; טגור אגמון מהנדסים ושמאים בע"מ; משרד גולדקלנג ענבל כץ-אהרנוב ושות' - שמאות מקרקעין; וכן גרינברג אולפין בע"מ מקובלים ומוסכמים; יובהר, כי בהסכמתו לזהות המעריך, נסמך הנאמן לחלוטין על מצגי החברה ואישוריה לגבי

ניסיונו של המעריך והיותו בלתי תלוי ולא חלה על הנאמן חובה לבחון דברים נוספים מעבר לכך.

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

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

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

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

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

שונות

6.5

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

- 6.5.1. החברה תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכסי המקרקעין המשועבדים כאמור, **ללא** צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (להלן: "**הפעולות המותרות**"), לרבות הפעולות הבאות:
- א. עבודות פיתוח, לרבות התקשרות עם חברות תשתית כגון בזק, חברת חשמל, וכיו"ב ולרבות מכירת "חדר חשמל", "חדר תקשורת", מתן זכות להנחת תשתיות וכיו"ב;
 - ב. פעילויות השבחה, תכנון, ייזום, בנייה (לרבות ניצול זכויות הקיימות למועד שטר הנאמנות או ניצול זכויות שלמועד שטר הנאמנות טרם קיימות), איחוד ו/או חלוקה וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלו לרבות הוצאת היתרי בניה, ביצוע תשלומים, מתן התחייבויות לרשויות וכל פעולה הדרושה והמקובלת לביצוע הפעולות המפורטות לעיל (מובהר כי פעילויות כאמור בס"ק זה, עשויות לפגוע באופן זמני בהכנסות מהנכסים המשועבדים, לפי העניין);
 - ג. השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה שכירות מוגנת (אשר אין בה כדי למנוע ו/או להגביל את רישום השעבוד ו/או להידרש לקבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר עם יצירת השעבוד ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש) לרבות גביית דמי השכירות לחשבון הבנק של החברה, לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ו/או מתן רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופות קצובות;
 - ד. ניהול והקניית זכויות שונות, לרבות זיקת הנאה ו/או ביטולן של השכרות ו/או של זכויות אלו;
 - ה. כל פעולת רישום והסדרה ביחס למקרקעין המשועבדים, לרבות פרצלציה, רה-פרצלציה, רישום בית משותף וכיו"ב, ורישום הערות אזהרה לטובת רשויות מקומיות ו/או ממשלתיות ו/או חברות תשתית כאמור בס"ק (א) לעיל. עם השלמת ביצוע פעולות כנ"ל יתוקנו, ככל שיהיה בכך צורך בעתיד, הסכמי השעבוד ו/או שטרי המשכנתה באופן המשקף את השינויים הנ"ל.
 - ו. התקשרות בהסכמי שיתוף ו/או איחוד ו/או חלוקה עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים (להלן: "**הסכם השיתוף**"), ובלבד שלא יהיה בהסכם השיתוף (1) כדי להפחית מערכן הכלכלי של הזכויות המשועבדות בהתאם להערכת שווי מעודכנת הלוקחת בחשבון את הסכם השיתוף שתומצא לנאמן; (2) לא יהיה בהסכם השיתוף כדי לעכב או להגביל את מימוש הזכויות במקרקעין ביחס למצב קודם להסכם השיתוף; (3) לא תידרש כל הסכמה מאת הצד האחר להסכם השיתוף לשעבוד או לאכיפתו או למימושו וכן לא תוקנה לצד האחר כל זכות במקרקעין המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.
 - ז. שעבוד נכס מקרקעין משועבד לטובת צד ג' בשעבוד נחות לשעבודים שלטובת הנאמן ("**השעבוד הנחות**") יינתן אך ורק למלווה ישראלי, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב, ובלבד שעל השעבוד הנחות יחולו כל התנאים שלהלן: (1) לא יהיה בשעבוד הנחות כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב מכח השעבודים למחזיקי אגרות חוב, לרבות תוקפם, יכולת אכיפתם ומימושם; (2) השעבוד הנחות לא יהיה ניתן למימוש אלא לאחר שהשלימה החברה את כל

התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות, לרבות הסילוק הסופי והמלא של אגרות החוב, או בכפוף ולאחר קבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב אשר תתקבל בהחלטה מיוחדת ולא תהיה לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב אחריות כלשהי בגין נזקים, ככל שייגרמו, למאן דהוא, בגין שיהוי בכינוס האסיפה ו/או בקבלת ההחלטה ו/או בקבלת החלטה שלא לאשר את מימוש השעבוד הנחות; (3) השעבוד הנחות יהיה נחות לשעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש השעבודים תשולם קודם למחזיקי אגרות החוב, עד לפירעון המלא והסופי של כל התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב ושטר הנאמנות, ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות יהיה בעל השעבוד הנחות זכאי לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר; (4) בעל השעבוד הנחות ו/או לעכב ו/או להגביל בכל צורה שהיא את מימוש השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב והוא לא יהיה רשאי להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בזהות בעל התפקיד אשר ימונה על ידי בית המשפט למימוש השעבודים; (5) מסמכי יצירת השעבוד הנחות בדרגה יכללו את כל האמור לעיל בס"ק (1) עד (4) לעיל; ו-(6) הומצא לנאמן אישור מאת עורך הדין החיצוני של החברה לפיו על השעבוד הנחות חלות כל ההוראות המפורטות בס"ק (1) עד (5) לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

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

והכל מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה ביחס לנכסי המקרקעין המשועבדים, במלואם או בחלקם, ובלבד שלא ייפגעו השעבודים שנרשמו לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') בגין הנכסים המשועבדים כאמור ו/או דרגת נשייתם ו/או יכולת אכיפתם ו/או יכולת מימושם ו/או שוויים של הנכסים המשועבדים. יובהר כי נקיטת פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת תתאפשר לחברה וזאת על פי שיקול דעתה וללא צורך באישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ובלבד שהחברה תמציא לידי הנאמן חוות דעת עו"ד חיצוני טרם נקיטת הפעולה, כי אין בפעולה כאמור כדי לפגוע בשעבודים ובתוקף השעבודים, לרבות דרגת נשייתם, ביכולת אכיפת ומימוש השעבודים אשר נרשמו לטובת הנאמן בגין הנכסים המשועבדים כאמור וכי אין בפעולה הנ"ל בכדי לפגוע ביכולת אכיפת ומימוש שעבודים אלו והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

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

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

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

(א) השעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב יחול, ממועד יצירתו, הן על כל הנכסים המשועבדים והן על כל הפירות כמפורט לעיל; (ב) עד למועד מימוש הנכסים המשועבדים (כהגדרתו להלן), לא תחול על החברה כל מגבלה בקשר לפירות והיא תהא רשאית לקבלם לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך בכל אישור של הנאמן. עם זאת ובכפוף לכך, מוסכם כי החברה לא תהא רשאית למשכן או לשעבד או להמחות את זכויותיה בפירות לצד ג' כלשהו או לעשות בזכויות אלו כל דיספוזיציה שהיא; (ג) עד למועד מימוש הנכסים המשועבדים כאמור, לא תחול על החברה כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחם קמה הזכות לפירות, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים; (ד) עד למועד מימוש הנכסים המשועבדים כאמור, לא תהיה על החברה כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד נכס על פי שטר זה. לעניין זה החברה מצהירה ומתחייבת כי היא תגבה דמי שכירות חודש בחודשו לגבי הנכסים המשועבדים למעט באירועים חריגים ובהיקפים שאינם מהותיים (שלא יעלו בכל מקרה על 0.25% מהיקף התחייבויות החברה בגין סדרת אגרות החוב כפי שתהיה מעת לעת). החברה תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידתה בהתחייבות זו וזאת מידי רבעון במסגרת האישור המפורט בסעיף 8.1 להלן.

לעניין סעיף זה "**מימוש הנכסים המשועבדים**" - ייחשב המועד בו זומנה אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ט') אשר על סדר יומה העמדה לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות; או המועד בו פנה הנאמן לבית המשפט לצורך מימוש בטוחות או לצורך העמדת אגרות החוב (סדרה ט') לפירעון מידי; או המועד בו התקבלה החלטת אסיפת

מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') להעמיד את אגרות החוב (סדרה ט') לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, לפי המוקדם מביניהם.

האמור בסעיף זה לעיל יחול ביחס לכל הנכסים המשועבדים.

6.5.4. החברה מתחייבת לפרסם במסגרת דוחותיה הכספיים הרבעוניים, עד למועד

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

6.5.5. להסרת ספק יובהר כי, כל עוד לא התקיים אירוע דיפולט, החברה תהא רשאית

לשעבד את רכושה וזכויותיה שאינן משועבדות אותה שעה לטובת הנאמן או שלא קיימת התחייבות לשעבדן לטובת הנאמן, כולו או מקצתו, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ט').

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

6.6. העברת התמורה לחברה

6.6.1. תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכוז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ט')

(בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת) ("תמורת ההנפקה"), תועבר על ידי רכוז

ההנפקה, במלואה, על פירותיה, ישירות לחשבון הנאמנות, כהגדרתו לעיל.

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

תמורת ההנפקה (כולה או חלקה) תוחזק בחשבון הנאמנות ותשמש בטוחה פיננסית וזאת עד לשחרור תמורת ההנפקה (כולה או חלקה) בהתאם למפורט בסעיף זה ובסעיף 6.6.4 להלן. **יובהר ויודגש כי, תמורת ההנפקה אשר תוחזק בחשבון הנאמנות משמשת כבטוחה פיננסית זמנית. הבטוחה הפיננסית הזמנית הנ"ל לא תהיה ניתנת להחלפה בהתאם למנגנון החלפת ושחרור הנכסים המשועבדים כמפורט בסעיף 6.3 לעיל.**

6.6.2. ככל ובמועד השחרור הראשון של כספים מתוך תמורת ההנפקה לחברה, טרם שילמה החברה את הוצאות ההנפקה, יעביר הנאמן לרכז ההנפקה את הסכום

לכיסוי הוצאות ההנפקה כאמור, מתוך תמורת ההנפקה שהחברה זכאית לקבלה בהעברה ראשונה, בהתאם להוראות החברה וזאת בד בבד עם העברת יתרת סכום ההעברה הראשונה לחברה כאמור בסעיף זה לעיל.

תמורת הנפקת אגרות החוב תועבר לחברה כנגד שעבוד הנכסים המשועבדים בהתאם להוראות שטר זה, בפרט העברת כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל ביחס לכל אחד מהנכסים המשועבדים לשביעות רצון הנאמן וסעיף 6.6.3 להלן, ובכפוף לכך שחשבון הנאמנות ישועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), לשביעות רצון הנאמן וימסרו לנאמן כל המסמכים הבאים בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות:

(1) מסמך שעבוד לפיו נרשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהוא נושא חתימה מקורית על-ידי החברה;

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

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

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

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

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

6.6.3. על אף האמור בסעיף 6.6 לעיל בדבר העברת תמורת ההנפקה לחברה, החברה

מצהירה כי למועד חתימת שטר הנאמנות, החברה טרם קיבלה חזקה בדירות בפרויקט הגפן ובפרויקט הסוללים וכי זכויותיה בהתאם להסכמי המכר (כהגדרתם בסעיף 1.7 לעיל) לקבל את החזקה המשפטית ולהירשם כבעלים של הדירות הנרכשות (כהגדרתן בסעיף 1.7 לעיל), כפופות לתשלום יתרת התמורה בגין הדירות הנרכשות לכל מוכר, לפי העניין (כהגדרתו בסעיף 1.7 לעיל), אשר בהתאם להסכם המכר של פרויקט הגפן עומדת על סך של כ-325 מיליון ש"ח (לעיל להלן: **"יתרת התמורה"**). כמו כן, בהתאם להסכם המכר של פרויקט הסוללים יתרת התמורה לתשלום עומדת על סך של כ-172.4 מיליון ש"ח.

כמו כן, נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, המוכר (כהגדרתו בסעיף 1.7 לעיל) שיעבד את פרויקט הגפן לטובת צדדים שלישיים וכן נרשמה הערה על צורך בהסכמה לטובת צד שלישי, והכל כמפורט להלן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "מזרחי") על זכויות המוכר במקרקעין (אשר כוללת גם את הדירות הנרכשות); (2) משכנתא מדרגה שניה מוגבלת ללא הגבלה בסכום, הרשומה לטובת מניף – שירותים פיננסיים בע"מ (להלן: "מניף") על זכויות המוכר במקרקעין (אשר כוללת גם את הדירות הנרכשות); (3) הערה על צורך בהסכמה לטובת מניף לפי שטר 19546/2025/1 מיום 31.3.2025 אשר תתוקן על ידי מניף כך שלא תחול על הדירות הנרכשות בכפוף לתשלום יתרת התמורה. במסגרת ההתקשרות של החברה עם המוכר בהסכם המכר לרכישת הדירות הנרכשות, קיבלו המוכר ו/או החברה, מכתבי החרגה מותנים ממזרחי וממניף לפיהם הם מסכימים להחרגת הדירות הנרכשות מהמשכנתאות ו/או השעבודים הרשומים לטובתם, וזאת בכפוף לתשלום מלוא יתרת התמורה אשר תופקד בחשבון הבנק של המוכר (כהגדרתו בסעיף זה להלן) לא יאוחר מיום 18 בנובמבר 2025 (להלן: "מכתבי ההחרגה").

מזרחי ומניף חתמו על הסכמה מותנית (בתשלום מלוא יתרת התמורה) להחרגת הדירות שנרכשו על ידי החברה בנוסח המצ"ב **כנספח ב'** לשטר זה אשר בגין נרשמה הערת אזהרה (ראה סעיף 6.6.3 (ב) להלן).

בהתאם וככל שבמועד יצירת השעבודים לטובת הנאמן עדיין יהיו רשומים השעבודים הרשומים לטובת מזרחי ו/או מניף וטרם שולמה יתרת התמורה (כהגדרתה בסעיף זה לעיל), אזי יחולו ההוראות שלהלן:

(א) חלק מתמורת ההנפקה בסך של כ-325 מיליוני ש"ח תשמש לתשלום יתרת התמורה (כהגדרתה בסעיף 6.6.3 לעיל), ותופקד על ידי הנאמן בחשבון הבנק של המוכר (כהגדרתו בסעיף זה להלן) לאחר רישום הערת האזהרה והשעבוד המפורטים בס"ק 6.6.3 (ב) להלן ובכפוף לעמידה בשווי הבטוחתי (היינו, שווי הנכס המשועבד (פרויקט הסוללים) בצירוף שווי הנכס המשועבד (פרויקט הגפן) כשהוא מוכפל ב-80%, אשר שווים נכון למועד חתימת שטר זה הינו כ-19 מיליון ש"ח ו-403.8 מיליון ש"ח, בהתאמה ובסך הכל כ-422.8 מיליון ש"ח ולאחר הכפלתם ב-80% שווים הינו כ-338 מיליון ש"ח) כאמור בסעיף 6.4 לעיל.

"**חשבון הבנק של המוכר**" - חשבון מס' 627873 המתנהל בבנק מזרחי טפחות בע"מ (20) בסניף מס' 477.

(ב) החברה תרשום לטובת הנאמן ביחס לפרויקט הגפן: (1). שעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה מכח הסכם המכר במרשמי רשם החברות; וכן (2). הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא יחידה ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום של המוכר במרשמי רשם המקרקעין בנוסחים לשביעות רצון הנאמן. יצוין כי נכון למועד זה, נרשמה הערת אזהרה כאמור לטובת הנאמן.

(ג) ככל שתבקש החברה לעשות שימוש בתמורת ההנפקה לצורך תשלום יתרת התמורה, אזי שימוש כאמור בתמורת ההנפקה, יעשה רק לאחר רישום הערת האזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא יחידה ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום של המוכר במרשמי רשם המקרקעין והשעבוד הנזכר לעיל כשעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, והמצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל, בשינויים המחייבים, בקשר עם הערת האזהרה והשעבוד כאמור.

(ד) מעבר לאמור לעיל תמסור החברה לנאמן גם את המסמכים המפורטים להלן: (1). הסכמת מניף לרישום ההתחייבות לרישום משכנתא ולרישום השעבוד לטובת הנאמן בנוסח לשביעות רצון הנאמן (נכון למועד חתימת שטר זה, הסכמה כאמור נמסרה לנאמן); (2). אישור ניהול חשבון של "חשבון הבנק של המוכר" כהגדרתו בסעיף 6.6.3(א) לעיל; (3). חוות הדעת תכלול התייחסות לכך כי אין צורך בקבלת הסכמת בנק המזרחי לרישום השעבודים והמשכנתא בעתיד לטובת הנאמן.

(ה) לאחר רישום השעבוד והערת האזהרה המפורטים לעיל, לרבות המצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל, בקשר עם השעבוד והערת האזהרה כאמור, ולאחר המועד בו הופקדו בחשבון הנאמנות מלוא סכום יתרת התמורה (לרבות מתמורת ההנפקה), יעשה הנאמן שימוש בכספים האמורים לצורך תשלום יתרת התמורה ישירות לחשבון הבנק של המוכר.

(ו) לאחר שירשמו השעבוד והערת האזהרה כאמור לעיל וימסרו לנאמן כל המסמכים הנדרשים כאמור בס"ק (ג) לעיל, כל סכום שיוותר מתוך תמורת ההנפקה לאחר ביצוע המפורט בסעיף 6.6.3 זה לעיל, ככל שיוותר, בכפוף לעמידה בשווי הבטוחתי (היינו, שווי הנכס המשועבד כשהוא מוכפל ב-80%, קרי כל סכום העולה על 325 מיליון ש"ח (דהיינו כ-13 מיליון ש"ח בהתאם לתחשיב שבסעיף 6.6.3(א) לעיל) כאמור בסעיף 6.4 לעיל, יועבר בהתאם לקבוע בסעיפים 6.6.1 ו-6.6.2 לעיל.

(ז) במקרה בו החברה לא שילמה את התמורה למוכר בפרויקט הגפן על פי הסכם המכר בתוך שלושה (3) חודשים ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') או תוך תקופות ארוכות יותר ככל ותקופות אלו הוארכו על ידי מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת (להלן: **"תקופת ההמתנה"**), החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא של מלוא קרן אגרות החוב (סדרה ט') אשר במחזור (להלן: **"הפדיון המוקדם המלא הכפוי"**) ולמחיקה מן המסחר של כל אגרות החוב (סדרה ט').

ככל ולא הועבר על ידי החברה לנאמן אישור על תשלום התמורה בגין פרויקט הגפן עד לתום תקופת ההמתנה, אזי יום עסקים אחד לאחר תום תקופת ההמתנה, החברה תפרסם דוח מידי עם העתק לנאמן ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם המלא הכפוי, היקפו ומועדו. מועד הפדיון המוקדם המלא הכפוי יהא לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם המלא הכפוי למחזיקי אגרות

החוב. במקרה זה, הערך ההתחייבתי של אגרות החוב דהיינו, תמורת אגרות החוב (סדרה ט') שקיבלה החברה (קרי, תמורת ההנפקה, ברוטו) בצירוף הניכיון היחסי (ביחס לכל תקופת חיי האג"ח) והפרשי הצמדה (ככל וישנם) וכן בצירוף הריבית שנצברה בגינה מיום המסחר הראשון שלאחר מועד המכרז ועד למועד הפדיון המוקדם המלא הכפוי או ככל ובוצע תשלום ריבית על פי לוח הסילוקין, טרם מועד הפדיון המוקדם המלא הכפוי, אזי מהיום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניו ועד למועד הפדיון המוקדם המלא הכפוי, ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') בניכוי מס כדין. מועד הפדיון המוקדם המלא הכפוי לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ט') לבין מועד תשלום הריבית בפועל. יובהר, כי על פדיון מוקדם מלא כפוי, כאמור בסעיף זה, יחולו הוראות סעיפים 9.2.1 עד 9.2.6 להלן, בשינויים המחויבים, ולא יחולו הוראות סעיף 9.2.8 להלן. בדוח המידי כאמור תפרסם החברה את הסכום שייפרע בפדיון מוקדם וכן את סכום הריבית והניכיון היחסיים והפרשי הצמדה (ככל וישנם) שנצברו בגין הסכום האמור עד למועד הפדיון המוקדם המלא הכפוי. החברה מתחייבת להעביר לחשבון הנאמן וזאת לא יאוחר משלושה (3) ימי עסקים לפני מועד תשלום הפדיון המוקדם המלא הכפוי את הסכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון הנאמן באותו המועד לבין הסכום לתשלום למחזיקים בגין הפדיון המוקדם המלא הכפוי. החברה תהיה אחראית לבצע את כל הנדרש על פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם המלא הכפוי, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך. ככל והחברה תבצע פדיון מוקדם מלא כפוי, שטר נאמנות זה יפקע ויהיה חסר כל תוקף.

6.6.4. שעבוד נכסים נוספים בעתיד

החברה תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר הפעמים), לרבות בעת הרחבת סדרת אגרות החוב של החברה, **וזאת ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ט') הקיימים באותה עת**, לכך שהנאמן יעביר מיתרת תמורת ההנפקה שהתקבלה ו/או תתקבל בעתיד (לרבות באמצעות הרחבת סדרה) בחשבון הנאמנות, ומפירות יתרה זו שנצברו בחשבון הנאמנות (להלן: **"יתרת התמורה"**), לחשבון הבנק על שם החברה או לחשבון בנק אחר עליו תורה החברה בכתב, תוך (2) שני ימי עסקים, סכום השווה לשווי הבטוחתי של כלל הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה ואשר יהיו משועבדים אותה עת לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (לרבות נכסים כאמור שיתווספו לנכסים המשועבדים ובלבד שנכסים אלו נמנים על הנכסים המשועבדים הנמנים בסעיף 1.7 לעיל קרי, פרויקט הסוללים ופרויקט הגפן), בניכוי סכומים מתוך תמורת ההנפקה שהועברו לידי החברה בעבר (בין אם במסגרת הנפקתן לראשונה של אגרות החוב ובין אם באמצעות הרחבת סדרה), וזאת בכפוף לאמור בסעיף זה להלן ביחס לנכסים

הנוספים (כהגדרתם להלן), ובכפוף לאמור בסעיף 7.1.6 להלן ביחס לשווי הבטוחותי בהרחבת סדרה.

כמו כן, החברה תהיה זכאית מעת לעת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, **וזאת ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ט') הקיימים באותה עת**, לשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה (ובלבד שנכסים אלו נמנים על הנכסים המשועבדים הנמנים בסעיף 1.7 לעיל קרי, פרויקט הסוללים ופרויקט הגפן), באופן בו אותם נכסים יתווספו לנכסים המשועבדים (להלן בסעיף זה: "**הנכסים הנוספים**"), ולקבל בגינם סכומים שיתקבלו בחשבון הנאמנות (כמפורט בסעיף 6.6.4 זה) וזאת אך ורק לאחר שהחברה העבירה לנאמן את המסמכים הבאים בנוסח לשביעות רצונו:

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

ב. השווי הבטוחותי, כמשמעותו בסעיף 6.4 לעיל, ובהתאם לאמור באישור האמור בס"ק ד' להלן, לא יפחת מהאמור בסעיף 7.1.6 להלן (במועד שעבוד של נכס נוסף יחושב השווי הבטוחותי שלו על סמך הערכת שווי למועד שאינו עולה על 3 חודשים לפני מועד שעבודו בדומה להחלפת נכסים משועבדים ב"מנגנון החלפה סביר" בסעיף 6.3.1(2)(א) לעיל).

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

ד. בהמשך לאמור בסעיף קטן ב' לעיל, החברה תמסור לנאמן אישור כאמור בסעיף 6.4.3 לשטר חתום על ידי נושא משרה בכיר בחברה, בדבר השווי הבטוחותי והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן, שייבדק למועד רישום השעבוד על נכס המותר לשעבוד כבטוחה. האישור יכלול את אופן החישוב של הנכס המותר לשעבוד.

החברה תפרסם דיווח מיידי 14 יום לפחות קודם ליצירת שיעבוד של נכסים נוספים ורישומם בפועל בהתאם להוראות סעיף זה, הכולל את הגילוי הנדרש בהתאם להנחיות סגל רשות ניירות ערך, לרבות הנחיית גילוי בנוגע לנכסי נדל"ן להשקעה מחודש ינואר 2011 ולתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" מחודש דצמבר 2013 וכן כל גילוי נוסף בהתאם לרף הגילוי שיידרש באותה עת ביחס לנכס מהותי מאוד וכן כל מגבלה הקיימת ביחס לנכס וביחס ליכולת לממש את הנכס מכח הסכמים ו/או על פי דין. כמו כן, על שעבוד נכסים נוספים יחול האמור בסעיף 6.3.1(2) ביחס ל"מנגנון החלפה סביר", בשינויים המחויבים (כאשר לעניין רמת הסיכון, תיבחן רמת הסיכון של

תמהיל הנכסים המשועבדים, לאחר שעבוד הנכס הנוסף, ביחס לרמת הסיכון של תמהיל הנכסים המשועבדים לפני שעבוד הנכס הנוסף. כמו כן, ככל שהנאמן ימצא לנכון לבחון את קביעת דירקטוריון החברה בדבר רמת הסיכון, הבחינה כאמור תיעשה על ידי הערכות שווי). החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכוז ההנפקה, כקבלת התמורה בחברה ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב (סדרה ט') למסחר בבורסה עם קבלת התמורה אצל רכוז ההנפקה.

לחילופין, ככל שישועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') פרויקט בהתאם להוראות סעיף 6.1.1 לעיל (לרבות בטוחות מכח חוק המכר דירות שיועמדו מכח הסכמי רכישה ובכלל זה ערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח ששועבדו לטובת הנאמן כאמור), החברה תהא רשאית לקבל לידיה מעת לעת סכומים מיתרת התמורה, לחשבון הבנק על שם החברה או לחשבון בנק אחר עליו תורה החברה בכתב, תוך שני ימי עסקים, ובלבד שסכום זה יהיה שווה לסך שווי הבטוחות על פי חוק המכר דירות שנמסרו ו/או ימסרו לחברה בגין הנכסים הנ"ל, בתוספת מע"מ כדון, כשהוא מוכפל ב-80% ובכפוף להמצאת העתק נאמן למקור של הבטוחות על פי חוק המכר דירות הנוספות שהתקבלו בידיה כאמור, אשר בגינן מבקשת החברה לשחרר כספים נוספים כאמור והכל בכפוף לרישום שעבודים לטובת הנאמן בגין הסכמי רכישה אלו כמפורט בשטר זה. החברה תעביר לנאמן תחשיב ואישור נושא משרה בכיר בתחום הכספים בחברה בנוגע לתחשיב השווי הבטוחותי ביחס לאמור לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

יודגש כי, ככל ובמהלך חיי אגרות החוב, החברה תידרש בהתאם להוראות שטר זה או תהא מעוניינת, לרבות במקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב, לשעבד נכס המותר לשעבוד כבטוחה, אזי כל ההוראות בשטר זה לרבות האמור בסעיף 6.6.4 יחולו עליו בהתאמה. כמו כן, יודגש כי בהתאם לאמור בסעיף 6.6.4 זה ובכפוף לאמור בסעיף 7 להלן, תוכל החברה מעת לעת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב, ולקבל לידיה את מלוא תמורת ההנפקה שתתקבל בגין ההרחבה כאמור, וזאת בכפוף לכך שהשווי הבטוחותי של כלל הנכסים המשועבדים נכון למועד ההרחבה לא יפחת מהאמור בסעיף 7.1.6 להלן, וזאת בין אם יתווספו נכסים נוספים ובין אם לאו.

6.7. הצהרות והתחייבויות החברה בקשר עם הנכסים המשועבדים

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

6.7.1. בכפוף לתשלום מלוא יתרת התמורה (כהגדרתה בסעיף 6.6.3 לעיל) החברה הינה בעלת הזכויות הבלעדיות בנכסים המשועבדים.

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

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

6.7.3. הנכסים המשועבדים נקיים וחופשיים מכל שעבוד, משכון, עיקול רשום וקיצוז וכן מעיקול (שאינו רשום) וכן מזכות צד שלישי וכן לא ידוע לחברה על כל מגבלה על פי דין ו/או הסכם לשעבדים נשוא שטר זה ו/או העלולה לפגוע בתוקף השעבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') כמפורט בשטר זה לרבות אכיפתם ומימושם והכל למעט זכויות השוכרים מכוח הסכמי השכירות בקשר עם הנכסים המשועבדים והתחייבויות מוניציפליות ו/או שלטוניות ולמעט בקשר לפרויקט הגפן כמפורט בסעיף 6.6.3 לעיל.

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

6.7.5. אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על יצירת ו/או מתן תוקף לשעבדים בהתאם לשטר זה וכן על יכולת אכיפתם ומימושם ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג' כלשהו (בכפוף לזכויות המממנים בפרויקט הגפן כמפורט בסעיף 6.6.3 לעיל). החברה מתחייבת להודיע לנאמן במקרה בו ייוודע לה כי חל שינוי באמור בס"ק זה באופן מיידי ובכתב ובמקרה כאמור תסיר את המניעה ו/או ההגבלה ו/או ההתחייבות כאמור בתוך 30 יום (לא הוסרו המניעה ו/או ההגבלה ו/או ההתחייבות כאמור בפרק הזמן האמור תהיינה אגרות החוב ניתנות לפירעון מיידי ו/או הבטוחות ניתנות למימוש אלא אם הוחלף השעבוד בשעבוד על נכס אחר, בתוך אותם 30 יום, כאמור בסעיף 6.3 לעיל). בנוסף אין כל הגבלה ו/או מניעה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על מימוש השעבדים בהתאם לשטר זה (בכפוף לאמור בסעיף 6.6.3 לעיל) למעט אם תחול הגבלה ו/או מניעה על פי דין ו/או על פי הסכם עם חברה ממשלתית ו/או תאגיד ממשלתי ו/או רשות שלטונית ו/או מוניציפלית (יובהר כי לא מדובר על הגבלה ו/או מניעה אשר לפיה לא ניתן לרשום שעבוד ו/או משכנתה על פי שטר נאמנות זה ו/או כל שעבוד נדרש לפי דרישת הנאמן וכן אין כל מגבלה על אכיפה ו/או מימוש השעבוד או המשכנתה הנ"ל). החברה מתחייבת להודיע לנאמן במקרה בו ייוודע לה על שינוי באמור בס"ק זה לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד השינוי.

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

6.7.7. במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה, לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו כלשהו לפירוק החברה ו/או צו או כל בעל תפקיד אחר

- שמונה על ידי בית משפט על פי חוק חדלות פירעון. כמו כן, מצהירה החברה כי לא קיבלה החלטת פירוק וכי אינה מתעתדת לקבל החלטה כזו.
- 6.7.8. לא נתקבלה אצל החברה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם בנכסים המשועבדים.
- 6.7.9. התקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטיים ההחלטות הנדרשות על פי כל דין ו/או מסמכי ההתאגדות של החברה ו/או בהתאם לכל הסכם ו/או התחייבות שנטלה על עצמה החברה לשם יצירת השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט').
- 6.7.10. החברה תודיע לנאמן ביחס לנכסים המשועבדים בכתב בתוך לא יותר מ-2 ימי עסקים ממועד שנודע לחברה על כל מקרה של הטלת עיקול בסכום העולה על שיעור של 10% משווי הנכסים המשועבדים (בהתאם להערכת שווי אחרונה אשר תיערך בהתאם לכללים המפורטים בשטר זה) ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים כנגד איזה מהנכסים המשועבדים ו/או מינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) לאיזה מהנכסים המשועבדים ו/או באם יועלו טענות מהותיות על ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע בשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף זה (ללא קשר לסכום בגינו ננקטה אותה פעולה) כי הנכסים המשועבדים, משועבדים לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם איזה מהנכסים המשועבדים (והכל מבלי לגרוע מחובת החברה לפעול ככלל להסרת עיקול וכן כל פעולה שבוצעה כאמור בסעיף זה כלפי או מי מהנכסים המשועבדים ללא תלות בסכום העיקול ו/או הפעולה).
- 6.7.11. החברה תחזיק ותשמור את הנכסים המשועבדים במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלם במועדם את כל המיסים המוטלים ושיוטלו כדין על הנכסים המשועבדים, על ידי הממשלה או על ידי הרשויות המקומיות וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור, שאז תקום חובת התשלום כפי שייקבע באותם הליכים.
- 6.7.12. החברה לא תבצע כל דיספוזיציה בנכסים המשועבדים כל עוד לא נפרעו במלואן אגרות החוב (סדרה ט') ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגין או שוחררו הנכסים המשועבדים מהשעבוד בהתאם להוראות שטר זה, ללא קבלת אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') לביצוע הדיספוזיציה בהחלטה מיוחדת, אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה.
- 6.7.13. החברה לא תמשכן ולא תשעבד את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה ולמעט שעבוד מדרגה נחותה לשעבודים לטובת הנאמן על הנכסים המשועבדים (כולם או חלקם) ואשר יתקיימו לגבי כל התנאים המפורטים בסעיף 6.5.1(ז) לעיל.
- 6.7.14. החברה תאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הנכסים המשועבדים, ככל שידרוש על פי שיקול דעתו ובאופן סביר לרבות לצורך מימוש זכויותיו מכוח שטר זה, וזאת מיד עם דרישתו.

6.7.15. נכון למועד חתימת שטר זה, לא ידוע לחברה על כל פגם בזכויות החברה בנכסים המשועבדים (כולם או חלקם), וכי אם יתגלה פגם בזכויות החברה בנכסים/משועבדים (כולם או חלקם) היא תפעל לתיקון הפגם בהקדם האפשרי מיד עם היוודע לה על הפגם כאמור וכן תודיע לנאמן, בכתב, אודות הפגם, כיצד היא מתכוונת לתקן אותו ובתוך כמה זמן צפוי הליך התיקון להסתיים וכן על תיקון הפגם.

6.7.16. למעט בהתאם לאמור בהוראות שטר זה, החברה מתחייבת לא לנקוט בהליכים או פעולות כלשהם בגין איזה מהנכסים המשועבדים או כל חלק מהם, שיש בהן כדי לפגוע בקבלת הכנסות מהנכסים המשועבדים, או שעשויות לפגוע בתוקף השעבוד או בהיקפו או ביכולת הנאמן לממש איזה מהנכסים המשועבדים או לאכוף איזה מהשעבודים על הנכסים המשועבדים על פי שטר הנאמנות.

6.7.17. החברה מתחייבת כי עד לפירעון המלא של אגרות החוב, הביטוח הרלוונטי כאמור בסעיף 6.1.3(י) לעיל המבטח את הנכסים המשועבדים על פי שטר נאמנות זה יהיה בתוקף וישמר רצף ביטוחי כאמור עד לפירעון הסופי של אגרות החוב.

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

7. תנאים להרחבת סדרת אגרות החוב

7.

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

7.1.1. החברה אינה נמצאת בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף

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

7.1.2. טרם ביצוע הרחבת הסדרה, יומצא לנאמן אישור של החברה המדרגת כי דירוג

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

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

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

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

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

7.1.6 השווי הבטוחתי בהתאם לקבוע בסעיף 6.4.1 לעיל, של כלל הנכסים המשועבדים נכון למועד הרחבת הסדרה לא יפחת מ-100% מהתמורה ששולמה על ידי מחזיקי אגרות החוב לחברה (להבדיל מסך ההתחייבות של החברה לתשלום למחזיקי אגרות החוב מכח אגרות החוב שבמחזור ו/או שיונפקו מכח ההרחבה) במועד הנפקתן בגין אגרות החוב (סדרה ט') אשר נמצאות במחזור באותה עת (בתוספת התמורה ששולמה על ידי מחזיקי אגרות החוב (להבדיל מסך ההתחייבות של החברה לתשלום למחזיקי אגרות החוב מכח אגרות החוב שבמחזור ו/או שיונפקו מכח ההרחבה) בגין אגרות החוב אשר תונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה ובכל הרחבת סדרה נוספת שנעשתה לפני כן), בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגין בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה ט') במועד ההרחבה אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') עד לאותה עת.

לצורך עמידה בתנאי סעיף זה החברה תהא רשאית לשעבד נכסים נוספים המותרים לשעבוד כבטוחה, מעבר לנכסים ששועבדו עד לאותה עת (ובלבד שהנכסים כאמור מפורטים בסעיף 1.7 לעיל קרי, פרויקט הסוללים ופרויקט הגפן), בהתאם להוראות שטר זה (להלן בסעיף 7 זה: "הנכסים הנוספים") ובמקרה כאמור תועבר תמורת הרחבת הסדרה לחשבון הנאמנות ותשוחרר לחברה לאחר השלמת שעבוד הנכסים הנוספים והמצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל, לשביעות רצון הנאמן בקשר עם שעבוד הנכסים הנוספים, בשינויים המחויבים. מובהר כי החברה לא תהיה רשאית לקבל לידיה את תמורת הרחבת הסדרה כאמור אלא רק אם שועבדו הנכסים הנוספים בטרם שחרור הכספים כאמור לידי החברה, לרבות הוספת ערובות בהתאם לחוק המכר דירות בגין נכס שכבר משועבד.

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

7.1.8 היקף הסדרה (לאחר ההרחבה) לא יעלה בכל מקרה על 750,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב.

7.1.9 החברה עמדה בהוראות סעיף 6.6.4 לעיל בקשר עם נכסים נוספים שישועבדו, ככל שיידרשו נכסים משועבדים נוספים כאמור לעיל.

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

7.3. החברה תפרסם דוח מיידי בדבר הרחבת הסדרה הצפויה לרבות אופן עמידת החברה בהתחייבות להרחבת סדרה המפורטת בסעיף 7.1 לעיל וזאת בטרם ביצוע ההרחבה בפועל.

8. התחייבויות החברה

8.1. אמות מידה פיננסיות לאגרות החוב (סדרה ט')

החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה ט') לציבור עד וכולל פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגין ("תקופת ההתחייבות"), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), לעמוד ביחסים פיננסיים במועד פרסום כל דוח כספי של החברה כמפורט להלן:

8.1.1. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5% (להלן: "התניית יחס הון למאזן"). להלן דוגמא לאופן החישוב בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025: ההון העצמי של החברה הינו כ-1,747 מיליון ש"ח והמאזן של החברה הינו כ-5,350 מיליון ש"ח ולכן היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה לאותו מועד הינו כ-32.66% בהתאם לחישוב שלהלן: $1,747/5,350=32.66\%$.

8.1.2. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,100 מיליון ש"ח (להלן: "התניית ההון העצמי"). ההון העצמי של החברה הינו בהתאם לנתונים כספיים פומביים שמפורסמים על ידי החברה ואינו מצריך חישוב צדדי.

ביחס לסעיף 8.1 זה: "הון עצמי", משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) לא כולל זכויות מיעוט. כמו כן, ביחס לסעיף זה: "דוחות כספיים" משמעם דוחות כספיים של החברה ובמקרה שבו תידרש החברה לפרסם דוחות כספיים מאוחדים על פי דין – דוחות כספיים מאוחדים של החברה.

חישוב ההון העצמי של החברה והיחס בין ההון העצמי של החברה להיקף המאזן של החברה לצורך סעיף 8.1 זה ולצורך מגבלת החלוקה כאמור בסעיף 8.4 להלן, וכן בדיקת התקיימות התנאי להתאמת שיעור הריבית כאמור בסעיף 7 שבנספח א' לשטר זה, יתבצעו על פי כללי החשבונאות המקובלים לפיהם נערכו הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 (להלן: "כללי החשבונאות הקודמים").

יובהר כי, ככל שיחולו שינויים בכללי החשבוונאות המקובלים ו/או שינויים רגולטורים לאחר מועד ההנפקה, בהשוואה לכללי החשבוונאות הקודמים, או שהחברה אימצה כללי חשבוונאות אחרים, באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה מהותית" (כהגדרת המונח להלן), אמות מידה פיננסיות תיבדקנה אך ורק לפי כללי החשבוונאות 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 החשבוונאות המקובלים החלים על החברה, כפי שהיו מעת לעת. ככל וחל שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה מהותית" כאמור לעיל, עד לאחר פירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ט'), תערוך החברה ביאורי פרופורמה מהותיים ורלבנטיים בלבד לצורך בחינת אמות המידה הפיננסיות, סקורים או מבוקרים, לפי העניין, בהתאם לתקינה החשבונאית החלה על החברה לפי כללי החשבוונאות הקודמים, ותכלול את הביאורים כאמור במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה וכן, תעדכן החברה במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה, הרבעוני או השנתי, לפי העניין, האם למועד הדוח האמור החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, וכן את אמות המידה הפיננסיות לאותו מועד בהתאם לתקינה החשבונאית החלה על החברה לפי כללי החשבוונאות הקודמים.

"השפעה מהותית" – לעניין סעיף זה – משמעותה שינוי של 5% לפחות במצטבר, ביחס לכל שינויי התקינה והרגולציה שחלו, בין תוצאת אמת המידה הרלוונטית כאמור, למועד הדוח, כפי שתחושב על פי כללי החשבוונאות המקובלים שיחולו על החברה במועד הדוח, לבין תוצאת אמת המידה הרלוונטית, לאותו מועד, כפי שתחושב לפי כללי החשבוונאות הקודמים. הבחינה תבוצע לכל אמת מידה בנפרד (לדוגמא: במקרה שיחס ההון למאזן ישונה משיעור של 35% ל-39% (שינוי של 4%) לא יראו בכך השפעה מהותית).

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

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

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

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

דירוג

8.2.

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

במקרה של הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ט') או החלפת חברת הדירוג (או חברות הדירוג, כולן או חלקן, במקרה שאגרות החוב ידורגו על ידי שתי חברות דירוג לפחות), תפרסם החברה דוח מיידי על כך ותציין את הסיבות להפסקת או לשינוי חברת הדירוג (או חברות הדירוג), לפי העניין וזאת בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה להחליף בכל עת חברת דירוג (או את חברות הדירוג), וכי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה לבחור, בכל עת, להתקשר עם חברת דירוג אחת בלבד, הכול לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון ומבלי שהדבר יטיל על החברה חובה כלשהיא מעבר לאמור במפורש בסעיף 8.2 זה.

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

קרן להשקעות במקרקעין

8.3.

בנוסף החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ט') לא נפרעו במלואן, תשמור על מעמדה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה, ובכלל זה, תעמוד בהוראות החלות על "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", בהתאם לפקודה. החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר זה, השלכות המיסוי החלות על קרן להשקעות במקרקעין, הינן בין היתר כדלקמן:

8.3.1. מס רכישה מופחת על מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או על מקרקעין מניבים

לצורכי דיור להשכרה, כהגדרתם בפקודה.

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

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

- א. מניותיה לא נרשמו למסחר בתוך 36 חודשים;
- ב. המקרקעין לא הפכו למקרקעין מניבים בתוך חמש שנים מיום רכישתם בידי החברה (7 שנים באזור הנגב או הגליל);
- ג. המקרקעין נמכרו בידי החברה לפני שחלפו ארבע שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה.

8.3.2 חריגים לעקרון השקיפות

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

- (1) הכנסה ממלאי עסקי.
 - (2) כל הכנסה, למעט הכנסות שוטפות אשר יפורטו להלן, העולה על 5% ממכלל הכנסותיה של הקרן להשקעות במקרקעין:
- א. הכנסות ממקרקעין מניבים, הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה והכנסות ממכירת זכויות בנייה במקרקעין שהיו מקרקעין מניבים ביום בו נרכשו;

- ב. הכנסות מני"ע הנסחרים בבורסה, ממלוות מדינה ומפיקדון.
- (3) ככל ומדובר על הכנסה ממכירת מקרקעין אשר נכללים בחלופה הרביעית של מקרקעין לצורכי דיור להשכרה שבסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה, אם נמכרו בטרם הסתיימה תקופה של 20 שנים לפחות שבה שימשו יחידות הדיור למטרת השכרה, ובלבד שלא נמכרו בדרך של מכירה למשכיר.

8.3.3 מע"מ

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

יצוין כי, אי עמידתה של החברה בהתחייבות זו למשך תקופה של רבעון אחד נוסף, החל ממועד פרסום הדוח הכספי (שנתי או רבעוני) בו פורסם, כי החברה אינה עומדת בתנאי הפקודה לעניין זה, תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ט') לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, כאמור

בסעיף 10.1.20 להלן. החברה תכלול גילוי במסגרת הגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב שבדוח הדירקטוריון, בדבר עמידתה או אי עמידתה בהתחייבות זו.

חלוקה

8.4

8.4.1. החברה מתחייבת כי עד וכולל מועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי

תנאי אגרות החוב לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד, אם מתקיים איזה מהמקרים הבאים ערב ההכרזה על החלוקה, לרבות מצב בו, ככל שתבצע חלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מהחלוקה, כאמור:

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

(ב) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה, החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 8.1 לעיל וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות.

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

(ד) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 8.1 לעיל), יפחת מ-1,200 מיליון ש"ח לאחר ניכוי סכום החלוקה.

(ה) במקרה של התקיימות "סימן אזהרה" כאמור בתקנה 10(ב)(14)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, לפיה ניתנה חוות דעת ו/או דוח סקירה של הרואה חשבון בדוחותיה הכספיים של החברה, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, הכוללת הפניית תשומת לב בדבר ספקות משמעותיים להמשך פעילותה של החברה כעסק חי.

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

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

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

8.4.2. החברה תהא רשאית לבצע חלוקת דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על מנת לעמוד

בדרישות חלק ד' לפרק השני לפקודה שהינה חלוקה בשיעור של 90% מההכנסה החייבת של החברה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 9א64 לפקודה, כפי שזה יהא מעת לעת ובלבד שעמדה בתנאי שלעיל (להלן: "**חלוקה בהתאם לפקודה**"). במקרה שבו ביצעה החברה חלוקת דיבידנד בהתאם לפקודה כאמור, וזאת מבלי שהתקיים איזה מהתנאים המפורטים בסעיף 8.4.1 זה, תפעל החברה לתיקון ההפרה כאמור בדרך של גיוס הון מניות בגובה הסכום שחולק, ויחולו עליה הוראות סעיף 10.1.22 להלן ככל שההפרה לא תוקנה כאמור בתוך התקופה האמורה באותו סעיף. על אף האמור, החברה לא תבצע חלוקה בהתאם לפקודה אם מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10 להלן (לאחר חלוף תקופות הריפוי) או אם החלוקה תפגע בכושר הפירעון של החברה את

אגרות החוב בהתאם לאישור דירקטוריון החברה (כי החלוקה לא תפגע בכושר הפירעון כאמור).

8.4.3. לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר קבלת החלטה בדירקטוריון החברה על ביצוע חלוקה, ככל שתתקבל, ימסור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה הודעה בכתב לנאמן בדבר קבלת ההחלטה ובדבר עמידת החברה בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כי ביצוע חלוקה עליה החליטה החברה עומד במגבלות המפורטות בסעיף 8.4 זה, כולל פירוט החישוב הרלוונטי (ביחס לסעיפים 8.4.1(ב) ו-8.4.2(ג), ו-8.4.3 לעיל) והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. לחילופין ככל שהחלוקה מבוצעת על מנת לעמוד בדרישות חלק ד' פרק שני לפקודה יעביר נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה אישור כאמור, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בו יצוין כי החלוקה הינה תנאי לשמירת מעמדה של החברה כקרן השקעות במקרקעין ובהתאם לדרישות המינימליות על פי חלק ד' פרק שני לפקודה וכי הינה בשיעור המינימלי הנדרש לשם שמירת מעמד החברה כאמור.

פדיון מוקדם

9.

פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

9.1

במידה ויוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ט') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם ותפעל כדלקמן (והכל בהתאם להוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כפי שיחולו באותו מועד):

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

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

במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדות. תמורת הפדיון המוקדם תהא בהתאם לגבוהה מבין החלופות הקבועות בסעיף 9.2.8 להלן.

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

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

פדיון מוקדם ביוזמת החברה

9.2

- 9.2.1. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ט'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:
- 9.2.2. תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון. נקבע פדיון מוקדם חלקי ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית או מועד פדיון חלקי או מועד פדיון סופי, יבוצע הפדיון החלקי המוקדם במועד שנקבע לתשלום הריבית או הפדיון החלקי או הסופי, לפי העניין. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי ברבעון גם אם בוצע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי.
- לעניין זה "רבעון" משמעו כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר – מרץ, אפריל – יוני, יולי – ספטמבר, אוקטובר – דצמבר.
- 9.2.3. ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.
- 9.2.4. כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם ע"י החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), פרו-רטה לפי ע.ג. של אגרות החוב (סדרה ט') המוחזקות.
- 9.2.5. עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מידי עם העתק לנאמן לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ט') לבין מועד תשלום הריבית בפועל. יובהר כי החברה תפרסם בדוח המידי את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את סכום ההצמדה והריבית שנצברו בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן.
- 9.2.6. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ט') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.
- 9.2.7. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.
- 9.2.8. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ט') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור (להלן:

"שווי השוק של יתרת אגרות החוב" ו-"תקופת הדגימה", בהתאמה). על אף האמור, במקרה והפדיון המוקדם (החלקי או המלא) ייקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או קרן של אגרות חוב (סדרה ט'), והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון ביחד עם תשלום הפדיון המוקדם בהתאם להוראת ס"ק 9.2 זה לעיל, הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב כמפורט לעיל, העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו רבעון על חשבון תשלום הריבית בלבד כאמור. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית בלבד יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית ששולמה כאמור; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת הצמדה וריבית עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 0.8% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם.

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

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

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

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'.

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

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

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

9.2.9. החברה תמציא לנאמן תוך חמישה ימי עסקים ממועד החלטת הדירקטוריון אישור מנושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר חישוב הסכום לפירעון בפדיון

המוקדם וכן תצרף לו תחשיב ביחס לפדיון המוקדם, לרבות יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ט') לאחר הפדיון המוקדם, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

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

פירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (ככל שניתנו)

10.

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

10.1.1. אם החברה לא תפרע סכום כלשהו (לרבות תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט')) שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב או לשטר הנאמנות במועדו (איחור של עד 7 ימים בפירעון סכום כלשהו לא יחשב אי פירעון לעניין זה), או אם החברה לא עמדה בהתחייבות מהותית אחת או יותר כלפי מחזיקי אגרות החוב.

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

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

או אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון, כנגד החברה אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

10.1.4. אם יינתן צו פירוק זמני או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או ימונה מפרק זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון או ימונה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או כל

בעל תפקיד דומה שימונה על-פי דין או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה על-ידי בית המשפט, לרבות אך לא רק צו לפתיחת הליכים וצו שיקום כלכלי וצו או החלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך שלושים (30) ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה.

10.1.5. אם יוטל עיקול על נכס מהותי, והעיקול לא יוסר תוך שלושים (30) ימים. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. לעניין שטר זה, "**נכס מהותי**" הינו נכס אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה עולה על 15% ממאזן החברה, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר, בדוחות הכספיים עולה על 30% ממאזן החברה, על-פי דוחות כספיים אחרונים (מבוקרים או סקורים) שפורסמו לפני מועד האירוע (פורסמו על ידי החברה דוחות כספיים מאוחדים יחול סעיף זה ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים והמאזן המאוחד של החברה).

10.1.6. אם תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לעיל), והפעולה לא תבוטל תוך שלושים (30) ימים מיום ביצועה. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

10.1.7. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או כל בקשה בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או למינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה או זהה על פי שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) (זמני או קבוע) על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לעיל), או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה או זהה על פי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) זמני או נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון) על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לעיל) - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 30 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים (או צו דומה לפי חוק חדלות פירעון) קבוע או נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון) על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לעיל). על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה או במקרה של מתן צו למינוי כונס נכסים קבוע.

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

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

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

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

- 10.1.12. אם בוצע מיזוג של החברה עם חברה אחרת, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), לרבות כלפי הנאמן, בתפקידו כנציג מחזיקי אגרות החוב, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי הישות הקולטת נטלה על עצמה את מלוא ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב וכי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט').
- 10.1.13. אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב או את שטר הנאמנות הפרה יסודית, והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 14 ימים, ובכלל זה אם יתברר כי מצג ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא.
- 10.1.14. אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהא בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל לרבות נדל"ן מניב הנלווה לו (כגון: חנויות, חניונים וכיו"ב) או שיהיה בשינוי עיקר פעילותה בכדי לפגוע במעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן על כל שינוי בעיקר פעילותה או על שינוי בפעילותה שיש בו בכדי לפגוע במעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה, וזאת לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר החלטת החברה, אשר יש בה כדי להביא לשינוי עיקר פעילותה או שינוי מעמדה כאמור.
- 10.1.15. אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.
- 10.1.16. אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
- 10.1.17. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.
- 10.1.18. אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו או מועד אחר שייקבע במסגרת ארכה שניתנה לחברה על ידי רשות מוסמכת (לפי המאוחר).
- 10.1.19. בקרות כל אירוע אחר או רצף אירועים אחר אשר מהווה פגיעה מהותית ו/או יכול לגרום לפגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב.
- 10.1.20. אם החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.1 לעיל במשך תקופה של שני רבעונים קלנדרים רצופים, על פי דוחותיה הכספיים של החברה או אם החברה לא קיימה את הוראות סעיף 8.3 במשך התקופה הקבועה לכך בסעיף האמור.
- 10.1.21. אם תירשם הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של החברה.
- 10.1.22. אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד למגבלת החלוקה המפורטת בסעיף 8.4 לעיל, וזאת למעט במקרה בו החברה ביצעה חלוקה של דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בדרישות המינימליות על פי חלק ד' פרק שני לפקודה (להלן: "**חלוקה בהתאם לפקודה**"). בוצעה חלוקה בהתאם לפקודה בניגוד למגבלות החלוקה המפורטות בסעיף 8.4 לעיל יהיה על החברה להגדיל את הונה העצמי בהיקף הסכום

שחולק עד תום 2 רבעונים ממועד החלוקה בהתאם לפקודה ואם לא תעשה כן יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

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

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

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

10.1.26. אם "חוב מהותי" של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. לעניין סעיף זה בלבד "**חוב מהותי**" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 100 מיליון ש"ח.

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

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

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

10.1.30. אם אגרות החוב (סדרה ט') תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג אחת, לפחות, לתקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה (כך לדוגמה, אך לא רק, בשל אי קיום התחייבויות החברה כלפי חברת הדירוג, לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה החברה כלפי החברה המדרגת) והכל בתנאי שבאותו מועד ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל. מובהר, כי העברת החברה לרשימת מעקב ("**watch list**") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי החברה המדרגת לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות. בהקשר זה מובהר כי בהתאם להוראות 8.2 לעיל החברה תהיה רשאית להחליף את חברת הדירוג (או את חברות הדירוג, לפי העניין) מכל סיבה

שהיא, וכי הפסקת דירוג גורפת כתוצאה מהחלפת חברת הדירוג לתקופה שאינה עולה על 60 יום לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות. 10.1.31. אם היחס בין (א) יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט')

כפי שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו) בניכוי השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלה) לבין (ב) השווי הבטוחתי העדכני של כלל הנכסים המשועבדים, בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 לשטר זה (בניכוי השווי הבטוחתי של הבטוחות הפיננסיות האמורות לעיל, ככל שיהיו כאלה) – יעלה על 100% במשך שני (2) רבעונים רצופים. על אף האמור לעיל, מובהר כי היה והשווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלו) בחשבון הנאמנות יהיו בשווי השווה או עולה על יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') כפי שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו), לא תעמוד למחזיקי אגרות החוב עילה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

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

לדוגמא:

סך התמורה שיש לשלם מכוח הסכמי הרכישה – 100

התמורה שהחברה שילמה מכוח הסכמי הרכישה – 80

שווי הנכס הרלוונטי כגמור על פי הערכת שווי שומה – 120

השווי הבטוחתי לעניין סעיף זה הינו $96 = 80/100 \times 120$

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

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

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

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

10.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל:

10.2.1. הנאמן יהיה חייב, וכן לפי דרישת מחזיק (אחד או יותר) באגרות חוב, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, יהיה חייב גם כן לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד

קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 10.6 (להלן) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או מימוש בטוחות (בהתאם לתנאי שטר זה) בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל.

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

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

10.4. הנאמן או המחזיקים לא יעמידו אגרות חוב לפירעון מיידי ו/או יממשו בטוחות, אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן 15 ימים מראש; ואולם הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש את הבטוחות. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור שישלח על-ידי הנאמן לחברה מיד עם או לשם פרסום הזימון יהווה הודעה מראש לחברה על כוונתו לפעול כאמור. פרסום זימון האסיפה יהווה התראה כאמור לחברה.

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

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

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

10.8. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כאמור בסעיף 10 זה לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי ו/או במימוש בטוחות כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ט') והוראות שטר זה ו/או על פי דין ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

10.9. למען הסר ספק מובהר, כי הפירעון המיידי ייעשה לפי יתרת ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ט'), אשר טרם נפרעו, כולל הפרשי הצמדה וריבית שהצטברה וכל תוספת ריבית בהתאם

להוראות שטר זה לרבות ריבית פיגורים, כאשר הריבית תחושב לתקופה המתחילה לאחר היום האחרון שבגיניו שולמה ריבית ועד למועד הפירעון המידי בפועל (חישוב הריבית עבור חלק משנה ייעשה על בסיס 365 ימים בשנה) וזאת תוך 21 ימים ממועד ההודעה כאמור בסעיף 10.4 לעיל.

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

תביעות והליכים בידי הנאמן

11.

- 11.1. בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, וללא מתן הודעה, לנקוט כלפי החברה בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם אכיפת התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות ולשם מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב על-פי שטר הנאמנות ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר נאמנות זה. על אף האמור לעיל, הזכות להעמדה לפירעון מידי ו/או למימוש בטוחות תקום רק בהתאם להוראות סעיף 10 לשטר ולא מכוח סעיף זה.
- 11.2. כפוף להוראות סעיף 23 לשטר זה הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 11.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפה רגילה של מחזיקי אגרות החוב.
- 11.3. למרות האמור לעיל, החלטה בנוגע לפירוק החברה תתקבל באסיפת מחזיקים מיוחדת כהחלטה מיוחדת.
- 11.4. הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב, בה יוחלט בהחלטה רגילה (באסיפה רגילה) אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד האפשרי הראשון. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב ביצוע העמדה לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי סעיף 10 לעיל, למעט אם האירוע שבגיניו התקבלה ההחלטה להעמדה לפירעון מידי ו/או למימוש בטוחות בוטל או הוסר.
- 11.5. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות.
- 11.6. הנאמן רשאי, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על-ידו על-פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול.
- 11.7. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות על-פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות, גם לפני שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מידי ו/או ימומשו בטוחות, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

נאמנות על התקבולים

12.

- 12.1. כל התקבולים שיתקבלו על-ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק, כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מידי ו/או ממימוש בטוחות

ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על-ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא :

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

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

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

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

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

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

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

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

הנאמן יהיה רשאי להורות לחברה להעביר לחשבון הנאמנות סכום (או חלק ממנו) המיועד על ידה לתשלום מסוים על חשבון קרן או תשלום מסוים של ריבית בגין אגרות החוב לשם המימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה (להלן : **"סכום המימון"**) ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את סכום המימון. סכום המימון ינוכה מתשלום הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית מכספי הקרן. החברה תעביר את סכום המימון לידי הנאמן לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הרלוונטי. החברה אינה רשאית לסרב לפעול על-פי הודעת הנאמן ויראו את החברה כמי שמילאה אחר התחייבותה לתשלום ריבית כלפי המחזיקים האמורים אם העבירה את הסכום המימון שנדרש על ידי הנאמן לזכות חשבון הנאמנות ולנאמן ולמחזיקים לא תהא כל טענה כנגד החברה במקרה כאמור בקשר עם העברת התשלום כאמור בסעיף זה לעיל. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת

בתשלומי ההוצאות והשכר האמורים, מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה או על-פי דין. אין באמור בכדי לגרוע מחובתו של הנאמן לפעול באופן סביר להשגת הסכומים אשר שימשו למימון כאמור והמגיעים למחזיקים מן החברה. למען הסר ספק מובהר כי לא חלה על הנאמן במסגרת זו חובה לנקוט בהליכים משפטיים כנגד החברה.

במקרה כאמור לעיל יחולו ההוראות הבאות, אלא אם החברה תעביר לנאמן, לפני המועד הקובע כאמור לעיל, סכום השווה לסכום המימון וזאת שלא מתוך התשלום המסוים כאמור לעיל. החברה תעביר לנאמן את סכום המימון במועד שנקבע בשטר זה לתשלום הקרן או הריבית כאמור לעיל.

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

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

סמכות לעכב חלוקת כספים

13.

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

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

13.3. על-אף האמור בסעיף זה, רשאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), לפי החלטה רגילה שתתקבל על ידם להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על-ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 12 לעיל, אף אם סכומם עומד על פחות מסכום של 1 מיליון ש"ח, והכל בכפוף להוראות הבורסה.

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

הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

14.

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

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

15. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

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

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

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

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

15.5. כספים כאמור שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיק אגרות החוב בתום שבע (7) השנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, יועברו לבעלות החברה והיא תהא רשאית להשתמש

בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא ומחזיקי אגרות החוב לא יהיו זכאים לקבלת כספים נותרים והכל בכפוף לדיני ההתיישנות.

קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן

16.

- 16.1. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על-ידי הנאמן או החברה בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן או החברה (בהתאמה) בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בקבלה.
- 16.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 15.2 לשטר תיחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב לצורך האמור בסעיף 16.1 לשטר.
- 16.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 12 לשטר ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

השקעות כספים

17.

- 17.1. כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו ו/או יופקדו על ידיו באחד מחמשת הבנקים הגדולים המדורגים בדירוג (AA) לפחות, בניירות ערך של מדינת ישראל ו/או בפיקדונות שקליים באותם בנקים וזאת כפי שימצא למתאים, והכל כפוף לתנאי שטר הנאמנות.
- 17.2. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות סעיף 12 לעיל, לפי העניין.

התחייבויות החברה כלפי הנאמן

18.

- 18.1. החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, לאחר שיפורסם דוח הצעת מדף, אם וככל שיפורסם ובכפוף לכך, כל זמן שאגרות החוב (סדרה ט') לא נפרעו במלואן (לרבות הפרשי ההצמדה עליהן) וכל עוד לא מולאו כל ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן על פי שטר זה, כדלקמן:
- 18.1.1. להתמיד ולנהל את עסקי החברה והחברות אשר בשליטתה (ככל שיהיו) בצורה סדירה, נאותה ויעילה.
- 18.1.2. לרשום את אגרות החוב למסחר בבורסה ולפעול לכך שאגרות החוב תמשכנה להיות רשומות למסחר בבורסה עד למועד פירעון הסופי (ובכלל זה פירעון סופי באמצעות פדיון מוקדם).
- 18.1.3. למסור לנאמן או לנציג מורשה שלו, אשר הודעה על מינויו תימסר על ידי הנאמן לחברה עם מינויו, וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, כל מידע בנוגע לחברה לרבות פרטים ו/או הסברים, מסמכים וחשובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע אשר נדרש באופן סביר לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, ולהורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום

והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו על פי שטר הנאמנות, ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 3.7 לעיל.

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

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

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

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

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

18.1.9. להודיע לנאמן בהודעה בכתב חתומה בידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, תוך ארבעה (4) ימי עסקים, על ביצוע כל תשלום למחזיקי אגרות החוב לרבות פירוט אופן חישוב התשלום ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד למחזיקי אגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הנ"ל.

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

- 18.1.11. למסור לנאמן העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה למחזיקי אגרות החוב, כאמור בסעיף 24 לשטר זה.
- 18.1.12. לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדה ולכל מקום שבו ימצאו נכסיה, בכל זמן סביר וזאת לא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים ממועד הבקשה של הנאמן, לשם בדיקת נכסיה, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב.
- 18.1.13. לפעול ככל שהדבר בשליטתה להמשך דירוג אגרות החוב על ידי חברה מדרגת אחת לפחות המאושרת על ידי הממונה על שוק ההון במשך כל תקופת אגרות החוב. יובהר, כי ככל שאגרות החוב תדורגנה על ידי מספר חברות דירוג, תהא החברה רשאית להפסיק את דירוגן על ידי מי מחברות הדירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שלנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב תהא טענה בקשר לכך, ובלבד שבאותו מועד אגרות החוב מדורגות על ידי חברת דירוג אחת לפחות. היה ויופסק דירוג אגרות החוב (על ידי מי מחברות הדירוג ככל שישנן מספר חברות דירוג), או ככל שתוחלף חברת דירוג, והכל גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי מספר חברות מדרגות, תפרסם החברה דיווח מיידי בדבר ההפסקה או ההחלפה כאמור בצירוף הנסיבות, וזאת לא יאוחר מיום מסחר ממועד השינוי.
- 18.1.14. בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי חוק ניירות ערך, ובכלל זה בהתאם להוראות סעיף 35(א) לחוק, למסור לנאמן, על-פי דרישתו, אישורים ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע ו/או דוח, כפי שידרשו באופן סביר על-ידי הנאמן וזאת לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד הבקשה של הנאמן. מובהר כי לצורך מילוי הוראות סעיף זה יראו בפרסום דוח במגנ"א, כהמצאה לנאמן.
- 18.1.15. להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד השינוי.
- 18.1.16. לא יאוחר מיום 31 בדצמבר בכל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור בכתב של החברה, החתום על ידי מנכ"ל החברה, על כך שבתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה ותנאי אגרות החוב, לרבות הפרה של ההתחייבות שבסעיף 6 לעיל (ובפרט של ההתחייבות שבסעיף 6.7.18 לעיל), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת. לאישור כאמור יצורף פלט ממרשם החברה המתנהל ברשם החברות.
- 18.1.17. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים מתאריך שטר נאמנות זה לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרן וריבית) בקובץ Excel.
- 18.1.18. למסור לנאמן אחת לשנה תצהיר כאמור בסעיף 6.2.6 לעיל וחווה דעת עו"ד בדבר תוקף הבטוחות, אכיפתן ומימושן בנוסח דומה מהותית לזה אשר נמסר לנאמן על פי הוראות שטר זה עם הענקת הבטוחה ואשר יהיו בנוסח שיהיה לשביעות רצון הנאמן.
- 18.1.19. לסייע לנאמן למלא את תפקידיו על פי חוק ו/או על פי שטר זה לרבות בדיקת הנכסים המשועבדים, בדיקת תוקף השעבודים, בדיקת קיום התחייבויות החברה במלואם ובמועד, בדיקת פעולות ו/או עסקאות שביצעה החברה.

- 18.1.20. למסור לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב, בכתב, ככל שתעביר.
- 18.1.21. למסור לנאמן, על פי דרישתו הראשונה בכתב, בתוך לא יאוחר מ-5 ימי עסקים, אישור בכתב חתום על ידי מנכ"ל החברה או הבכיר בחברה בתחום הכספים, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במועדם ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור וזאת בהתייחס לאותו מועד בקשתו של הנאמן.
- 18.1.22. בכפוף להוראות הסכמי השכירות של החברה עם שוכריה, כפי שיהיו מעת לעת, לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדי החברה ולכל מקום שבו יימצאו נכסיה, בכל זמן סביר, וזאת לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד הבקשה של הנאמן, לשם בדיקת נכסיה על פי שיקול דעתו של הנאמן לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב.
- 18.2. דיווחים של החברה במערכת המגנ"א ייחשבו כמסירה בפועל לנאמן או זימון בפועל שלו, לפי העניין וזאת למעט לעניין ההודעה המפורטת בסעיף 18.1.7 לעיל אשר תימסר לנאמן בכתב בנוסף לדיווח של החברה במערכת המגנ"א.
- 18.3. כל אישור של החברה לנאמן יחתם בידי מורשי החתימה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, מבלי שיידרש לבדוק את אמיתות החתימות ומורשיה.

התחייבויות נוספות

19.

- לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כאמור בסעיף 10 לשטר, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן, ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות, וזאת לא יאוחר מ-14 ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן:
- 19.1. תפרע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגין חל או לא ('האצה'/'Acceleration'), וזאת תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד ההודעה. פרעה החברה את מלוא הסכומים הנדרשים כאמור בסעיף זה, יראו את החברה כמי שמילאה אחר מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ולמחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן לא תהיה כל תביעה כנגד החברה בקשר לתשלומים האמורים.
- 19.2. תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו בקשר עם הפירעון המיידי.
- 19.3. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות הדרושות באופן סביר, בקשר עם ביצוע הפירעון המיידי.
- 19.4. למטרות סעיף זה, הודעה בכתב חתומה על-ידי הנאמן המאשרת כי פעולה הנדרשת על-ידו, במסגרת סמכויותיו, היא פעולה סבירה, תהווה ראייה לכאורה לכך.
- מובהר כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מאילו מזכויותיה של החברה להעלות תביעות ו/או דרישות ו/או לנקוט בהליכים משפטיים מתאימים, ככל ולעמדת החברה העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי בוצעה שלא בהתאם להוראות שטר זה.

- 20.1. החל ממועד הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה ט') על פי שטר זה, יערוך הנאמן עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט') (להלן: **"הדוח השנתי"**).
- 20.2. הדוח השנתי יכלול את הפירוט שיקבע מעת לעת בחוק. הגשת הדוח השנתי לרשות ולבורסה, כמוה כהמצאת הדוח השנתי לחברה ולמחזיקים באגרות החוב. הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגני"א.
- 20.3. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר זה מצד החברה יודיע למחזיקי אגרות החוב על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.
- 20.4. הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעילות שביצע לפי הוראות פרק ה' 1 לחוק לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק.
- 20.5. לפי דרישה של המחזיקים בלמעלה מחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות.
- 20.6. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 9 מיליון דולר⁷ לתקופה (להלן: **"סכום הכיסוי"**). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ט') יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר⁸ מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתן לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.
- 20.7. עד לפירעון המלא של אגרות החוב, היה ותתקבל אצל הנאמן פניה של המחזיקים בלמעלה מ-5% מאגרות החוב לקבלת מידע אודות הבדיקות שעורך הנאמן ביחס לסדרת אגרות החוב לרבות ביחס לבדיקת עמידת החברה בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות, הנאמן ישתף פעולה עם המחזיק בקשר עם קבלת המידע האמור והכול בכפוף לחתימה על כתב סודיות לשביעות רצונו של הנאמן ובכפוף להוראות כל דין (למען הסר ספק יובהר, כי קבלת המידע האמור תהיה מעבר לדוח השנתי שמפרסם הנאמן בהתאם להוראות חוק ניירות ערך התשכ"ח-1968).

סמכויות מיוחדות

21.

- 21.1. הנאמן, יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכותו בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידיו, בכספת אצל כל בנקאי ו/או כל חברה

⁷ למועד חידוש הפוליסה.

⁸ ראו ה"ש 7 לעיל.

- בנקאית ו/או אצל עורך דין. עשה כן הנאמן, הוא לא יהיה אחראי בגין כל הפסד שיגרם בקשר להפקדה כזו, אלא אם כן – הנאמן פעל ברשלנות, בזדון או בחוסר תום לב.
- 21.2. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה להזמין חוות דעתו ו/או עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר (להלן: "המומחים"), ולפעול בהתאם למסקנותיה, בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על-ידי החברה. הנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שייגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על-ידו על סמך חוות דעת ו/או עצה כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. החברה תשא במלוא הוצאות העסקת המומחים שימונו כאמור, ובלבד ככל שאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבלת חוות דעת מומחה או עצה כאמור וכי ההוצאות האמורות הינן סבירות בנסיבות העניין. כמו כן, ככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין, הנאמן ימציא לחברה רשימה של לא יותר משלושה יועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם פנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור. החברה תבחר הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו ותהיה רשאית לנהל מו"מ עם היועצים על הצעתם וזאת לפרק זמן שלא יעלה על 5 ימי עסקים.
- 21.3. כל עצה או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, מברק, פקסימיליה ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע.
- 21.4. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט'), אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפת מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את ההחלטותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה ורשאי לשוב ולכנסה.
- 21.5. הנאמן ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט, וכפוף ליתר ההוראות שטר זה לא יהיה הנאמן אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות או בחוסר תום לב או בזדון.
- 21.6. בכפוף לכל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה, אלא על-פי הסמכויות אשר הוענקו לנאמן בשטר זה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.

22. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

- 22.1. הנאמן יהיה רשאי, במסגרת הנהלת עסקי הנאמנות, למנות שלוחים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים, ובלבד שהנאמן נתן לחברה הודעה בכתב בדבר מינוי שלוחים כאמור, ככל שאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב תוך פירוט העלויות הכרוכות בכך.
- 22.2. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה (לרבות מראש), והחברה תחזיר לנאמן, תוך זמן סביר לאחר דרישתו הראשונה הוצאות אלו, ובלבד שככל שהדבר אינו פוגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוחים כאמור לעיל בצירוף פירוט שכר טרחתו של השלוח ומטרת מינויו. החברה

תהיה רשאית להתנגד למינוי שלוח מסוים כאמור במקרה בו השלוח הינו מתחרה או מצוי בניגוד עניינים, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה ובתנאי שהחברה תעביר לנאמן את נימוקיה הסבירים לכך תוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על מינוי השלוח.

עם זאת, לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקים, כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות המחזיקים.

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

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

שיפוי הנאמן

23.

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

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

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

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

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

23.1.2.3. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו ברשלנות שאין לגביה פטור על פי הדין;

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

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

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

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

לאחר תיקון תקנות לעניין הפקדת פיקדון על ידי החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לסעיף 135 לחוק ניירות ערך, ישמש הפיקדון חלף כרית המימון והנאמן יהיה רשאי לפנות לחברה מעת לעת לחידוש הפיקדון.

23.4. 'התחייבות השיפוי':

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

23.4.2. **תחול על המחזיקים** שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6 לשטר הנאמנות) באגרות החוב, בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת

מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שננקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על-ידי החברה של סכום 'התחייבות השיפוי' החלה עליה על-פי סעיף 23.4 לשטר הנאמנות (בכפוף להוראות סעיף 23.7 לשטר הנאמנות). אין בתשלום על ידי המחזיקים לפי ס"ק (2) לעיל כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בהתחייבות השיפוי החלה עליה על פי סעיף 23.4.1 לעיל.

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

הכספים יגבו באופן הבא:

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

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

"חלקו היחסי" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.6 לשטר הנאמנות מסך הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק. יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 12 לשטר זה.

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

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

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

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

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

24. הודעות

24.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך; (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה), ובמקרים המתחייבים על פי הדין תפורסם מודעה בנוסף גם בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כהודעה שנמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

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

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

24.4. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך), מתחייבת החברה למסור לנאמן, בנוסף לכל דיווח רלוונטי אחר כמפורט בסעיף 30 להלן, דיווחים כמפורט בהוראות החוזר המאוחד של משרד האוצר - אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון – הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות, כפי שתהיינה מעת לעת, חתומים על ידי מנכ"ל החברה ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בהתאם למועדים הקבועים בהוראות החוזר המאוחד, והכל על-פי הוראות החוזר המאוחד כפי שיהיו בתוקף מעת לעת⁹.

24.5. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על-ידי מכתב שישלח בדואר רשום או באמצעות שליח לפי כתובתה המפורטת בשטר הנאמנות זה, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב, או באמצעות שיגור בדואר אלקטרוני (שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני (במענה חוזר לא אוטומטי) על ידי הצד המקבל) או בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה אצל הנמען). כל הודעה או דרישה שתישלח

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

בדואר רשום תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור חמישה ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה לחברה או לנאמן (לפי העניין). כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה. כל הודעה שנשלחה באמצעות דואר אלקטרוני (שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני חוזר לא אוטומטי על ידי הצד המקבל) תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור יום עסקים אחד מיום שליחתה.

25.

ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות

25.1. בכפוף להוראות כל דין ולמעט בקשר עם שיטת ההצמדה, מועדי התשלומים על-פי תנאי

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

25.2. בכפוף להוראות כל דין לרבות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו ובכלל זה סעיף 350

לחוק החברות, ובאישור מוקדם בהחלטה שתתקבל בהחלטה מיוחדת יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ולהסכים עם החברה לכל הסדר, לרבות ויתור על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב.

25.3. בכפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב

(סדרה ט') תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב (סדרה ט'), אם נתקיים אחד מאלה:

25.3.1. אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב. הוראות פסקה זו לא

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

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

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

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

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

מרשם מחזיקי אגרות החוב

26.

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

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

שחרור

27.

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

מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן

28.

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

- 28.2. על סיום כהונת הנאמן יחולו הוראות חוק ניירות ערך.
- 28.3. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החדש לצורך העברה כאמור.
- 28.4. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב כלפי הנאמן, ככל ויהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך בכדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על פי כל דין. כמו כן, לא יהא בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב מחבות כלשהי על פי כל דין.
- 28.5. המחזיקים בחמישה אחוזים מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים על מנת לקבל החלטה על העברת הנאמן מכהונתו.
- 28.6. על אף האמור לעיל, החלטה בדבר העברת הנאמן מכהונתו תתקבל ברוב של 75% לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור באותה עת, באסיפת מחזיקים בה נכחו חמישים אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, או באסיפת מחזיקים נדחית בה נכחו מחזיקים בעשרה (10%) אחוזים לפחות מהיתרה כאמור.
- 28.7. בכפוף להוראות כל דין, נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות חוק ניירות ערך.
- 28.8. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות שהוא שטר הנאמנות, ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.
- 28.9. החברה תפרסם דוח מידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.
- 28.10. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או לפי סעיף 28 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחד במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.

29. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

30. דיווח של החברה לנאמן

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

- 30.1. לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם (ללא קשר לסטאטוס המשפטי של החברה), דוחות כספיים שנתיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר של השנה שחלפה ודוחות תקופתיים, מיד לאחר פרסומם.
- 30.2. לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם (ללא קשר לסטאטוס המשפטי של החברה), כל דוח כספי ביניים וכל דוח רבעוני המסוקר של החברה, מיד לאחר פרסומו, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס אליהם.
- 30.3. כל דוח מידי מיד עם התפרסמו.
- 30.4. דיווחים של החברה במערכת המגנ"א ייחשבו כמסירה לנאמן.

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

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

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

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

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

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

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

31.3.2. בנוסף, בגין פעולות מיוחדות, לרבות בגין פעולות אשר על הנאמן לבצע כדי למלא אחר חובתו החוקית מכוח חוק ניירות ערך בכלל ובפרט תיקון 50 ו-51 לחוק ניירות ערך.

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

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

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

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

- 31.5. מע"מ, אם יחול, יתווסף לכל אחד מהסכומים האמורים וישולם על ידי החברה.
- 31.6. כל הסכומים הנקובים בסעיף זה לעיל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד הנפקת הסדרה ובכל מקרה לא יפחתו מהסכומים הנקובים לעיל בסעיף זה.
- 31.7. שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) לחברה (או כונס נכסים ומנהל), או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו.
- 31.8. כל הסכומים האמורים בסעיף 31 זה, ישולמו לנאמן בתוך 15 ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם.
- 31.9. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א) או 35ד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור.
- נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו על ידי החברה ישירות לנאמן.
- 31.10. במידה ופקעה כהונתו של הנאמן, כאמור בסעיף 28 לשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה החל מיום פקיעת כהונתו. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות, יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי שכר הנאמן בגין שנת הנאמנות הראשונה.
- 31.11. כל הסכומים האמורים בסעיף 31 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב.
- 31.12. במקרה בו החברה תהיה אמורה לשלם לנאמן תשלום בגין הוצאות שכר טרחתו ו/או תשלום בעבור הוצאות סבירות שהוציא ו/או בעבור פעולות מיוחדות שעליו לבצע או שביצע במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה כאמור בסעיף 31 זה, אם וככל שאלו יהיו, והחברה לא עשתה כן, הנאמן יהיה רשאי לשלם את מלוא הסכומים האלה מהתקבולים שנצברו בידו בהתאם לאמור בסעיפים 12 ו-13 לשטר הנאמנות, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש.

תפקידי הנאמן

32. תפקידי הנאמן יהיו על פי הדין.

תחולת הדין וסמכות ייחודית

- 33.1. הדין החל על שטר נאמנות זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי בלבד. לבתי המשפט בעיר תל אביב – יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר נאמנות זה (לרבות אגרת החוב המצורפת כנספח לו).
- 33.2. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף ו/או דוח הצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה. למועד חתימת שטר הנאמנות החברה

מצהירה כי, אין סתירה בין האמור בדוח הצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב לבין האמור בשטר הנאמנות.

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

34. כללי

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

34.2. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות כלפי הנאמן, לרבות ויתור, מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי.

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

35. אחריות הנאמן

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

35.2. פעל הנאמן בתום לב ובהתאם להוראות סעיף 35(ד2) או 35(ד3) לחוק, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

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

36. באי כוח

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

אין במינוי לפי סעיף זה כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה והחברה פוטרת בזאת את הנאמן ושלוחיו מראש במקרה שלא יעשו כל פעולה שהיא, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין

כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין זה, על סמך כל פעולה שלא נעשתה על ידי הנאמן ושלוחיו כאמור לעיל.

37. הסכמים אחרים

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

38. מענים

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

39. הסמכה לדיווח במגנ"א

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

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

מגוריט ישראל בע"מ

אני הח"מ יעל וייס רזניק, עו"ד, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי מורשי החתימה של מגוריט ישראל בע"מ באמצעות ה"ה ארז רוזנבוך ו-אורי שוסטר וחתימתם מחייבת את החברה בקשר עם שטר נאמנות זה.

יעל וייס רזניק, עו"ד

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

מגוריט ישראל בע"מ - תעודת אגרות חוב (סדרה ט')

מונפקת בזה אגרות חוב (סדרה ט'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, של מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "החברה"), העומדות לפירעון כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף, והנושאות ריבית שנתית כאמור להלן.

אגרות חוב רשומות על שם

מספר: _____

ערך נקוב של אגרת זו: כפי שייקבע במכרז

שיעור ריבית שנתי: 0.5%

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

1. תעודה זו מעידה כי החברה תשלם במועדי הפירעון כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף, לחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ או למי שיהיה המחזיק הרשום של אגרת חוב זו ביום הקובע (כהגדרתו בסעיף 5.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף) (להלן: "מחזיק אגרת החוב"), תשלומי קרן וריבית של אגרות החוב (סדרה ט'), והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף ולשטר הנאמנות. אגרת חוב זו תשא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5%, והכל כמפורט בתנאים הרשומים שמעבר לדף.
 2. אגרות החוב תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 באוקטובר 2025 בגין חודש ספטמבר 2025 והכל כמפורט בתנאים הרשומים שמעבר לדף.
 3. תשלום הקרן האחרון והתשלום האחרון של הריבית יעשו כנגד מסירת תעודת אגרת החוב לידי החברה במועד התשלום במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה תימסר לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני מועד תשלומה על-פי תנאי אגרות החוב.
 4. אגרת חוב זו מונפקת בהתאם לשטר הנאמנות מיום 30 באוקטובר 2025 (להלן: "שטר נאמנות") אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (להלן: "הנאמן"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות לגבי אגרות החוב (סדרה ט') יהיו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל.
 5. אגרות החוב מובטחות בביטחונות כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות. כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה בין לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
 6. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ולתנאים המפורטים בשטר הנאמנות ודוח הצעת המדף של החברה מיום ____ ב-2025.
- נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום ____ ב-2025

מגוריט ישראל בע"מ

נספח א'
התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **כללי**
 - 1.1. באיגרת חוב זו תהיינה לביטויים שבסעיף 1.7 לשטר הנאמנות המשמעות שלצידם, אלא אם **צוין** **אחרת במפורש**.
 - 1.2. איגרת חוב זו היא אחת מסדרה של אגרות חוב (סדרה ט') רשומה על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת המוצעות בדרך של מכרז על מחיר אגרות החוב (סדרה ט'), כפי שייקבע במכרז, אשר תונפק על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי. אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בין לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב וללא זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת ביחס לסכומים המגיעים.
 - 1.3. תנאי אגרות החוב (התנאים הרשומים מעבר לדף) הינם חלק בלתי נפרד מהוראות שטר הנאמנות ויראו את הוראות שטר הנאמנות כאילו נכללו במפורש בתנאי אגרות חוב אלו. בכל מקרה של סתירה בין האמור באיגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. למועד חתימת שטר הנאמנות, אין סתירה בין האמור באיגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות.
2. **מועדי פירעון קרן אגרות החוב (סדרה ט')**

אגרות החוב (סדרה ט') תהיינה רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ועומדות לפירעון בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2028.

אגרות החוב (סדרה ט') (קרן וריבית) תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 באוקטובר 2025 בגין חודש ספטמבר 2025 (להלן: "**המדד היסודי**"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע¹⁰ במועד התשלום (להלן: "**מדד התשלום**") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי (להלן: "**הפרשי ההצמדה**").

שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי.
3. **ביטחונות אגרות החוב (סדרה ט')**

לפירוט אודות הבטוחות אשר ירשמו לטובת אגרות החוב (סדרה ט') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.
4. **הריבית על אגרות החוב (סדרה ט')**
 - 4.1. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ט') (כפי שזו תהא מעת לעת) תשא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5% (להלן: "**שיעור הריבית השנתית**") או "**הריבית השנתית**").
 - 4.2. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2025 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2028 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום

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

הקודם למועד התשלום. שיעור הריבית שתשלום בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים, דהיינו 0.25% (להלן: **"שיעור הריבית החצי שנתית"**). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ט') והמסתיימת ביום הקודם למועד התשלום, דהיינו 30 בדצמבר 2025 (לעיל: **"תקופת הריבית הראשונה"**), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2028, בעת פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ט').

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

5. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ט')

5.1. התשלומים על חשבון הריבית והקרן של אגרות החוב (סדרה ט') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ט') במועדים כאמור להלן, פרט לתשלום האחרון של הריבית והתשלום האחרון של הקרן שישולמו לאנשים ששמותיהם יהיו רשומים במרשם במועד הפירעון הסופי (קרי, ביום 31 בדצמבר 2028) ושתיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ט') לידי החברה במועד הפירעון הסופי, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

5.2. המועד הקובע לתשלומי הריבית ו/או הקרן בנוגע לאגרות החוב (סדרה ט'), החלים ביום 30 ביוני של שנה כלשהי, יהיו ביום 24 ביוני של אותה שנה; המועד הקובע לתשלום הריבית בנוגע לאגרות החוב (סדרה ט'), החל ביום 31 בדצמבר של שנה כלשהי, יהיה ביום 25 בדצמבר של אותה שנה (להלן: **"היום הקובע"**). מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ט') ביום הקובע כאמור לעיל, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית ו/או קרן בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

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

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

5.5. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ט') ושיצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 5.6 להלן. אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא, שאינה תלויה בה, לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, תחולנה הוראות סעיף 5.7 להלן.

5.6. מחזיק באגרות החוב (סדרה ט') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים על-פי אגרות החוב כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב

- שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.
- 5.7. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם אגרות החוב (סדרה ט'). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.
- 5.8. מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה ט') ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.

6. מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ט')

- 6.1. לעניין סעיף זה יובהר כי במידה ואגרות החוב תהייה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך התאמת שיעור הריבית לשינוי בדירוג (אם וכלל שיהא שינוי כאמור), תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם.
- 6.2. שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ט'), יותאם בגין שינוי בדירוג אגרות החוב, כמפורט להלן בסעיף זה:

יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה להלן וכן על פי המנגנון המתואר בסעיף 7 להלן, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 5 לעיל), שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, בגין הפחתת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ט') ובגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 7 להלן, לא יעלה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') (להלן בסעיף 6.2 זה: "שיעור הריבית המקסימאלי" ו-"הריבית השנתית", בהתאמה).

"דירוג הבסיס" – דירוג ilA של מעלות S&P שנקבע במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ט') (או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת שתדרג את אגרות החוב).

6.2.1. ככל שדירוג אגרות החוב על ידי חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל) יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בדרגה (Notch) אחת (להלן בסעיף 6.2 זה: "הדירוג המופחת") מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור שנתי של 0.25% מעל שיעור ריבית הבסיס או מעל שיעור הריבית שייקבע בהתאם להוראות סעיף 7 להלן, לפי העניין (להלן בסעיף 6.2 זה: "שיעור הריבית הנוסף") וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל) ועד למועד המוקדם מבין: פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או המועד בו תעדיכן חברת הדירוג הרלוונטית (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל) את דירוג אגרות החוב כלפי מעלה לדירוג השווה או הגבוה מדירוג הבסיס, וזאת בכפוף למגבלת שיעור הריבית המקסימאלי (מובהר כי בכל מקרה ריבית אגרות החוב לא תפחת משיעור הריבית השנתית).

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

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

6.2.2. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל) בדבר הורדת דירוג אגרות החוב לדירוג המופחת או לדירוג המופחת הנוסף או לדירוג המופחת השלישי או לדירוג המזערי, לפי העניין, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת (או הדירוג המופחת הנוסף או הדירוג המופחת השלישי או הדירוג המזערי, לפי העניין), את דוח הדירוג ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב באותו דירוג (להלן בסעיף 6.2 זה: "**מועד הורדת הדירוג**") ; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתשא יתרת קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6.2 זה: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**"), בהתאמה ; (ג) את שיעור הריבית שתשא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור או ריבית גבוהה יותר ככל שכבר בוצעה בה התאמה, בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (או בתוספת הריבית הנוספת השניה או בתוספת הריבית הנוספת השלישית או בתוספת הריבית הנוספת הרביעית, לפי העניין) (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6.2 זה: "**הריבית המעודכנת**") וזאת בכפוף למגבלת שיעור הריבית המקסימאלי ; (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב אשר תנבע מן האמור בס"ק (ב) ו-(ג) לעיל ; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת כאמור בס"ק (ד) לעיל ; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (תחושב כריבית שנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

כמו כן, החברה תציין בדיווח המידי האם חלה התאמה כלשהי (ככל שחלה) בשיעור הריבית כתוצאה מחריגה מאמת מידה פיננסית כאמור בסעיף 7 להלן.

6.2.3. היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת (או בדירוג המופחת הנוסף או בדירוג המופחת השלישי או בדירוג המזערי, לפי העניין) יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב

למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 6.2 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור (קרי, הריבית שתהיה באותה עת טרם השינוי) בלבד, כאשר תוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף (או שיעור הריבית הנוספת השניה או שיעור הריבית הנוספת השלישית או שיעור הריבית הנוספת הרביעית, לפי העניין) לשנה במשך תקופת הדחייה (אשר יחושב לפי 365 ימים בשנה), ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

6.2.4 במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב על-ידי חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל), באופן שישפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב כאמור בסעיף זה, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור. פרסום דוח מיידי כאמור בסעיף 6.2.2 לעיל יהווה הודעה לנאמן על פי סעיף זה.

6.2.5 יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג של אגרות החוב באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל) את הדירוג לאגרות החוב כלפי מעלה (כל אחד להלן בסעיף זה: "**הדירוג הגבוה**"): (א) לדירוג הגבוה בדרגה אחת מהדירוג המזערי - אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי של 0.25%; (ב) לדירוג הגבוה בדרגה אחת מהדירוג המופחת השלישי - אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי של 0.25%; (ג) לדירוג הגבוה בדרגה אחת מהדירוג המופחת הנוסף - אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי של 0.25%; (ד) לדירוג הגבוה בדרגה אחת או יותר מהדירוג המופחת אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי של 0.25%, כך ששיעור הריבית שתשא יתרתה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יחזור לעמוד על שיעור הריבית השנתית ללא כל תוספת (למעט כמפורט בסעיף 6.2.1 לעיל ולמעט אם מתקיימת תוספת ריבית בגין סעיף 7 להלן). כל הפחתה כאמור בשיעור הריבית תבוצע בגין התקופה שתחילתה במועד פרסום הדירוג הגבוה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד שינוי דירוג אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף זה. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 6.2.1 עד 6.2.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

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

6.2.6 ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות ובשלב מסוים תופסקנה להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה (כך לדוגמה, אך לא רק, בשל אי קיום התחייבויותיה של החברה כלפי חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל), לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה החברה כלפי החברה המדרגת) (להלן: "**הפסקת הדירוג**") לתקופה העולה על 60 ימים, לפני פירעון הסופי של אגרות החוב, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג המזכה בשיעור הריבית המקסימאלי, והוראות ס"ק 6.2.1 עד 6.2.4 לעיל יחולו בהתאם ולא יהא בכך כדי לגרוע מאפשרות העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות כאמור בסעיף 10.1.30 לשטר הנאמנות. מובהר בזאת, כי ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות בו

זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי הפסקה של דירוג על ידי כל חברות הדירוג המדרגות משמעה הפסקת דירוג כאמור בסעיף זה לעיל, אולם במקרה שבו נותרה חברת דירוג אחת שעדיין מדרגת את אגרות החוב לא יגרור הדבר כל שינוי בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב. כמו כן, למען הסר ספק יובהר, כי היה ואגרות החוב תופסקנה להיות מדרגות, לפני פירעון הסופי, מסיבה שאינה תלויה בחברה, הדבר לא ישפיע על שיעור הריבית כאמור בסעיף 6 זה והוראות סעיף זה לא יחולו. במועד בו אגרות החוב תשובנה להיות מדרגות, כי אז שיעור הריבית שיחול יהיה שיעור הריבית השנתית (או שיעור ריבית אחר בהתאם לדירוג שייקבע ולהוראות סעיף 6 זה ו/או סעיף 7 להלן).

6.2.7. במקרה בו תוחלף חברת הדירוג או שאגרות החוב תופסקנה להיות מדרגות על ידי חברת דירוג (בין אם עקב נסיבות שבשליטת החברה ובין אם לאו, ולרבות במקרה בו אגרות החוב מדרגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת), תפרסם החברה דוח מיידי, בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי ובו תודיע החברה על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברה מדרגת או להפסיק את ההתקשרות עם כל חברה מדרגת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. להסרת ספק, החברה אינה מתחייבת שאגרות החוב תהיינה מדרגות על ידי יותר מחברה מדרגת אחת בכל עת והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.

6.2.8. על אף כל האמור בסעיף זה, הורדת (או העלאת) דירוג משמעה הורדת (או העלאת) דירוג של אגרות החוב, אך לא: (א) הורדת (או העלאת) דירוג של אגרות החוב, כאמור לעיל, הנובעת משינוי בסולמות הדירוג של החברה המדרגת (הורדה (או העלאה) אשר לא תיחשב כהורדת (או כהעלאת) דירוג ולא תזכה בתוספת או בהקטנת ריבית כלשהי); ו-(ב) העברת אגרות החוב לרשימת מעקב (Watch list) או כל פעולה דומה אחרת על-ידי החברה המדרגת, לרבות שינוי אופק/תחזית הדירוג (אשר לא ייחשבו כהורדת (או כהעלאת) דירוג ולא יזכו בתוספת או בהקטנת ריבית כלשהי).

7. מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות

7.1. שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

7.1.1. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, יפחת משיעור של 25%.

7.1.2. ההון העצמי של החברה יפחת מסך של 1,150 מיליון ש"ח.

יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל ולהלן וכן על פי המנגנון המתואר בסעיף 6 לעיל, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 5 לעיל), שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, בגין הפחתת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ט') ובגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 7 זה להלן, לא יעלה על שיעור הריבית המקסימאלי כהגדרתו בסעיף 6 לעיל.

7.2. ככל שתתקיים חריגה מאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 7.1 לעיל (להלן בסעיף 7 זה: "החריגה") בדוח כספי כלשהו שפרסמה החברה, יעלה שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל חריגה מאמת מידה פיננסית שהיא (להלן בסעיף 7 זה: "שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור הריבית השנתית, וזאת בגין התקופה

שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (להלן בסעיף 7 זה: **"מועד החריגה"**) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום דוח כספי לפיו תוקנה החריגה, לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תעשה עד לשיעור מקסימלי של 0.5%.

7.3. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום הדוחות הכספיים, של החברה אשר מצביעים על חריגה, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה באיזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות, תוך פירוט היחסים הפיננסיים האמורים במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את שיעור הריבית המדויק שתשא קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 7 זה: **"ריבית המקור"** ו-**"תקופת ריבית המקור"**, בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתשא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 7 זה: **"הריבית המעודכנת"**); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו-(ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (הריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

7.4. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 7 זה: **"תקופת הדחייה"**), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה (אשר יחושב לפי 365 ימים בשנה), ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

7.5. במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה באיזה מאמות המידה הפיננסיות כאמור באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב כאמור בסעיף זה לעיל, יתפרסמו דוחות כספיים של החברה (רבעוניים או שנתיים) לפיהם תחדל להתקיים חריגה מאמת מידה פיננסית אחת או יותר, אזי תקטן הריבית (בשיעור של 0.25% בגין כל תיקון חריגה) שתשולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום החריגה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד להיווצרותה של חריגה נוספת לפי המוקדם מבניהם. ככל שיתוקנו החריגות ביחס לשתי אמות המידה, ישוב שיעור הריבית לעמוד על שיעור הריבית שלפיו הוצעו לציבור אגרות החוב (סדרה ט'). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 7.3 ו-7.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה. יובהר כי בכל מקרה לא יפחת שיעור הריבית משיעור הריבית השנתית שלפיו הוצעו לציבור אגרות החוב.

8. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

לפרטים בעניין הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה בעוד החברה יכולה לשלם את התשלום במלואו ובמועדו ראה סעיף 15 לשטר הנאמנות.

9. פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן

- 9.1. אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב תיעשה על-פי כתב העברה הערוך בנוסח מקובל להעברת מניות, חתום כיאות על-ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על-ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על-פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.
- 9.2. בכפוף לאמור בסעיף 9 זה, הוראות תקנון ההתאגדות של החברה החלות על אופן העברת מניות ועל הסבתן תחולנה, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.
- 9.3. אם יחול כל תשלום חובה שהוא, לרבות תשלומי מסים והיטלים אחרים, על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על-ידי מבקש ההעברה.
- 9.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודת אגרות החוב, תפוצל תחילה תעודת אגרת החוב למספר תעודות אגרות חוב, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה וכן בכפוף לכך שתוצע למחזיק אגרות החוב תעודה אחת או מספר תעודות אגרות חוב, ובלבד שתעודות כאמור לו תוצאנה אלא בכמות סבירה. הפיצול ייעשה כנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול יחד עם בקשת פיצול חתומה כדן על-ידי המבקש. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.
- 9.5. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה, כולל תשלומי חובה, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש ההעברה.
- 9.6. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם, והחברה תהא רשאית לדרוש כי הערה בדבר ההעברה כאמור תירשם על תעודת אגרת החוב המועברת שתימסר למקבל ההעברה או כי תוצא לו במקומה תעודת אגרת חוב חדשה, ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובתעודת אגרת החוב המועברת, כך שבכל מקום בו נאמר "מחזיק" יראו כאילו נאמר "הנעבר", והוא ייחשב כ"מחזיק" לצורכי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט').
10. **פדיון מוקדם**
- לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על ידי הבורסה ראה סעיף 9.1 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על ידי החברה ראה סעיף 9.2 לשטר הנאמנות.
11. **ויתור; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב**
- לפרטים אודות סמכותם של החברה ו/או הנאמן לערוך, ויתור, פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב ראה סעיף 25 לשטר הנאמנות.
12. **אסיפות מחזיקי אגרות החוב**
- אסיפות מחזיקי אגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השנייה לשטר הנאמנות.
13. **קבלות כהוכחה**
- מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאי אגרות החוב, קבלה חתומה על-ידי מחזיק כלשהו של אגרת חוב זו תהווה הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום הנקוב בקבלה אשר נעשה על-ידי החברה בגין אגרת חוב מכל סדרה שהיא זו.

14. **החלפת תעודות אגרות חוב**

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה (כפוף, בין היתר, לקבלת הוכחות להנחת דעתה בדבר בעלותו של המחזיק באגרות החוב וליתר התנאים האמורים בסעיף זה) תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים של אגרות החוב (סדרה ט'). במקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. מיסים והיטלים אחרים, וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, ככל שיחולו, יחולו על מבקש התעודה האמורה (לרבות הוצאות בקשר להוכחת בעלותו באגרות החוב, ובקשר לשיפוי ו/או כיסוי ביטוחי שתבקש החברה, אם תבקש, בקשר לכך).

15. **פירעון מיידי**

לעניין פירעון מיידי של אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 10 לשטר הנאמנות.

16. **הודעות**

לעניין הודעות, יחולו הוראות סעיף 24 לשטר הנאמנות.

תוספת שנייה לשטר הנאמנות

אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט')

מגורית ישראל בע"מ

תוספת שנייה

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט')

1. הנאמן או החברה רשאים לזמן אסיפות של מחזיקי אגרות החוב. זימנה החברה אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בה תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה, והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה.
2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך או לדרישת החברה ויהיה חייב לזמן אסיפה כאמור לדרישת מחזיק באגרות החוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.
3. יובהר כי, דרישת השיפוי על ידי הנאמן, לא תפגע בזימון אסיפה אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה שנועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.
4. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 14 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס. על אף כל האמור לעיל, עם מסירת דרישת החברה לכינוס אסיפה כאמור יתאמו החברה והנאמן את מועד כינוס האסיפה ופרסום הזימון בהתאם להוראות הדין.
5. מועד אסיפה אשר החליט הנאמן לזמנה בהתאם לשיקול דעתו יהיה לא פחות משבעה ימים ולא יותר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 14 להלן.
6. הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה בכפוף להוראות הדין.
7. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 4 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
8. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקיים בישראל, במשרדה הרשום של החברה בישראל או במקום אחר בישראל עליו תודיע החברה ו/או הנאמן, והחברה תשא בעלויות סבירות של המקום החלופי.

הודעה על כינוס אסיפה

9. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה ("אסיפת התייעצות"). לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות.

10. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.
11. הודעת הזימון תכלול את מקום ההתכנסות, מועד ההתכנסות, סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב.
12. מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.
13. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

המועד הקובע לבעלות באגרות חוב וניהול האסיפה

14. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על שלושה ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד לפני מועד הכינוס.
15. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו.
16. בכל אסיפה יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש האסיפה.
17. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה כדין או בהתאם להוראות שטר זה באסיפה שזומנה כאמור לעיל גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא נתקבלה על-ידי כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) פורסמה במערכת המגנ"א.
18. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 24 לשטר הנאמנות.
19. אסיפת בעלי אגרות החוב תיפתח לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש להתחלת הדיון, כדלקמן:

19.1 כפוף למניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת, וכפוף להוראות חוק ניירות ערך אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר זה, יהיו מנין חוקי באסיפה כללית לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת; ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה שני (2) מחזיקים כאמור מבלי להתחשב בערך הנקוב המוחזק על-ידיהם.

19.2 באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת יהיו מניין חוקי אם נכחו באסיפה מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 50% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת, ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה מחזיקים כאמור של לפחות עשרים אחוזים (20%) מהערך הנקוב מן היתרה האמורה.

19.3 על המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה להעמדה לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות יחולו הוראות סעיף 10 לשטר הנאמנות.

20. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 4.9 לשטר הנאמנות) לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

21. כתב הצבעה מלא וחתום, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 19 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפה נדחית אשר לא נכח בה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד אשר ייקבע לכך בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.
22. לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.
23. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 22 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה הנדחית ככל שנכח בה המניין החוקי הנדרש לצורך קיום אסיפה נדחית בהתאם לאמור בסעיף 19 לעיל.
24. על אף האמור בסעיף 23 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 2 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).
25. לא ידונו באסיפה נדחית אלא עניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.
26. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מנין חוקי, יידחה המשכה של האסיפה ("האסיפה המקורית") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שייקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו ("אסיפה נמשכת"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר יומה של האסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה.
27. נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 10 ו-11 לעיל.
28. אדם או אנשים שיתמנו על ידי הנאמן וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על ידי החברה, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות של מחזיקי אגרות החוב ללא זכות הצבעה. במקרה שבו על פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן, ומנימוקים סבירים, יידרש בחלק מהאסיפה דיון ללא נוכחות נציגי החברה, אזי לא ישתתפו באותו חלק של הדיון בחברה או מי מטעמה. על אף האמור בסעיף 28 זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

החלטות

29. כל החלטה תתקבל בהצבעה במניין קולות.
30. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה

יפורסם במערכת המגנ"א, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין.

31. בהצבעה יהיה לכל מחזיק, הנוכח בעצמו או על-ידי בא-כוחו, קול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב שמכוחן רשאי הוא להצביע.
32. במניין המצביעים לא יובאו בחשבון קולותיהם של בעלי אגרות חוב (סדרה ט') אשר הינם מחזיק הנכלל בגדר סעיף 35יב'5 לחוק ניירות ערך ואגרות חוב אלו לא תקנינה לאדם כאמור זכות להצביע באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות חוב (סדרה ט') כל עוד הן מוחזקות על ידי האדם כאמור.
33. פרט לאמור בסעיף 32 לעיל הנאמן יחשיב במניין הקולות ההצבעה את קולותיהם של כל המצביעים למעט את קולות מחזיקי אגרות חוב אשר יצינו בכתב ההצבעה כי אין להתחשב בהצבעתם בשל ניגוד עניינים של אותם מחזיקים וזאת מבלי שהנאמן יבחן באופן עצמאי את עניינם המנוגד. מחזיק אשר יצהיר כי הינו בעל עניין מנוגד יחשב כמורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין החוקי). ככל שיחולו בעתיד הוראות החוק לפיהם נדרש הנאמן לבחון קיומו של עניין מנוגד אצל מחזיקי אגרות החוב יפעל הנאמן בהתאם להוראות החוק.
34. במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.
35. בעל אגרת חוב רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה, בגין חלק אחר נגד ובגין חלק אחר להימנע, והכל כפי ראות עיניו.
36. הרוב הדרוש לאישור החלטה רגילה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת באסיפה כזו הוא רוב של לא פחות משני שלישים (2/3) ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.
37. החלטות באסיפת מחזיקים יתקבלו בהחלטה רגילה, אלא אם כן נקבע אחרת בחוק או בשטר הנאמנות.
38. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב ויחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, יעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד, והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.
39. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
 - 39.1 שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.
 - 39.2 כתב מינוי וייפוי הכוח או התעודה האחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד פתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.
40. קול שניתן ו/או הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה בא-כוח, יהיה בר תוקף אף אם:
 - (1) קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין; או (2) לאחר ההצבעה בוטל כתב המינוי; או (3) לאחר הצבעה הועברה איגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה או בידי הנאמן, לפני האסיפה או ההצבעה, הודעה בכתב בדבר פטירת הממנה, היותו פסול דין, או בדבר הביטול או ההעברה כאמור לעיל.
41. הנאמן יערוך פרוטוקול של האסיפה של מחזיקי אגרות החוב לרבות בדרך של הקלטה, שיירשם במרשם הפרוטוקולים ושיישמר במשרדו הרשום של הנאמן לתקופה של שבע שנים ממועד האסיפה. כל פרוטוקול כזה יחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה, וכל פרוטוקול חתום כאמור ישמש ראיה

לכאורה לאמור בו, וכל עוד לא יוכח ההפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה כזו תיחשב כאילו נתקבלה כדין.

42. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק בתעודות ההתחייבות שביקש זאת. הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו. החברה (ו/או מי מטעמה לרבות כל נושא משרה בה) אינה זכאית לקבל פרוטוקול השיחות והדיונים בחלק של אסיפות מחזיקי אגרות החוב המתנהל ללא החברה או באסיפות מחזיקים המתנהלות ללא החברה.

תוספת שלישית לשטר הנאמנות

נציגות דחופה

מגורית ישראל בע"מ

1. מינוי ; תקופת כהונה

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

ואלו התנאים:

- 1.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו צד קשור לחברה ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות;
- 1.2.2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגות דומות של אגרות חוב אחרות ששווין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על-ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על הגבלים עסקיים בקשר עם כינון נציגות דחופה.
- 1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1 ו-1.2.2 לתוספת זו, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחר במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לתוספת זו.
- 1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגוד עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לתוספת זו ובדבר כהונה בנציגות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לתוספת זו. כמו-כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגוד העניינים בכדי לפסול את אותו מחזיק מכהונה בנציגות. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.
- 1.5. תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטת הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר נאמנות זה.

2. סמכות

- 2.1. לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות שנקבעו בסעיפים 8.1.1 ו/או 8.1.2 לשטר הנאמנות, וזאת לתקופה שלא

תעלה על תשעים (90) ימים נוספים לעמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור או עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) הקרובים, לפי המוקדם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

2.2 אם לא מונתה נציגות, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לעיל, הנאמן, יפעל בהתאם להוראות סעיף 10.2 לשטר הנאמנות.

3. התחייבויות החברה בקשר לנציגות

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

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

3.3 החברה תשא בעלויות של הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על-ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 21 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים.

4. אחריות

4.1 החברה תפרסם דיווח מיידי אודות החלטות הנציגות הדחופה כאמור, בין אם הוחלט על ידי הנציגות הדחופה לתת ארכה לחברה ובין אם לאו.

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

4.3 על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 23 לשטר הנאמנות, כאילו היו הנאמן.

5. הגדרות

בתוספת זו "צד קשור", משמעו: תאגיד בשליטת החברה (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

6. **יובהר, כי מינוי ואופן פעולות הנציגות הדחופה כאמור, ייעשה בהתאם לקודקס הרגולציה של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר - הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות, כפי שיהיו הוראותיו מעת לעת.**

22/10/2025

לכבוד
מגורית ישראל בע"מ

ג.א.נ.

הנדון: אישור מותנה בדבר החרגה משעבוד - פרויקט שבמקרקעין הידועים כמגרש B, הכולל את מגרשי משנה משנה A302, B302 ו-C302 לפי תוכנית מס' רג/1416, הידועים כחלקה 795 (לשעבר: חלקות 441, 442, 70, 71, 385, 691 ו-692) בגוש 6205 המצויים ברחוב התקווה 11 בשכונת הגפן ברמת גן (להלן: "המקרקעין" או "הפרויקט")

הואיל ולגבי המקרקעין רשומים לטובתנו שיעבודים ו/או משכנתאות, הכל בדרגה שנייה אחרי בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן – "הבנק" ו- "שיעבודי מניף בהתאמה");

והואיל וחתמתם ביום 07.05.2025 על הסכם עם אוליאנדר בע"מ ח.פ. 513230375 (להלן – "היזם"), לרכישת 75 דירות המפורטות בנספח הדירות המצורף למכתב זה כנספח א' (להלן – "יחידת הדיור" ו- "ההסכם");

והואיל וביום 4.10.2025 נחתמה ביניכם לבין היזם תוספת להסכם לפיה, בין היתר, התחייבתם לשלם את התמורה המעודכנת כהגדרתה בתוספת הנ"ל, בתוך 45 ימים מיום חתימת התוספת הנ"ל (להלן: "התוספת להסכם");

לפיכך, לבקשתכם, הרינו לאשר לכם בזה, כי שיעבודי מניף לא יחולו על יחידת הדיור ואנו לא נממש את שיעבודי מניף מתוך יחידת הדיור, והכל בכפוף ולאחר קיומם המצטבר של כל התנאים שלהלן:

1. מלוא תשלומי התמורה המעודכנת כהגדרתה בתוספת להסכם בגין יחידת הדיור, ישולמו על ידכם לזכות חשבון מספר 627873 המתנהל בבנק מזרחי טפחות בע"מ, סניף 477 עד ליום 18.11.2025.

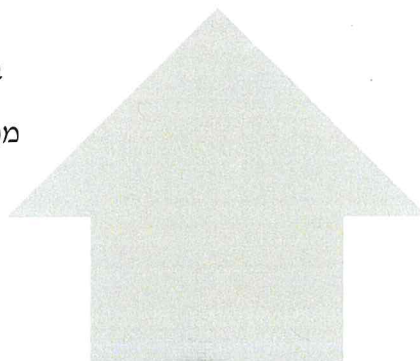
2. התקבל מכתב החרגה מאת הבנק, לפיו שיעבודי הבנק לא יחולו על יחידת הדיור.

מודגש כי אין בהסכמתנו זו כדי לגרוע או לפגוע בזכותנו המשפטית למימוש שיעבודי מניף, כך שאנו נוכל לממש את שיעבודי מניף על כל יתר חלקי המקרקעין והפרויקט, למעט יחידת הדיור שתשומר כאמור לעיל, ללא כל מגבלה וללא צורך בקבלת הסכמתכם.

בכפוף לאמור לעיל, אנו מתחייבים לפעול למחיקתו של כל רישום בקשר לתחולת השעבוד על יחידת הדיור, לרבות בפנקסי המקרקעין, אצל רשות מקרקעי ישראל או במאגר המשכונות, בתוך זמן סביר לאחר שיחידת הדיור תירשם כיחידת רישום נפרדת ויהיה אפשר לפעול כאמור לגבי יחידת הדיור בנפרד משאר המקרקעין.

בכבוד רב,

מניף שירותים פיננסיים בע"מ



נספח א' – פרטי הדירות

מס"ד	מספר דירת בבנין	טיפוס	קומה	תיאור	כיווני אוויר	שטח זירה נטו (עיקרי + ממ"ד) במ"ר	סה"כ שטח מרפסת במ"ר
1	2	A	2	דירת 5 חדרים	צפון	134	16.5
2	6	A	3	דירת 5 חדרים	צפון	134	16.5
3	10	A	4	דירת 5 חדרים	צפון	134	16.5
4	14	A	5	דירת 5 חדרים	צפון	134	16.5
5	18	A	6	דירת 5 חדרים	צפון	134	16.5
6	25	B	7	דירת 4 חדרים	מערב	117	16.5
7	41	B	11	דירת 4 חדרים	מערב	117	16.5
8	47	C	13	דירת 4 חדרים	מזרח	108	22
9	59	C	16	דירת 4 חדרים	מזרח	108	22
10	63	C	17	דירת 4 חדרים	מזרח	108	22
11	64	D	17	דירת 3.5 חדרים	דרום	106	15
12	66	A	18	דירת 5 חדרים	צפון	134	16.5
13	73	B	19	דירת 4 חדרים	מערב	117	16.5
14	75	C	20	דירת 4 חדרים	מזרח	108	22
15	76	D	20	דירת 3.5 חדרים	דרום	106	15
16	79	C	21	דירת 4 חדרים	מזרח	108	22
17	80	D	21	דירת 3.5 חדרים	דרום	106	15
18	82	A	22	דירת 5 חדרים	צפון	134	16.5
19	83	C	22	דירת 4 חדרים	מזרח	108	22
20	84	D	22	דירת 3.5 חדרים	דרום	106	15
21	87	C	23	דירת 4 חדרים	מזרח	108	22

15	106	דרום	דירת 3.5 חדרים	23	D	88	22
16.5	117	מערב	דירת 4 חדרים	23	B	89	23
16.5	134	צפון	דירת 5 חדרים	24	A	90	24
22	108	מזרח	דירת 4 חדרים	24	C	91	25
15	106	דרום	דירת 3.5 חדרים	24	D	92	26
22	108	מזרח	דירת 4 חדרים	25	C	95	27
15	106	דרום	דירת 3.5 חדרים	25	D	96	28
16.5	117	מערב	דירת 4 חדרים	25	B	97	29
16.5	134	צפון	דירת 5 חדרים	26	A	98	30
22	108	מזרח	דירת 4 חדרים	26	C	99	31
15	106	דרום	דירת 3.5 חדרים	26	D	100	32
16.5	117	מערב	דירת 4 חדרים	26	B	101	33
16.5	134	צפון	דירת 5 חדרים	27	A	102	34
22	108	מזרח	דירת 4 חדרים	27	C	103	35
15	106	דרום	דירת 3.5 חדרים	27	D	104	36
16.5	117	מערב	דירת 4 חדרים	27	B	105	37
16.5	134	צפון	דירת 5 חדרים	28	A	106	38
22	108	מזרח	דירת 4 חדרים	28	C	107	39

15	106	דרום	דירת 3.5 חדרים	28	D	108	40
16.5	117	מערב	דירת 4 חדרים	28	B	109	41
16.5	134	צפון	דירת 5 חדרים	29	A	110	42
22	108	מזרח	דירת 4 חדרים	29	C	111	43
15	106	דרום	דירת 3.5 חדרים	29	D	112	44
16.5	117	מערב	דירת 4 חדרים	29	B	113	45
16.5	134	צפון	דירת 5 חדרים	30	A	114	46
22	108	מזרח	דירת 4 חדרים	30	C	115	47
15	106	דרום	דירת 3.5 חדרים	30	D	116	48
16.5	117	מערב	דירת 4 חדרים	30	B	117	49
16.5	134	צפון	דירת 5 חדרים	31	A	118	50
22	108	מזרח	דירת 4 חדרים	31	C	119	51
15	106	דרום	דירת 3.5 חדרים	31	D	120	52
16.5	117	מערב	דירת 4 חדרים	31	B	121	53
16.5	134	צפון	דירת 5 חדרים	32	A	122	54
22	108	מזרח	דירת 4 חדרים	32	C	123	55
15	106	דרום	דירת 3.5 חדרים	32	D	124	56
16.5	117	מערב	דירת 4 חדרים	32	B	125	57
16.5	134	צפון	דירת 5 חדרים	33	A	126	58
22	108	מזרח	דירת 4 חדרים	33	C	127	59
15	106	דרום	דירת 3.5 חדרים	33	D	128	60
16.5	117	מערב	דירת 4 חדרים	33	B	129	61
16.5	134	צפון	דירת 5 חדרים	34	A	130	62
22	108	מזרח	דירת 4 חדרים	34	C	131	63
15	106	דרום	דירת 3.5 חדרים	34	D	132	64

16.5	117	מערב	דירת 4 חדרים	34	B	133	65
16.5	134	צפון	דירת 5 חדרים	35	A	134	66
22	108	מזרח	דירת 4 חדרים	35	C	135	67
15	106	דרום	דירת 3.5 חדרים	35	D	136	68
16.5	117	מערב	דירת 4 חדרים	35	B	137	69
16.5	134	צפון	דירת 5 חדרים	36	A	138	70
22	108	מזרח	דירת 4 חדרים	36	C	139	71
15	106	דרום	דירת 3.5 חדרים	36	D	140	72
16.5	117	מערב	דירת 4 חדרים	36	B	141	73
15	106	דרום	דירת 3.5 חדרים	37	D	144	74
16.5	117	מערב	דירת 4 חדרים	37	B	145	75

22 אוקטובר 2025

לכבוד
אוליאנדר בע"מ ח.פ. 513230375

הנדון: פרויקט בניה על מקרקעין הידועים כחלקה 795 בגוש 6205 (לשעבר חלקות 70,71,385,441,442,691 בגוש 6205) המצויים ברחוב התקווה 11 בשכונת הגפן ברמת גן (להלן: "המקרקעין")

הואיל ויצרתם לטובתנו משכנתאות ו/או שעבודים בדרגה ראשונה על זכויותיכם במקרקעין ובפרויקט (להלן: "שעבודי מזרחי");

והואיל והודעתם לנו כי חתמתם עם מגורית ישראל על הסכם לרכישת 75 דירות בפרויקט שפרטיהן מפורטים בנספח א' למכתב זה בתמורה המעודכנת (כהגדרתה בתוספת להסכם הנ"ל שנחתמה ביום 4.10.2025) בסך 328,000,000 ש"ח (להלן: "היחידות" ו- "הסכם המכר למגורית" בהתאמה).

והואיל וביקשתם את הסכמתנו להחרגת היחידות משעבודי מזרחי ;

- לבקשתכם הרינו לאשר לכם בזאת כי שעבודי מזרחי לא יחולו על היחידות ואנו לא נממש את שעבודי מזרחי מהיחידות, הכל בכפוף ולאחר קיומם המצטבר של כל התנאים שלהלן:
 - מלוא תשלומי התמורה המעודכנת בגין היחידות לפי הסכם המכר למגורית יופקדו לחשבון מס' 627873 המתנהל בסניף 477 בבנק מזרחי טפחות בע"מ על שמכם, ובסכום שלא יפחת מ- 328,000,000 ש"ח (כולל 3 מ' ש"ח שהופקדו ביום 5.10.2025), וזאת לא יאוחר מיום 18.11.25 (להלן: "המועד הקובע").
 - התקבל מכתב החרגה מאת מניף שירותים פיננסיים בע"מ לפיו השעבודים הרשומים לטובתה על המקרקעין לא יחולו על היחידות, וזאת לא יאוחר מהמועד הקובע.
- הפקדת הסכום האמור בחשבון דלעיל תהווה הרשאה בלתי חוזרת מכם לעשות שימוש בכספים לפירעון אשראי בחשבון.
- למען הזהירות יובהר כי כל עוד לא יתמלאו מלוא התנאים הנקובים בסעיף 1 לעיל במלואם ובמצטבר, זכויותינו עפ"י שעבודי מזרחי עומדות בעין.
- בנוסף מובהר כי אין בהסכמתנו זו כדי לגרוע או לפגוע בזכותנו למימוש שעבודי מזרחי, ואנו נוכל לממש את שעבודי מזרחי ביחס לכל יתר חלקי המקרקעין והפרויקט למעט היחידות, ללא כל מגבלה וללא צורך בהסכמתכם ו/או הסכמת צד ג' כלשהו.
- במידה ולא יתמלאו מלוא התנאים הנקובים בסעיף 1 לעיל במלואם ובמצטבר עד ולא יאוחר מהמועד הקובע, מכתבנו זה יהיה בטל ומבוטל.

בכבוד רב,
מלי עפאלי
מזרחי טפחות בע"מ

העתק: מגורית ישראל בע"מ
הרינו לאשר את האמור לעיל

אוליאנדר בע"מ

נספח א' לדוח הצעת המדף
שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה י')
מיום 30 באוקטובר 2025

תוכן עניינים

שטר הנאמנות	
5	1 מבוא, פרשנות והגדרות
11	2 הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות
12	3 מינוי הנאמן ; סמכויות הנאמן
13	4 תנאי ההנפקה ; הנפקת אגרות חוב נוספות ; רכישה עצמית (ו/או על-ידי חברה בת)
15	5 התחייבויות החברה ; הבטחת אגרות החוב
16	6 בטחונות
41	7 תנאים להרחבת סדרת אגרות החוב
43	8 התחייבויות החברה
47	9 פדיון מוקדם
50	10 פירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (ככל שניתנו)
56	11 תביעות והליכים בידי הנאמן
57	12 נאמנות על התקבולים
58	13 סמכות לעכב חלוקת כספים
59	14 הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן
59	15 הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה
60	16 קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן
60	17 השקעות כספים
60	18 התחייבויות החברה כלפי הנאמן
63	19 התחייבויות נוספות
63	20 דיווח על-ידי הנאמן
64	21 סמכויות מיוחדות
65	22 סמכות הנאמן להעסיק שלוחים
66	23 שיפוי הנאמן
68	24 הודעות
69	25 ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות
70	26 מרשם מחזיקי אגרות החוב
71	27 שחרור
71	28 מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן
72	29 אסיפות של מחזיקי אגרות החוב
72	30 דיווח של החברה לנאמן
72	31 שכר הנאמן
74	32 תפקידי הנאמן
74	33 תחולת הדין וסמכות ייחודית
74	34 כללי
75	35 אחריות הנאמן

75	36	באי כוח
75	37	הסכמים אחרים
75	38	מענים
75	39	הסמכה לדיווח במגנ"א
77		התוספת הראשונה לשטר הנאמנות – תעודת אגרות חוב (סדרה י')

נספח א' – התנאים הרשומים מעבר לדף

78	1	כללי
78	2	מועדי פירעון קרן אגרות החוב (סדרה י')
78	3	ביטחונות אגרות החוב (סדרה י')
78	4	הריבית על אגרות החוב (סדרה י')
79	5	תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה י')
80	6	מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה י')
83	7	מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות
84	8	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה
84	9	פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן
85	10	פדיון מוקדם
85	11	ויתור; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב
85	12	אסיפות מחזיקי אגרות החוב
85	13	קבלות כהוכחה
85	14	החלפת תעודות אגרות חוב
86	15	פירעון מיידי
86	16	הודעות

87		תוספת שנייה לשטר הנאמנות – אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י')
92		תוספת שלישית לשטר הנאמנות – נציגות דחופה

שטר נאמנות אגרות החוב (סדרה י')

שנערך ונחתם ברמת גן, ביום 30 בחודש אוקטובר 2025

- ב ין :** מגורית ישראל בע"מ
מ.ח. 515434074
מרחוב דרך אבא הלל 12, רמת גן
טלפון: 03-5007577
פקס: 03-9442727
(להלן: "החברה")
- מצד אחד;
- ל ב ין :** הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
מ.ח. 510705197
מדרך ששת הימים 30, בני ברק
טלפון: 03-6389200
פקס: 03-6389222
(להלן: "הנאמן")
- מצד שני;
- והואיל:** והחברה פרסמה ביום 23 בנובמבר 2022 תשקיף מדף נושא תאריך 24 בנובמבר 2022 (להלן: "תשקיף המדף" או "התשקיף");
- והואיל:** וביום 30 באוקטובר 2025, החליט דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה י') של החברה, בדרך המתוארת בשטר נאמנות זה;
- והואיל:** וביום 12 באוקטובר 2025 הודיעה מעלות S&P (להלן: "מעלות"), על דירוג ila- לאגרות החוב (סדרה י') שתנפיק החברה;
- והואיל:** וברצון החברה להסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה י') בשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה י');
- והואיל:** והנאמן הינו חברה מוגבלת במניות שהתאגדה בישראל לפי פקודת החברות הרשומה במרשם הנאמנים (כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) ואשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות;
- והואיל:** והנאמן הצהיר כי אין כל מניעה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, או כל דין אחר, להתקשרותו עם החברה על-פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב נשוא שטר זה;
- והואיל:** והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), אם וככל שתונפקנה, והנאמן הסכים לכך, והכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה;
- והואיל:** ולנאמן אין כל עניין אישי בחברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן;
- והואיל:** והחברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה בכפוף לקבלת היתר רשות ניירות ערך ואישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה י'), אין כל מניעה על-פי כל דין ו/או כל הסכם לבצע הנפקה של אגרות החוב (סדרה י') על פי תנאי שטר הנאמנות ודוח ההצעה ו/או להתקשר עם הנאמן על-פי שטר נאמנות זה וכן התקבלו כל האישורים הנדרשים לביצוע ההנפקה לפי כל דין ו/או כל הסכם לביצוע ההנפקה בהתאם לתנאי שטר זה;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

מבוא, פרשנות והגדרות

1.

- 1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים הרצופים לו מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד הימנו.
- 1.2. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.
- 1.3. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות.
- 1.5. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי דומה לכך) הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה.
- 1.6. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "לרבות" הכוונה היא לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל.
- 1.7. בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצדם:

"אגרות החוב" או "סדרת אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה י)"	אגרות החוב (סדרה י'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, שתונפקנה על ידי החברה מכוח תשקיף המדף ובהתאם לדוח ההצעה הראשונה שתנאיהן יהיו בהתאם לשטר זה ולתעודת אגרת החוב;
"אסיפה רגילה"	אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בה נכחו לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה; או אסיפה נדחית של אסיפה זו אשר תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא;
"החלטה רגילה"	החלטה שנתקבלה באסיפה רגילה ברוב של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י') המיוצג בהצבעה למעט הנמנעים;
"אסיפה מיוחדת"	אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה;
"החלטה מיוחדת"	החלטה שנתקבלה באסיפה מיוחדת ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י') המיוצג בהצבעה למעט הנמנעים;
"דוח הצעת מדף" או "דוח ההצעה"	דוחות הצעת מדף ודוחות משלימים להם (ככל שיהיו) אשר יפורסם/מו מעת לעת על-פי תשקיף מדף של החברה, בהתאם

להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, ככל שהחברה תחליט לבצע הצעת אגרות חוב (סדרה י'), בו/בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות כפי שיקבעו על-ידי החברה ערב הצעתן של אגרות חוב (סדרה י'), בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת;	
דוח הצעה על-פיו תוצענה לראשונה אגרות חוב (סדרה י');	"דוח ההצעה הראשונה"
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;	"הבורסה"
חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, או כל חברה לרישומים אחרת שהחברה תתקשר עמה מעת לעת, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה החברה לרישומים;	"החברה לרישומים"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת;	"החוק" או "חוק ניירות ערך"
חוק החברות, תשנ"ט-1999 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;	"חוק החברות"
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') לפי שטר זה;	"הנאמן"
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ;	"הנאמן לסדרה ב"
החוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון לגופים מוסדיים, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת ¹ ;	"החוזר המאוחד"
כל יום בו מתקיים מסחר בבורסה;	"יום מסחר"
כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;	"יום עסקים" או "יום עסקים בנקאי"
כהגדרת המונח "מחזיק" או "מחזיק בתעודות התחייבות" בסעיף 35א בחוק ניירות ערך;	"מחזיק באגרות החוב" ו/או "המחזיקים"
מרשם מחזיקי אגרות חוב (סדרה י') כאמור בסעיף 26 לשטר זה;	"מרשם"
כמפורט בתוספת השלישית לשטר נאמנות זה;	"נציגות דחופה"
סך הערך הנקוב שטרם נפרע של אגרות החוב (סדרה י');	"קרן"
שטר נאמנות זה לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;	"שטר זה" או "שטר הנאמנות" או "שטר נאמנות זה"
תעודת אגרת חוב אשר נוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשטר זה;	"תעודת אגרת החוב"

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

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

מאלה ו/או שילוב בין אילו מהם – • "נכסי מקרקעין משועבדים" או "נכס מקרקעין משועבד" – זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה לדורות (לתקופה העולה ב-10 שנים לפחות ממועד הפירעון הסופי, כהגדרתו בסעיף 2.1 להלן) ו/או זכויות חכירה (לתקופה העולה ב-10 שנים לפחות ממועד הפירעון הסופי, כהגדרתו בסעיף 2.1 להלן) ו/או זכויות חוזיות להירשם כבעלים או כחוכר (לתקופה העולה ב-10 שנים לפחות ממועד הפירעון הסופי, כהגדרתו בסעיף 2.1 להלן), של החברה ו/או זכויות החברה מכוח הסכמי רכישה (לרבות בטוחות מכוח חוק המכר דירות שיועמדו מכוחם) (להלן: "זכויות מכוח הסכמי רכישה") ביחס לנכסי מקרקעין מניבים בישראל (שעיקרם, קרי, למעלה מ-80%, משוויו ההוגן של כל נכס, הינו דירות למגורים ו/או הצמדות לדירות אלו) שבנייתם הושלמה ו/או המצויים בהליך תכנון ("הליך תכנון") – בשלב שבו ניתן לקבל זכויות ובטוחות מכוח הסכמי רכישה על פי חוק המכר דירות ו/או בנייה (כולל קרקע ו/או נכס הצמוד לנכס כאמור ואשר משמשים אותו או מתוכננים לשמש לצרכי ההנבה, כגון חניון, חנויות וכיו"ב) אשר תשועבדנה, מעת לעת, על-פי שטר זה ומסמכי שעבוד מכוחו; • "פיקדונות כספיים" – פיקדונות כספיים שקליים במזומן אשר יופקדו בחשבון הנאמנות ולרבות (אך מבלי לגרוע מהאמור לעיל), כספי תמורת ההנפקה (בניכוי הוצאות ההנפקה כמפורט בדוח ההצעה או בכל דיווח מיידי שיבוא במקומו) אשר יתקבלו במסגרת הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה י') או במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב (סדרה י') (להלן: "תמורת ההנפקה נטו"); • "ניירות ערך ממשלתיים" – ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל, שבמועד שעבודם הינם בעלי מח"מ קצר ממח"מ אגרות החוב באותה עת ומלווים קצרי מועד של מדינת ישראל;	
פיקדונות כספיים ו/או ניירות ערך ממשלתיים;	"בטוחות פיננסיות"
מלוא זכויות החברה להירשם כבעלים יחידים של 99 דירות וכל הצמדויותיהן, לרבות חניונים ומחסנים (ככל וישנם), המצויות על המקרקעין הידועים כגוש 7073 חלקה 71 ברחוב שדרות ירושלים בתל אביב-יפו, מכוח הסכמים שנחתמו בין החברה לבין חברת איי.סי.אר. ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ בימים 29 בדצמבר 2019, 29 במרס 2020 ו-30 באוגוסט 2022, לרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות, זכויות שביושר (ככל שישנן), וכל זכויות אחרות	"שדרות ירושלים יפו"

שיש לחברה ביחס לדירות האמורות, המהוות את כל זכויותיה של החברה בדירות אלו ולמעט המיטלטלין כהגדרתם בסעיף 6.5.2 להלן.	
מלוא זכויות החברה להירשם כבעלים יחידים של 36 דירות (לרבות כל ההצמדות לדירות אלה ובהן חניות ומחסנים (ככל וישנם)) מכוח הסכם מכר מיום 29 בנובמבר 2020, המצויות על המקרקעין הידועים כחלקות 182, 227-234, 239-241 ו-246 בגוש 6550 ברמת השרון ² , לרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות זכויות שביושר (ככל שישנן), וכל זכויות אחרות שיש לחברה ביחס לדירות, המהוות את כל זכויותיה של החברה בדירות ולמעט המיטלטלין כהגדרתם בסעיף 6.5.2 להלן.	"רמות השרון"
מלוא זכויות החברה להירשם כבעלים יחידים של 20 דירות (לרבות כל ההצמדות לדירות אלה ובהן חניות ומחסנים (ככל וישנם)) מכוח הסכם מכר מיום 18 באפריל 2021, המצויות על המקרקעין הידועים כחלקות 263, 264 ו-268 בגוש 30192 בירושלים לרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות, זכויות שביושר (ככל שישנן), וכל זכויות אחרות שיש לחברה ביחס לדירות, המהוות את כל זכויותיה של החברה בדירות ולמעט המיטלטלין כהגדרתם בסעיף 6.5.2 להלן.	"בית וגן"
מלוא זכויות החברה להירשם כבעלים יחידים של 30 דירות (לרבות כל ההצמדות לדירות אלה ובהן חניות ומחסנים (ככל וישנם)) וכוללות 13 חניות בזכות בעלות, מכוח הסכם מכר מיום 13 בספטמבר 2020, המצויות על המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 35-37 בגוש 6279 ועל חלק מחלקה 61 על גוש 6729 במרכז יהוד וכן בנוגע לזכויות חכירה לדורות בנוגע ל-29 חניות הצמודות לדירות, לרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות, זכויות שביושר (ככל שישנן), וכל זכויות אחרות שיש לחברה ביחס לדירות, המהוות את כל זכויותיה של החברה בדירות ולמעט המיטלטלין כהגדרתם בסעיף 6.5.2 להלן.	"יוניק לייף יהוד"
מלוא זכויות החברה להירשם כבעלים יחידים של 31 דירות (לרבות כל ההצמדות לדירות אלה ובהן חניות ומחסנים (ככל וישנם)) וכל הצמדותיהן מכוח הסכם מכר מיום 30 בנובמבר 2020, המצויות על המקרקעין הידועים כחלקה 134 בגוש 7129 בבת ים, ביחס ל-27 דירות, הסכם מכר מיום 17 באוגוסט 2022 ביחס לדירה אחת והסכם מכר מיום 2 באפריל 2024 ביחס ל-3	"אפטאון בת ים"

² לאור הליך פרצלציה במקרקעין החלקה שונתה לחלקה 257.

דירות, לרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות, זכויות שביושר (ככל שישנן), וכל זכויות אחרות שיש לחברה ביחס לדירות האמורות, המהוות את כל זכויותיה של החברה בדירות אלו ולמעט המיטלטלין כהגדרתם בסעיף 6.5.2 להלן.	
מלוא זכויות החברה להירשם כבעלים יחידים על 27 דירות (לרבות כל ההצמדות לדירות אלה ובהן חניות ומחסנים (ככל וישנם)) מכוח הסכם מכר מיום 30 בנובמבר 2020, המצויות על המקרקעין הידועים כתת חלקה 2 בחלקה 20 בגוש 30869 וכמגרש 1 לפי תכנית מפורטת מס' 4820/ב', שכונת רמות, בירושלים, לרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות, זכויות שביושר (ככל שישנן), וכל זכויות אחרות שיש לחברה ביחס לדירות, המהוות את כל זכויותיה של החברה בדירות ולמעט המיטלטלין כהגדרתם בסעיף 6.5.2 להלן.	"רמות 360 ירושלים"
מלוא זכויות החברה להירשם כבעלים יחידים של 25 דירות (לרבות כל ההצמדות לדירות אלה ובהן חניות ומחסנים (ככל וישנם)) מכוח הסכם מכר מיום 30 בדצמבר 2019, המצויות על המקרקעין הידועים כחלקה 86 וחלק מחלקות 24, 32 ו-87 בגוש 6491, לרבות זכויות החזקה, זכויות חוזיות, זכויות שביושר (ככל שישנן), וכל זכויות אחרות שיש לחברה ביחס לדירות, המהוות את כל זכויותיה של החברה בדירות ולמעט המיטלטלין כהגדרתם בסעיף 6.5.2 להלן.	"אונז פריים"
שדרות ירושלים יפו, רמות השרון, בית וגן, יוניק לייף יהוד, אפטאון בת ים, רמות 360 ירושלים ואונז פריים (להלן: "כלל הפרויקטים") שישמשו כבטוחה לטובת מחזיקי אגרות החוב ו/או נכסים נוספים מתוך הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה ו/או אלו שיתווספו אליהם ו/או יבואו במקומם כפי שיהיו אותה עת, ואשר ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה. יודגש כי כלל הפרויקטים משועבדים עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ונכללים בהגדרת "הנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה ב')" בסעיף זה להלן וכי השעבודים בקשר עם כלל הפרויקטים (בכפוף לאמור להלן), לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ירשמו בהתאם לאמור בסעיף 6.6.3 להלן ; ככל שהחברה תגייס חוב במסגרת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב בגין שטר נאמנות זה בסך של עד 640 מיליון ש"ח ע.ג., אזי יכללו הנכסים המשועבדים את הפרויקטים שדרות ירושלים יפו, רמות השרון, בית וגן ויוניק לייף יהוד בלבד. ככל שהחברה תגייס חוב במסגרת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב בגין שטר נאמנות זה בסך שמעל 640 מיליון ש"ח ע.ג. ועד	"הנכסים המשועבדים"

725 מיליון ש"ח ע.נ., אזי יכללו הנכסים המשועבדים את הפרויקטים הבאים: שדרות ירושלים יפו, רמות השרון, בית וגן, יוניק לייף יהוד ואפטאון בת ים. ככל שהחברה תגייס חוב במסגרת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב בגין שטר נאמנות זה בסך שמעל 725 מיליון ש"ח ע.נ. ועד 805 מיליון ש"ח ע.נ., אזי יכללו הנכסים המשועבדים את הפרויקטים הבאים: שדרות ירושלים יפו, רמות השרון, בית וגן, יוניק לייף יהוד, אפטאון בת ים ורמות 360 ירושלים. ככל שהחברה תגייס חוב במסגרת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב בגין שטר נאמנות זה בסך שמעל 805 מיליון ש"ח ע.נ., אזי יכללו הנכסים המשועבדים המפורטים ברישא של הגדרה זו את כלל הפרויקטים; לאחר השלמת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב, תוכל החברה לשעבד בעתיד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב את יתרת הנכסים המשועבדים שלא שועבדו מייד לאחר השלמת ההנפקה לראשונה, כולם או חלקם, לפי סדר הופעתם בריישת הגדרת הנכסים המשועבדים.	
כלל הפרויקטים (כהגדרתם לעיל).	"הנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה ב')"
חברה הפועלת על פי החוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, התשע"ד-2014, על תקנותיו, והמאושרת על ידי הממונה על שוק ההון במשרד האוצר.	"חברה מדרגת" או "חברת דירוג"

2.

הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות

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

אגרות החוב (סדרה י') תהיינה רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת אשר עומדות לפירעון (קרן) בשיעורים ובכל אחד מהמועדים כמפורט בסעיף 2 לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לשטר נאמנות זה (לעיל ולהלן: **"התנאים הרשומים מעבר לדף"**). הקרן תשא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5% (להלן: **"שיעור הריבית השנתית"**).

הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2025 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים (דהיינו 0.25%). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה י') והמסתיימת ביום הקודם למועד התשלום, דהיינו 30 בדצמבר 2025 (לעיל:

"תקופת הריבית הראשונה", מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו (דהיינו 0.07808%). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2029, בעת פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה י') (להלן: "מועד הפירעון הסופי").

אגרות החוב (סדרה י') תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 באוקטובר 2025 בגין חודש ספטמבר 2025 (להלן: "המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע³ במועד התשלום (להלן: "מדד התשלום") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי (להלן: "הפרשי ההצמדה").

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

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

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

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

3. מינוי הנאמן; סמכויות הנאמן

3.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') מכוח הוראות סעיף 335 לחוק ניירות ערך.

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

3.3. ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה כאמור בסעיף 2.5 לעיל, תפקידי הנאמן יהיו על פי כל דין ועל פי הקבוע בשטר זה.

3.4. תקופת מינויו של הנאמן תהיה עד מועד כינוסה של אסיפת מחזיקים בהתאם להוראות סעיף 335ב(א1) לחוק ניירות ערך.

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

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

3.7. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא

³ המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית.

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

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

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

3.10. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את הנאמן בכל פעולה שעליו לבצע בהתאם להוראות שטר זה.

3.11. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') 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, 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 מחבות כלשהי על פי כל דין.

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

4.1. החברה תנפיק את אגרות החוב בתנאים כמפורט בשטר זה, ובדוח ההצעה הראשונה.

4.2. בכפוף להוראות כל דין ולהוראות סעיף 7 להלן, החברה תהיה רשאית, מעת לעת, על-פי

שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, להרחיב את סדרת אגרות החוב ולהנפיק אגרות חוב (סדרה י') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בדרך אחרת), לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 4.9 להלן), בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שהיו (אם בכלל) בהנפקות אחרות שבוצעו מאגרות החוב (סדרה י'), ובלבד שתמסור על כך הודעה לנאמן לאגרות החוב (סדרה י') בצירוף אישורים כמפורט בסעיף 7 להלן ובכפוף להיקף הסדרה המקסימלי כמפורט בסעיף 7.1.8 להלן.

היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה י') בשל הגדלת הסדרה יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה י') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה, לפני הגדלת סדרת אגרות החוב (סדרה י'), לרשות המיסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב האמורות, ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו (להלן: "שיעור הניכיון המשוקלל"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני מועד הגדלת

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

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

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

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

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

4.7 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, או במתן הודעה למי מהם על כך, לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 4.9 להלן), בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, ובתנאי פירעון, ריבית, הצמדה, בטוחות, ותנאים אחרים כפי שתמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה י'), שווים להם או נחותים מהם.

על אף האמור לעיל, החברה מתחייבת כי כל חוב של החברה בגין סדרה נוספת של אגרות חוב שתונפק על ידי החברה או ניירות ערך אחרים שהינם חוב, למעט סדרת אגרות חוב המגובה בבטוחות או ניירות ערך אחרים שהינם חוב המגובים בבטוחות, יהיה במקרה של פירוק ו/או במקרה של חדלות פירעון, במעמד זהה ליתרת החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), למעט בכל הנוגע והנובע מזכויות מחזיקי אגרות החוב ביחס לאותה סדרה שהונפקה או ניירות הערך שהינם חוב ביחס לנכסים המשועבדים לאותה סדרה או ניירות ערך כאמור (קרי, ליתרת החוב הלא מובטח, ככל שיהא כזה לאחר מימוש כלל הנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב).

עוד יובהר כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותה של החברה להנפיק, בכל דרך שהיא, ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין אם לאו.

אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מזכויות כלשהן של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות. טרם הנפקת סדרת אגרות חוב נוספת או ניירות ערך אחרים שהינם חוב כאמור,

החברה תמסור לנאמן אישור בכתב של החברה, חתום באמצעות מורשי החתימה שלה, בדבר עמידתה בהתחייבות שבסעיף זה לעיל, בנוסח לשבועות רצון הנאמן.

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

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

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

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

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

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

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

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

התחייבויות החברה; הבטחת אגרות החוב

5.

5.1. החברה מתחייבת בזה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') וכלפי הנאמן לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן, הפרשי ההצמדה והריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל שתחול) המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב. החברה אינה יכולה להתנות בכל דרך שהיא על התחייבותה כאמור. במקרה של סתירה בין האמור לעיל לכל התחייבות נוגדת של החברה על פי שטר נאמנות זה, יגבר האמור בסעיף זה לעיל. כמו כן, החברה מתחייבת למלא אחר כל התנאים וההתחייבויות האחרים המוטלים עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר זה.

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

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

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

5.4. **למען הסר ספק, מובהר כי, על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן ולא יבחן, את הצורך בהעמדת בטוחות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ו/או את הבטוחות שיועמדו להבטחת אגרות החוב. הנאמן לא נתבקש לערוך ובפועל לא ערך ולא יערוך, בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה. בהתקשרותו בשטר הנאמנות, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').** אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על-פי כל דין ו/או שטר הנאמנות, ובכלל זה אין בה כדי לגרוע מחובותו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך ההנפקה של אגרות החוב (סדרה י') ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

5.5. בכפוף לסעיף 6 להלן ובכפוף לכך שלא אירע מקרה כאמור בסעיף 10 להלן, המאפשר למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות, כמוקדם שבהם (להלן: **"אירוע דיפולט"**), החברה רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, למעט הנכסים המשועבדים, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב כלשהן (או סדרות של אגרות חוב) או התחייבויות אחרות, וללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב מכל סדרה. כמו-כן, בכפוף לאמור בסעיף 6 להלן ובכפוף לאי התקיימותו של אירוע דיפולט, החברה תהיה רשאית למכור, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את רכושה, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

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

בטחונות

6.

6.1. עובר להעברת תמורת ההנפקה לחברה כמפורט בסעיף 6.6 להלן ולהבטחת פירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, אם וככל שתהיה) והפרשי ההצמדה שהחברה מתחייבת לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') וכן כל תשלום אחר שהחברה מחויבת בו על פי שטר הנאמנות במלואם ובמועדם, ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי שטר נאמנות זה וכן לקיום כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה י') לרבות כל ההוצאות הנוגעות למימוש הנכסים המשועבדים, לרבות ההוצאות המשפטיות (לעיל ולהלן): **"הסכומים המובטחים"**, מתחייבת החברה לשעבד את הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בשעבוד או משכנתא (לפי העניין) יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1 להלן) קבוע ומדרגה שניה (אשר לאחר הסרת השעבודים לטובת נאמן סדרה ב' יהפכו לראשון בדרגה (ראו סעיף 6.6.3 להלן)), לרבות כל זכות שהיא הנובעת ו/או המגיעה לחברה מהנכסים המשועבדים כמתואר בשטר זה (בכפוף לאמור בסעיף 6.6.3 להלן ביחס לנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה ב')). החברה מתחייבת, מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.6 להלן, כי יינתנו כל השעבודים והמשכנתאות המפורטים בסעיף 6.1 להלן ביחס לכל אחד מהנכסים המשועבדים וביחס לכל אחד מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שישועבדו במהלך חיי אגרות החוב.

יודגש כי, החברה תהא רשאית, בכפוף להוראות סעיף 6.1 זה, לשעבד נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, כאשר הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה הינם אלו אשר החברה יכולה לרשום שעבודים ו/או משכונות בגינם כמפורט להלן וכן יחולו ההוראות לעניין שווים הבטוחות של הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 6.4 להלן:

6.1.1. ככל שהנכס המשועבד יהא נכס מסוג זכויות מכוח הסכמי רכישה שטרם נרשם

בלשכת רישום המקרקעין (להלן: "פרויקט")⁴:

שעבוד קבוע, יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1 להלן), שני בדרגה (אשר לאחר הסרת השעבודים לטובת נאמן סדרה ב' יהפכו לראשון בדרגה (ראו סעיף 6.6.3 להלן)) ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בפרויקט, לרבות שעבוד כאמור על מלוא זכויות החברה מהסכמי הרכישה וכן על הבטוחות מכוח חוק המכר דירות אשר יינתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין הפרויקט⁵ (ערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח ולרבות רכיב המע"מ⁶) כשהן נקיות וחופשיות

⁴ למען הסר ספק מובהר כי החברה רשאית לשעבד פרויקט שלם לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') או כל חלק ממנו. היינו, יתכן מקרה שבו החברה תשעבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') את זכויותיה ביחס לדירות ספציפיות בפרויקט מסוים אך לא את הזכויות ביחס לכל הדירות שנרכשו על ידי החברה בפרויקט. יובהר כי השעבוד יעשה על מלוא זכויות החברה ביחס לדירה ספציפית במלואה ולא על חלק מהזכויות ביחס לדירה ספציפית.

⁵ לעניין זה יובהר כי, מבלי לגרוע מתוקף השעבוד שייווצר ויירשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), החברה לא תמחה לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, את הבטוחות מכוח חוק המכר דירות אשר יינתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין הפרויקט, וכל זאת בכפוף להוראות סעיפים 6.1.3 (ו) ו-6.1.3 (ז) להלן. למען הסר ספק, החברה מבהירה כי, אי המחאת הזכויות כאמור אינה פוגעת בשעבוד הבטוחות לטובת הנאמן בהתאם להוראות סעיף זה.

מכל זכות של צד ג' לרבות כל זכות שתנבע מזכויות אלה (בכפוף לאמור בסעיף 6.6.3 להלן ביחס לנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה ב')). מובהר, למען הסר ספק, כי השעבוד הנ"ל יחול על מלוא זכויות החברה כאמור, לרבות זכויות החברה מכח הסכם רכישת הפרויקט (או חלקו, בהתאם לאמור בהערת שוליים 3 לעיל), דהיינו, זכויות החברה הנובעות מכוח הסכם רכישת הפרויקט ישועבדו בשעבוד יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1 להלן), קבוע, יחיד, שני בדרגה (אשר לאחר הסרת השעבודים לטובת נאמן סדרה ב' יהפכו לראשון בדרגה (ראו סעיף 6.6.3 להלן)), ללא הגבלה בסכום, לטובת מחזיקי אגרות החוב (בכפוף לאמור בסעיף 6.6.3 להלן ביחס לנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה ב')). שעבוד זכויות הסכם הרכישה כאמור לא יוסר בטרם תירשם משכנתא או שעבוד (לפי העניין) על הפרויקט לטובת מחזיקי אגרות החוב.

רישום המשכוננים או השעבודים, כאמור בסעיף זה, ייעשה, לפי העניין והמהות על ידי רישום משכון ו/או שעבוד יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1 להלן) שני בדרגה (אשר לאחר הסרת השעבודים לטובת נאמן סדרה ב' יהפכו לראשון בדרגה (ראו סעיף 6.6.3 להלן)) וללא הגבלה בסכום במרשמי רשם החברות של החברה לטובת הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), כמתחייב על פי דין, לשביעות רצון הנאמן (יובהר כי ביחס לנכס מסוג זכויות מכוח הסכמי רכישה, שאינו רשום בלשכת רישום המקרקעין, ואשר (1) ניתן יהא לקבל בגינו מהמוכר כתב התחייבות לרישום משכנתה; ו-(2) ניתן יהיה לרשום הערה על התחייבות המוכר לרישום משכנתה בחברה משכנת ו/או ברשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") ו/או בלשכת רישום המקרקעין ו/או בכל מרשם אחר; אזי, החברה תרשום הערה במרשמי החברה המשכנת ו/או רמ"י ו/או לשכת רישום המקרקעין על התחייבות המוכר לרישום

לעניין זה סעיף 2ג לחוק המכר דירות בדבר השבת רכיב המע"מ בעת מימוש בטוחה קובע כי:

מומשה בטוחה בנסיבות האמורות בסעיף 12(1) או (2) לחוק המכר דירות (המפורטים להלן), תשיב הקרן לקונה, באמצעות התאגיד הבנקאי או המבטח שהמציא את הבטוחה, סכום בגובה רכיב המע"מ לגבי כל תשלום מאת הקונה למוכר אשר בשלו ניתנה הבטוחה, בתוספת הפרשי הצמדה כאמור בסעיף 1א3 לחוק המכר דירות על הכספים שהובטחו כאמור בסעיף 12(1) או (2) לחוק המכר דירות (המפורטים להלן), בהתאם להוראות אלה:

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

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

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

על פי חוק המכר דירות החשב הכללי של משרד האוצר יקים, במשך מועד של מטרות השבת סכומים בגובה רכיב המע"מ לקונים, בעת מימוש בטוחות, בהתאם להוראות סעיף זה; הודעה בדבר הקמת הקרן תפורסם ברשומות. להלן הגדרות ביחס לסעיף זה:

"בטוחה" – ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כאמור בסעיף 12(1) או (2) לחוק המכר דירות (המפורטים להלן).

"רכיב המע"מ" – כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר דירות (המפורט להלן) - מס הערך המוסף הנכלל במחיר הדירה, בשיעור החל לפי חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975, במועד כל תשלום מאת הקונה למוכר.

בהתאם לסעיף 12(1) או (2) לחוק המכר דירות - לא יקבל מוכר מקונה, על חשבון מחיר הדירה, סכום העולה על שבעה אחוזים מהמחיר, אלא אם עשה אחת מאלה, והכל על אף האמור בחוזה המכר: (1) מסר לקונה ערבות בנקאית להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר דירות, הנכלל בכספים אלה, במקרה שלא יוכל להעביר לקונה בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע האמור, או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את ההחזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה; השר, בהסכמת המפקח על הבנקים, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח הערבות הבנקאית; (2) ביטח את עצמו אצל מבטח, שאישר לעניין זה הממונה על שוק ההון, להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם לו הקונה על חשבון המחיר, למעט רכיב המע"מ, כהגדרתו בסעיף 1ג3 לחוק המכר דירות, הנכלל בכספים אלה, בהתקיים הנסיבות כאמור בפסקה (1), והקונה צויין כמוטב על פי פוליסת הביטוח ודמי הביטוח שולמו מראש; שר האוצר, רשאי לקבוע לעניין זה את נוסח פוליסת הביטוח;

המשכנתה לטובת הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') מיד עם קבלת כתב ההתחייבות מהמוכר לרישום משכנתה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן). ככל שישתנו בעתיד הוראות הדין כך שיהיה צורך ברישום המשכוננים או השעבודים במרשם נוסף, החברה תפעל כמתחייב על פי דין ותמציא לנאמן את כל המסמכים הנדרשים לשביעות רצונו בדבר רישום השעבוד או המשכון.

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

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

התחייבות לרישום בטוחות עתידיות בקשר עם פרויקט ששועבד

בתוך 30 יום ממועד קבלת החזקה בפרויקט, החברה תיצור ותירשם, בנוסף למשכון האמור לעיל, שעבוד קבוע, יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ברשם החברות על מלוא זכויות החברה בקשר עם הפרויקט האמור, לרבות שעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על זכותה של החברה להירשם כבעלים בפרויקט האמור, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות של צד ג'; וכן שעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח המגיעים ו/או יגיעו לחברה בהתאם לפוליסת ביטוח אש מורחב (לגביה יחולו הוראות סעיף 6.1.3(י) להלן); וכן שעבוד שוטף יחיד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה מכח הסכמי שכירות של הפרויקט האמור (כפי שיהיו מעת לעת) לרבות כל זכויותיה לקבלת פירות הנובעים מתוך הפרויקט האמור, לרבות דמי שכירות ו/או דמי שימוש ו/או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים אותה עת ולרבות הסכמי שכירות עתידיים שיתווספו על ההסכמים שיהיו קיימים אותה עת ו/או יחליפו אותם והכל בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 6.5.3 להלן.

השעבודים הנ"ל ירשמו בנוסף למשכון ו/או לשעבוד כאמור לעיל, במרשמי רשם החברות ויובהר כי לא יתבצע רישום של זכויות הבעלות של החברה בפרויקט במרשמי רשם המקרקעין (אך כן תירשם הערה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב במרשמי החברה המשכנת ו/או רמ"י, במועד הראשון בו ניתן יהיה לבצע רישום כאמור).

לעניין זה יובהר כי עם מסירת החזקה בפרויקט לחברה ולאחר קבלת מכתב החרגה מהבנק המממן את הקמת הנכס בו מצוי הפרויקט (המחריג את הפרויקט מהשעבוד/המשכנתה לטובת הבנק), ירשמו לטובת החברה הערות אזהרה בגין זכויותיה

להירשם כבעלים בקשר עם הפרויקט כבטוחה חלופית בהתאם לחוק המכר דירות (להלן בסעיף זה: "**הערת אזהרה**") חלף הבטוחות מכוח חוק המכר דירות אשר יינתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין הפרויקט (ערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח) אשר תושבנה למוכר ותבטלנה, וכי עד למועד רישום הערות אזהרה לטובת החברה במרשמי רשם המקרקעין כמפורט להלן, לא תירשם הערת אזהרה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב במרשמי רשם המקרקעין. יובהר כי מיד לאחר שירשמו לטובת החברה הערות אזהרה, תפעל החברה כמיטב יכולתה לקבלת כתב התחייבות לרישום משכנתה מאת המוכר בנוסח שיהיה לשביעות רצון הנאמן והערת אזהרה בגינו תירשם אף היא, בהקדם האפשרי, במועד הראשון בו ניתן הדבר, בלשכת רישום המקרקעין לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום הבעלות בפרויקט ששועבד במרשמי רשם המקרקעין על שם החברה ו/או עם רישום כל זכות אחרת שהיא, ככל שתירשם, לטובת החברה בקשר עם פרויקט ששועבד, תירשם משכנתה קבועה ראשונה בדרגה ויחידה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט ובכלל זה על כל אחת מהדירות בפרויקט ועל הזכות הנ"ל, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') במרשמי רשם המקרקעין ובמרשמי רשם החברות (לעניין זה ראו סעיף 6.1.3(ח) להלן).

לעניין זה יובהר כי לא יראו ברישום בטוחות עתידיות בקשר עם פרויקט ששועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), כאמור בסעיף 6.1.1 זה, כהחלפת נכסים משועבדים, כאמור בסעיף 6.3 להלן. עוד יובהר כי, בכל עת יוותר רישום השעבוד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב ברשם החברות ושעבוד זה יוסר אך ורק עם פירעון המלא של אגרות החוב ו/או בעת החלפת נכסים (בכפוף לשעבודים באותה עת ובמקביל לשחרור הבטוחה הנ"ל) ו/או שחרור נכסים משועבדים בהתאם להוראות שטר זה.

6.1.2. ככל שהנכס המשועבד יהא נכס מקרקעין משועבד (להלן: "**נכס המקרקעין**")

המשועבד ("לטובת מחזיקי אגרות החוב) הרשום בלשכת רישום המקרקעין:

החברה תיצור שעבוד קבוע, יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1 להלן) וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום וכן תמחה בהמחאה על דרך שעבוד קבוע, יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1 להלן) וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ברשם החברות, וזאת על מלוא זכויות החברה בנכס המקרקעין המשועבד כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות של צד ג' לרבות על כל זכות שתנבע מזכויות אלה, למעט כמפורט בשטר נאמנות זה (בכפוף לאמור בסעיף 6.6.3 להלן ביחס לנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה ב')). רישום המשכונים, כאמור בסעיף זה, ייעשה, לפי העניין והמהות על ידי רישום משכון במרשמי רשם החברות ובכל מרשם נוסף שהוא, כמתחייב על פי דין (ובהתאם למפורט להלן). ככל שישתנו בעתיד הוראות הדין כך שיהיה צורך ברישום המשכונים במרשם נוסף, החברה תפעל כמתחייב על פי דין ותרשום את הבטוחה כדין לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ותמציא לנאמן את המסמכים הנדרשים, לשביעות רצונו, כי נרשמה הבטוחה כדין; בנוסף, החברה תיצור שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח המגיעים ו/או שיגיעו לחברה בהתאם לפוליסת ביטוח אש מורחב (לגביה יחולו הוראות

סעיף 6.1.3(י) (להלן) בגין נכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי; וכן שעבוד שוטף יחיד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה מכח הסכמי השכירות של נכס המקרקעין המשועבד לרבות כל זכויותיה לקבלת פירות הנובעים מנכס המקרקעין המשועבד, לרבות דמי שכירות ו/או דמי שימוש ו/או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים אותה עת ולרבות הסכמי שכירות עתידיים שיתווספו על ההסכמים שיהיו קיימים אותה עת ו/או יחליפו אותם והכל בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 6.5.3 להלן (בכפוף לאמור בסעיף 6.6.3 להלן ביחס לנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה ב')).

בנוסף, החברה איננה מתחייבת כי תימסר לנאמן התחייבות לרישום משכנתה מהמוכרים של נכס מקרקעין משועבד או מהחברה המשכנת של הנכס האמור, לפי העניין, וכן שתירשם לטובת הנאמן הערת אזהרה בגין הנכס המשועבד הרלוונטי מכוח ההתחייבות לרישום משכנתה ואולם החברה תפעל כמיטב יכולתה על מנת לקבל מכל אחד מהמוכרים התחייבות לרישום משכנתה כאמור לטובת הנאמן ומיד עם קבלתה תרשום לטובת הנאמן הערת אזהרה בגין הנכס המשועבד הרלוונטי במועד האפשרי הראשון (ומבלי שיהא זה תנאי לשחרור תמורת ההנפקה לחברה כמפורט בסעיף 6.6 להלן). לעניין זה מבהירה החברה כי ביחס לפרויקטים יוניק לייף יהוד ורמות 360 ירושלים נרשמו לטובת הנאמן לסדרה ב' הערות אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא וכן ביחס לכלל הפרויקטים נרשמו לטובתו שעבודים יחידים מדרגה ראשונה ברשם החברות כמפורט בסעיף 6.6.3 להלן.

לאחר הסרת כל השעבודים לטובת הנאמן לסדרה ב', לרבות במרשמי רשם המקרקעין, החברה תפעל כמיטב יכולתה על מנת לקבל מהמוכרים הרלוונטיים התחייבות לרישום משכנתא ומיד עם קבלתה תרשום לטובת הנאמן הערת אזהרה בגין הנכס המשועבד הרלוונטי ככל שהרישום יהא אפשרי (ומבלי שיהא זה תנאי לשחרור תמורת ההנפקה לחברה כמפורט בסעיף 6.6.3 להלן). לעניין זה יובהר כי, **השעבודים שיירשמו על כלל הנכסים המשועבדים טרם שחרור תמורת ההנפקה יהיו ברשם החברות בלבד, כמפורט בסעיף 6.6.3 להלן (לרבות ביחס לפרויקטים יוניק לייף יהוד ורמות 360 ירושלים) וכי לאחר שחרור תמורת ההנפקה, תפעל החברה כמיטב יכולתה לקבלת התחייבות לרישום משכנתא ולרישום הערות אזהרה כמפורט לעיל.**

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

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

במסגרת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב תשעבד החברה נכסים מתוך הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם (על פי מדרגות רישום השעבודים שבהגדרת "הנכסים המשועבדים" בסעיף 1.7 לעיל), על מנת שהשווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים

על בסיס שווים כאמור בסעיף 6.4.1 להלן יקיים את ההתחייבות שבסעיף 6.4.3 להלן. במועד בו יגיע שווי הנכסים המשועבדים לסף ההתחייבות כאמור החברה לא תהיה חייבת לשעבד נכסים נוספים על אף שהם מופיעים בהגדרת "הנכסים המשועבדים" בסעיף 1.7 לעיל.

6.1.3. החברה מצהירה, מבהירה ומתחייבת בזאת כדלקמן:

א. נכון למועד שטר הנאמנות, החברה שילמה את מלוא התמורה אותה נדרשה לשלם וכן עומדת במלוא התחייבויותיה, בגין כל הנכסים המשועבדים, מכוח הסכמי רכישת אותם נכסים משועבדים, דהיינו, שדרות ירושלים יפו, רמות השרון, בית וגן, יוניק לייף יהוד, אפטאון בת ים, רמות 360 ירושלים ואונו פרייס, והסכמים אלו הינם בלתי הדירים. כמו כן, בגין כל הנכסים המשועבדים החברה קיבלה חזקה בכל הדירות ונרשמו הערות אזהרה לטובת החברה⁷, והכל מכוח ההסכמים המפורטים לעיל. בנוסף, ביחס לכל הנכסים המשועבדים, החברה אינה נמצאת בהפרה של הסכמי המכר.

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

ג. בגין כל נכס משועבד, החברה תכלול גילוי בדוחותיה הכספיים הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, בגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב, בדבר ביצוע תשלום התמורות על פי הסכמי הרכישה של כל פרויקט במועדים הקבועים בהם אשר יכלול פירוט בדבר גובה התמורה ששולמה (ופירוט של מרכיבי התמורה וסכומם) וסך הערבויות הבנקאיות ו/או פוליסות הביטוח על פי חוק המכר דירות שיינתנו לה בגין כל אחד מהפרויקטים הנ"ל ("בטוחות פרויקט") נכון למועד הדוח הכספי הרלוונטי. ד. מובהר כי החברה תהא זכאית לקבל בטוחות פרויקט נוספות עם כל תשלום נוסף שתבצע החברה על חשבון התמורה אותה עליה יהיה לשלם בהתאם לכל אחד מהסכמי הרכישה של פרויקט משועבד אשר יבטיחו את מלוא הסכום ששילמה החברה עד המועד הרלוונטי על פי הסכמי הרכישה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכל עת שתקבל לידיה בטוחות נוספות כנגד ביצוע תשלום בקשר עם פרויקט כלשהו ששועבד וכן למסור לנאמן העתק נאמן למקור של אותן בטוחות נוספות שניתנו וכן לשעבד לטובת הנאמן בטוחות אלו, באופן מיידי, בהתאם לאמור בסעיפים 6.1.1 ו-6.2 לשטר נאמנות זה. למען הסר ספק, יודגש כי אין באמור בסעיפים 6.1.1 לעיל

⁷ לעניין זה יובהר כי, בקשר עם פרויקט יוניק לייף יהוד, נרשמה הערת אזהרה לטובת החברה בחלקה 11 (ולא בחלקות 35-37) וזאת עקב תהליך של איחוד וחלוקה (פרצלציה) בהתאם לתב"ע. בהתאם למכתב שקיבלה החברה מבא-כוח היזם, עד לרישום הפרצלציה, המהווה שלב מקדים והכרחי לרישום זכויות רוכשי יחידות הדור, הזכויות תירשמונה על חלקת המקור של בעלי הזכויות, בגוש 6729 חלקה 11, שכן בשלב זה לא ניתן לרשום את הזכויות על החלקות בהן נבנה הפרויקט. למען הבהירות יצוין כי הקמת הפרויקט הושלמה בשנת 2021 והדירות בפרויקט נמסרו לחברה באותה העת באופן שכמקובל, הערבויות בגין חוק המכר (ערבויות הניתנות עד להשלמת בניית הפרויקט ומסירתו לרוכש) פקעו, ובמקומן נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה.

ו/או 6.2 להלן למנוע רישום בטוחה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב שאינה מצוינת מפורשות בסעיף 6.1.1 לעיל ו/או 6.2 להלן ושעבודה ייעשה לשביעות רצון הנאמן.

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

ו. החברה מתחייבת באופן בלתי חוזר, כי במקרה של מימוש בטוחות פרויקט (ששועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל) שיינתנו לה בגין יחידות הדיור בפרויקט משועבד, לרבות ערבויות מכח חוק המכר שניתנו לחברה, וכן כל זכות אחרת של החברה בפרויקט בעת שתהא החברה זכאית לקבלת כספים בגין פרויקט משועבד, תמסור החברה הוראה לבנק ו/או לגוף המבטח אשר העמיד את הבטוחה הרלוונטית, בצירוף העתק לנאמן, להפקיד את מלוא התמורה שתתקבל בגין חילוט הבטוחה או הכספים להם זכאית החברה כאמור, ישירות לחשבון הנאמנות (כהגדרתו לעיל) שתשמש לצורך פירעון החוב בגין אגרות החוב בדרך של פדיון מוקדם של אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 9.2 לשטר זה, וזאת עד לסכום של תמורת הבטוחה שהועברה לחשבון הנאמנות. החברה מתחייבת להודיע לנאמן, מיידית ובכתב, על כל אירוע אשר יקים לה זכות לחילוט איזו מבטוחות הפרויקט שיינתנו לה בקשר עם פרויקט ששועבד או זכות לקבלת כספים בגין פרויקט ששועבד וזאת עד 2 ימי עסקים ממועד קרות האירוע או מיד בהיוודע לה, המוקדם מבין השניים, וכן להמציא לנאמן העתק מההוראה שתימסר לבנק ו/או לגוף המבטח כאמור לעיל.

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

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

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

ח. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום זכויות הבעלות בקשר עם כל אחת מהדירות הכלולות בנכסים המשועבדים על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם לטובת הנאמן משכנתה בדרגה ראשונה ויחידה (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1 להלן) ללא הגבלה בסכום. החברה מתחייבת לא לרשום כל משכנתה מכל דרגה שהיא בגין הזכויות הנזכרות בסעיף זה לצד ג' אחר וכן לא להעניק כל זכות שהיא באיזו מהדירות האמורות לצד ג' כלשהו (למעט לשוכרי

הדירות). החברה תמסור לנאמן בתוך 2 ימי עסקים ממועד רישום הזכויות על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין הודעה בדבר רישום זכויותיה בלשכת רישום המקרקעין כאמור, וכן תמסור לנאמן, בקשר עם כל אחת מהדירות הכלולות בנכסים המשועבדים שנרשמו על שמה, שטר משכנתה חתום במקור על ידי לשכת רישום המקרקעין וכן אגרת חוב ותנאים מיוחדים לשטר המשכנתה חתומים במקור על ידי החברה (והכל בנוסח לשבועות רצון הנאמן) וכן נסח טאבו מקורי עדכני המעיד על רישום המשכנתה לטובת הנאמן. בנוסף, המשכנתה תירשם גם במרשמי רשם החברות.

ט. תגמולי ביטוח

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

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

לעניין זה, "**סך מהותי**", היינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח אחד או אסופת מקרי ביטוח בפרויקט או בכל נכס מקרקעין משועבד אחר אשר יעלו על סך המהווה

5% משווי הפרויקט או מכל נכס מקרקעין משועבד אחר בו התרחש האובדן או הנזק לרכוש המבוטח.

עד למועד בו יתקיים אירוע דיפולט, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס המקרקעין המשועבד בלבד (להלן בסעיף זה: "תגמולי הביטוח לקימום"). תגמולי הביטוח לקימום יועברו לחברה על ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על ידי החברה לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום לשביעות רצון הנאמן (להלן בסעיף זה: "הקבלן המבצע") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שישוכם בין החברה לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לידי החברה ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין.

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

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

(3) מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה, החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בהתאם לפוליסה, או כי פקעה פוליסת הביטוח או במקרה בו הודיע לה המבטח על פקיעת הפוליסה או על ביטולה וזאת בתוך שני ימי עסקים מהמועד בו נודע לה. מובהר כי אם מסיבה כלשהי יפקע ו/או

יתבטל ביטוח כאמור על החברה יהא לשעבד נכס חלופי, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות, וזאת בתוך 14 יום מהמועד בו נודע לה על פקיעת או ביטול הביטוח האמור או מהמועד בו פקע או יתבטל הביטוח האמור, המוקדם מבין שני המועדים. החברה מתחייבת לפרסם דיווח מיידי בדבר פקיעת ביטוח כאמור ובדבר הנכס החלופי שישועבד.

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

יא. החברה מתחייבת כי במועד מימוש הנכסים המשועבדים (כהגדרתו בסעיף 6.5.3 לעיל), היא תמסור לנאמן רשימה של השוכרים לרבות של כל פרטי הקשר איתם ומקור כל המסמכים והבטחות שנמסרו על ידם, תורה לשוכרים בנכסים המשועבדים הרלבנטיים על השינוי ביעד התשלומים שהם מבצעים כמפורט להלן. כמו כן, החברה מייפה בזאת את הנאמן ביפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לפיו במועד מימוש הנכסים המשועבדים (כהגדרתו בסעיף 6.5.3 לעיל), לנאמן תהא הזכות להודיע לשוכרי הנכסים המשועבדים, בשם החברה, כי יעבירו את דמי השכירות ישירות לחשבון הנאמנות ולפעול בכל דרך להבטחת האמור (דמי השכירות הנ"ל ישמשו לפירעון אגרות החוב (סדרה י')).

למען הסר ספק מובהר כי תמורת ההנפקה תשוחרר בהתאם ובכפוף לסעיף 6.6 להלן.

6.2. ככל שישתנו בעתיד הוראות הדין כך שיהיה צורך ברישום השעבודים בגין אילו מהנכסים המשועבדים במרשם נוסף, מעבר למרשמי רשם החברות והמרשמים האמורים בסעיף 6.1.2 לעיל, החברה תפעל כמתחייב על פי דין ובאופן מיידי. יובהר כי החברה תפעל להגשת מסמכים אלו וכן תייפה את כוחו של הנאמן להגשתם, ככל שתתבקש על ידי הנאמן לעשות כן, לכל המרשמים הרלוונטיים באופן מיידי וללא דיחוי, תעדכן באופן מיידי את הנאמן בעניין ותמציא ללא דיחוי לידי הנאמן את כל המסמכים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן כי השעבוד נרשם כדין.

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

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

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

- 6.2.3. תעודת רישום השעבוד הנזכר בס"ק 6.2.1 לשטר זה, בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד; על אף האמור יובהר כי, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אזי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות לא יהווה כשלעצמו מגבלה שלא תאפשר העברת התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה י') לחברה. העתק נאמן למקור של תעודת רישום השעבוד ברשם החברות יומצא לנאמן מיד עם קבלתה בחברה.
- 6.2.4. חוות דעת חתומה במקור של עורך דין חיצוני שאיננו עובד החברה בדבר זכויות החברה בנכסים המשועבדים ובדבר השעבודים המפורטים בסעיפים 6.1.1 ו/או 6.1.2, לפי העניין, המאשרת, בין היתר, את דרגת הנשייה, את עצם היותם של הנכסים המשועבדים נקיים מכל שעבוד ו/או התחייבות אחרת של החברה כלפי צדדים אחרים וכי השעבוד אינו סותר את מסמכי ההתאגדות של החברה וכן שהינו תקף, בר אכיפה ומימוש ונרשם כדיון, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.
- 6.2.5. העתק נאמן למקור של כל הבטוחות על פי חוק המכר דירות שימסרו לחברה נכון למועד יצירת השעבודים בגין פרויקט משועבד לרבות בגין כל אחת מהדירות בפרויקט מסוים שישועבדו לטובת הנאמן (ככל שישועבדו). החברה מוסרת בזאת לנאמן יפוי כח נוטריוני בלתי חוזר לפיו במקרה בו מחזיקי אגרות החוב יעמידו את אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי, יפעל הנאמן מכח יפוי הכוח למימוש זכויותיה של החברה מכח הבטוחות על פי חוק המכר דירות המוזכרות בסעיף זה, עד לגובה יתרת החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב כפי שתהיה באותו מועד.
- 6.2.6. תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בחברה כי אין השעבודים המפורטים בסעיף 6.1 סותרים או עומדים בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים אשר יכלול התייחסות לכך כי הנכסים המשועבדים הינם נקיים וחופשיים מכל שעבוד אחר וכי הינם בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה.
- 6.2.7. העתק נאמן למקור של ההודעה ליזמים של הפרויקט המשועבד (ככל שישועבד), על רישום השעבוד שנוצר לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב וכן העתק של בטחונות נוספים, ככל שיהיו, שיינתנו ע"י היזמים.
- 6.2.8. ביחס לנכס מקרקעין משועבד כאמור בסעיף 6.1.1 לעיל (לאחר מועד מסירת החזקה בנכס המשועבד) או בסעיף 6.1.2 לעיל, יצורף אישור ביטוח (מקורי או העתק נאמן למקור) מאת המבטח בדבר קיומה של פוליסת ביטוח לנכס המשועבד ובדבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן, כי הנאמן מוגדר כמוטב נוסף בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק הביטוח וכי הוא מתחייב להודיע בכתב על ביטולה של פוליסת הביטוח ו/או על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי.
- 6.2.9. החברה אינה מתחייבת כי תימסר לנאמן התחייבות לרישום משכנתה ממי מהמוכרים של נכס מקרקעין משועבד ו/או שתירשם לטובת הנאמן הערת אזהרה בגין הנכס המשועבד הרלוונטי ואולם החברה תפעל כמיטב יכולתה על מנת לקבל מכל אחד מהמוכרים התחייבות לרישום משכנתה כאמור לטובת הנאמן ומיד עם קבלתה תרשום לטובת הנאמן הערת אזהרה בגין הנכס המשועבד הרלוונטי, ככל שהרישום יהא אפשרי (ומבלי שיהא זה תנאי לשחרור תמורת ההנפקה לחברה כמפורט בסעיף 6.6 להלן). החברה תעביר את המסמכים הרלוונטיים לרישום התחייבות לרישום משכנתה ו/או

הערת אזהרה כאמור לעיל לנאמן. יובהר כי בכל עת יוותר רישום השעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ברשם החברות, לרבות שעבוד הסכם רכישת הפרויקט על ידי החברה או רכישת נכס מקרקעין משועבד (לפי העניין), ושעבוד זה יוסר אך ורק עם פירעון המלא של אגרות החוב ו/או בעת החלפת ושחרור נכסים משועבדים.

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

6.3. החלפת ושחרור נכסים משועבדים

6.3.1. החלפת נכסים משועבדים

החברה תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר הפעמים), לשחרר את השעבוד על הנכסים המשועבדים בדרך של החלפת השעבוד על הנכסים המשועבדים כולם או חלקם, קרי החלפת השעבוד על איזה מבין הנכסים המשועבדים ו/או על איזו מבין הדירות הכלולות בהם (להלן: "**הנכס המוחלף**"), בשעבוד, משכנתה ו/או משכון, של אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, אחד או יותר, מסוג אחד או מכמה סוגים וכל שילוב ביניהם, והכול - לפי שיקול דעתה של החברה (להלן: "**הנכס המחליף**"), ובלבד שלא מדובר בהחלפה של בטוחה פיננסית בנכס מקרקעין משועבד (חרף האמור, מובהר כי ניתן להחליף בטוחה פיננסית שנבעה מהנפקת אגרות החוב או הגדלת סדרת אגרות החוב בנכס מקרקעין משועבד) וכן שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף זה להלן, לפי העניין (ובכלל זה שלא ישועבד חלק מדירה שלמה):

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

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

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

(א) השווי הבטוחתי (כהגדרתו בסעיף 6.4 להלן) של הנכס המחליף יחד עם השווי הבטוחתי של כל יתר הנכסים המשועבדים לא יפחת מ-100% מהתמורה ששולמה על ידי מחזיקי אגרות החוב לחברה במועד הנפקתן (לרבות התמורה שתקבל בכל הרחבות סדרה, ככל שתהיינה) בגין אגרות החוב (סדרה י') אשר נמצאות במחזור באותה עת, בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגין אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') במועד החלפת הנכסים וזאת על

סמך הערכת שווי של הנכס המחליף למועד שאינו עולה על 3 חודשים לפני מועד ההחלפה;

(ב) רמת הסיכון של הנכס המחליף לא תהיה גבוהה באופן מהותי מזו של הנכס המוחלף, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה לאחר שבחן את הנכס המחליף וקבע כי האמור לעיל מתקיים⁸;

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

החברה תפרסם דיווח מיידי 30 יום לפחות קודם לביצוע ההחלפה בפועל, ותכלול את פרטי הגילוי הנדרש בהתאם להנחיית גילוי בנוגע לנכסי נדל"ן להשקעה מחודש ינואר 2011 ולתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" מחודש דצמבר 2013 וכן כל מידע נוסף שיידרש בהתאם לרף הגילוי שיידרש באותה עת ביחס לנכס מהותי מאוד. כמו כן תכלול בדיווח המיידי, בין היתר, את הפרטים הבאים: מועד החלפת הבטוחות; הערכת שווי לקביעת ערכו של הנכס המוחלף ושל הנכס המחליף כאשר ביחס לשתייהן מועד עריכתן יהיה למועד שלא יעלה על 3 חודשים לפני מועד ההחלפה; הסברי הדירקטוריון לעניין עמידה בתנאים של סעיף זה (לרבות שיקולי הדירקטוריון בקביעתו כי רמת הסיכון של הנכס המחליף לא גבוהה באופן מהותי מזו של הנכס המוחלף, כאמור בס"ק (ב) לעיל). בד בבד תעביר החברה את האמור לעיל לידי הנאמן. הנאמן יוכל לפעול באופן עצמאי על מנת לקבל הערכת שווי של הנכס המחליף לעומת הנכס המוחלף, אשר תיערך על ידי מי מהשומאים המוסכמים (כהגדרתם בסעיף 6.4.2 להלן), והחברה תישא בהוצאות הכרוכות בכך.

לעמדת החברה המנגנון הקבוע בסעיף זה לעיל נקבע כמנגנון לפי סעיף 135 לחוק ניירות ערך.

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

במידה שהנכס המחליף הינו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שאינו "נכס מקרקעין משועבד" (כלומר, הינו בטוחות פיננסיות, אחת או יותר) - על אף האמור בסעיף 6.3.1 זה, תהא רשאית החברה להחליף את הנכס המוחלף בנכס מחליף שהינו בטוחה פיננסית, אחת או יותר, מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ומבלי שתידרש לעמוד בתנאי סעיף 6.3.1 זה, ובלבד שהנכס המחליף

⁸ ויובהר כי בחינת הדירקטוריון בדבר רמת הסיכון של הנכס תיעשה ביחס לנכס המוחלף עצמו לעומת הנכס המחליף. בחינת הדירקטוריון במועד הרלוונטי תיקח בחשבון את המיקום הגיאוגרפי של נכס המקרקעין, שלב הבניה והאם הנכס המחליף הינו נכס נדל"ן למגורים בישראל המותר לרכישה ע"י קרן להשקעות במקרקעין בהתאם לפקודה. היה ודירקטוריון החברה לא יאשר כי רמת הסיכון של הנכס המחליף לא גבוהה באופן מהותי מזו של הנכס המוחלף, כאמור לעיל, תהיה החלפת נכסים משועבדים טעונה אישור של אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בס"ק 6.3.1(1) לעיל.

ישועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בשעבוד קבוע ויחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, ככל שרלוונטי, ושהחברה פרסמה דיווח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות 15 ימים טרם ביצוע ההחלפה בפועל, וכן כי השווי הבטוחתי (כמפורט בסעיף 6.4.1(ב)) של הנכס המחליף יחד עם השווי הבטוחתי של כל יתר הנכסים המשועבדים ככל שקיימים נכסים נוספים לא יפחת מ-100% מהתמורה ששולמה על ידי מחזיקי אגרות החוב לחברה במועד הנפקתן בגין אגרות החוב (סדרה י') אשר נמצאות במחזור באותה עת (לרבות התמורה שתתקבל בכל הרחבות סדרה, ככל שתהיינה), בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגין בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה י') במועד ההחלפה אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') במועד ההחלפה. החברה תעביר לנאמן תחשיב המוכיח כי השווי הבטוחתי של כלל הבטוחות, לאחר שעבוד הנכס המחליף, אכן אינו פוחת מ-100% מהתמורה העדכנית של אותו המועד.

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

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

- (1) כי לא מתקיימת עילת פירעון מידי באותו מועד;
- (2) כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב;
- (3) ככל וההחלפה נעשית ללא שנדרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב, אישור בדבר השווי הבטוחתי הנדרש כמפורט בסעיף 6.3.1 זה לעיל;
- (4) במידה שהנכס המחליף הינו "נכס מקרקעין משועבד" וההחלפה נעשית ללא שנדרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות חוב, אישור בדבר אישור הדירקטוריון אודות רמת הסיכון של הנכס המחליף בהתאם לאמור בסעיף 6.3.1(2)(ב) לעיל.

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

6.3.2 שחרור נכסים משועבדים

החברה תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר פעמים), במקרה של פדיון (לרבות במקרה של פירעון על פי תנאי האג"ח, פדיון כתוצאה מפדיון מוקדם או עקב רכישה עצמית של אגרות חוב) חלק מאגרות חוב (סדרה י') בסכום מצטבר של הגבוה מבין 35 מיליון ש"ח ע.ג. לפחות או 10% מיתרת ע.ג. אגרות חוב שבמחזור באותה עת (בכל מנה) ו/או במקרה שבו יתקיימו הנסיבות האמורות בס"ק (1) להלן, לשחרר ולהסיר את השעבוד על כל או איזה מבין הנכסים המשועבדים ו/או לשחרר ולהסיר את השעבוד על איזו מבין הדירות הכלולות בהם (להלן: "**הנכס המשוחרר**"), והכול – לפי שיקול דעתה

של החברה, וללא צורך באישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') או הנאמן (סדרה י'), ובלבד ש: (1) השווי הבטוחתי (כהגדרתו בסעיף 6.4.1 להלן) של יתרת הנכסים המשועבדים (וביחס לנכסי מקרקעין – על בסיס הערכות שווי העומדות בתנאי סעיף 6.4.2 להלן), נכון למועד שחרור הנכסים, לא יפחת מ-100% מהתמורה ששולמה על ידי מחזיקי אגרות החוב לחברה במועד הנפקתן בגין אגרות החוב (סדרה י') אשר נמצאות במחזור באותה עת (לרבות התמורה שתקבל בכל הרחבות סדרה, ככל שתהיינה), בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגין בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה י') במועד השחרור אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') עד לאותה עת; (2) לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, מבלי להתחשב בתקופות ריפוי או המתנה בקשר עם אותן עילות; (3) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה; ו-(4) יימסר לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר עמידת החברה בתנאים האמורים לעיל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

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

בנוסף, עד למועד בו התקיים אירוע דיפולט, החברה תהיה רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפנות לנאמן ולעשות שימוש בבטוחות הפיננסיות שיופקדו בחשבון הנאמנות, לרבות בפירותיהם, אך ורק לצורך פירעון קרן ו/או ריבית אגרות חוב (סדרה י'), לרבות בדרך של פדיון מוקדם (מלא או חלקי, לפי שיקול דעת החברה), כאמור בסעיף 9.2 להלן, ובלבד שלאחר ביצוע התשלום כאמור – השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים שיוותרו לא יפחת מ-100% מהתמורה ששולמה על ידי מחזיקי אגרות החוב לחברה במועד הנפקתן בגין אגרות החוב (סדרה י') אשר נמצאות במחזור באותה עת (לרבות התמורה שתקבל בכל הרחבות סדרה, ככל שתהיינה), בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגין אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') כפי שיהיה לאחר הפירעון כאמור וזאת בהתאם לאישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה אשר יימסר לנאמן, אליו יצורפו תחשיב ואסמכתאות רלוונטיים והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. במקרה כאמור, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצוע התשלום.

שווים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים

6.4

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

בהתאם להוראות שטר הנאמנות (היינו במקרים הבאים בלבד: בעת שעבוד נכס מותר לשעבוד כבטוחה או בעת שחרור ו/או החלפת הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 6.3 לשטר זה ו/או בעת שחרור תמורת ההנפקה כאמור בסעיף 6.6 לשטר זה ו/או בעת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י') או בעת שחרור תמורת הרחבת הסדרה כאמור בסעיף 7 לשטר זה, לפי העניין ו/או כמפורט בסעיף 10.1.31 להלן), יחולו הכללים הבאים:

א. השווי הבטוחתי של נכס/ים המותר/ים לשעבוד כבטוחה שהינם נכסי מקרקעין משועבדים (למעט זכויות החברה מכוח הסכמי הרכישה בכפוף לאמור בסעיף 6.4.1(ד) להלן), יהא שווה לשווי הנכס/ים כאמור על פי הערכת שווי (שומה), בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 זה לשטר, כשהוא מוכפל ב-80%;

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

ג. השווי הבטוחתי של זכויות החברה מכוח הסכמי רכישה (לרבות הפרויקטים) יהא שווה, במועד הבדיקה, לגובה הבטוחות שקיבלה החברה (ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית ו/או על פי חוק המכר דירות) (ובכלל זה ערבויות בנקאיות ו/או פוליסות הביטוח ששועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל) על פי תנאיהן (ובכלל זה תוספת הצמדה למדד), שנמסרו לחברה בגין זכויות החברה מכוח הסכמי רכישה, בתוספת מע"מ כדן, כשהוא מוכפל ב-80%. לעניין זה יובהר כי ממועד מסירת החזקה בפרויקט, כאמור בסעיף 6.4.1 לעיל, באותם פרויקטים אשר בהם לחברה היו קיימות זכויות מכוח הסכמי רכישה, השווי הבטוחתי של הפרויקט הנבחן ובכלל זה של אותן דירות יימדד באותם מקרים בהם נדרש בהתאם להוראות שטר זה לבחון את השווי הבטוחתי, בהתאם לאמור בסעיף 6.4.1(א) לעיל חלף האמור בסעיף 6.4.1(ג) זה.

ד. על אף האמור בסעיף 6.4.1(ג) לעיל, במקרים בהם השווי הבטוחתי של זכויות החברה מכוח הסכמי רכישה נבחן בעת הרחבת סדרה אגרות החוב כאמור בסעיף 7.1.6 להלן, ובכפוף לכך שתמורת ההרחבה כאמור תשמש לתשלום **מלוא** יתרת התמורה אותה נדרשת החברה לשלם על מנת לקבל חזקה בפרויקט בהתאם להסכם הרכישה, השווי הבטוחתי ייבחן בהתאם לאמור בסעיף 6.4.1(א) לעיל חלף האמור בסעיף 6.4.1(ג) זה. במקרים כאמור, תשלום מלא יתרת התמורה בהתאם להסכם הרכישה, יועבר מתמורת ההנפקה שתקבל בגין הרחבת הסדרה למוכר הפרויקט ישירות מחשבון הנאמנות על ידי הנאמן.

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

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

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

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

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

לשטר שתאריכיהן הינן כמפורט בסעיף 6.4.2 לשטר ו/או (3) שווי בטוחות של בטוחות פיננסיות בהתאם לסעיף 6.4.1(ב) לעיל – תצרף תחשיב של שווי בטוחות אלו.

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

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

6.5. שוונות

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

6.5.1. החברה תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכסי המקרקעין המשועבדים כאמור, **ללא** צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (להלן: "**הפעולות המותרות**"), לרבות הפעולות הבאות:

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

ב. פעילויות השבחה, תכנון, ייזום, בנייה (לרבות ניצול זכויות הקיימות למועד שטר הנאמנות או ניצול זכויות שלמועד שטר הנאמנות טרם קיימות), איחוד ו/או חלוקה וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלו לרבות הוצאת היתרי בניה, ביצוע תשלומים, מתן התחייבויות לרשויות וכל פעולה הדרושה והמקובלת לביצוע הפעולות המפורטות לעיל (מובהר כי פעילויות כאמור בס"ק זה, עשויות לפגוע באופן זמני בהכנסות מהנכסים המשועבדים, לפי העניין);

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

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

ה. כל פעולת רישום והסדרה ביחס למקרקעין המשועבדים, לרבות פרצלציה, רה-פרצלציה, רישום בית משותף וכיו"ב, ורישום הערות אזהרה לטובת רשויות מקומיות ו/או ממשלתיות ו/או חברות תשתית כאמור בס"ק (א) לעיל. עם השלמת ביצוע פעולות כנ"ל יתוקנו, ככל שיהיה בכך צורך בעתיד, הסכמי השעבוד ו/או שטרי המשכנתה באופן המשקף את השינויים הנ"ל.

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

ז. שעבוד נכס מקרקעין מושעבד לטובת צד ג' בשעבוד נחות לשעבודים שלטובת הנאמן ("**השעבוד הנחות**") יינתן אך ורק למלווה ישראלי, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב, ובלבד שעל השעבוד הנחות יחולו כל התנאים שלהלן: (1) לא יהיה בשעבוד הנחות כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב מכח השעבודים למחזיקי אגרות חוב, לרבות תוקפם, יכולת אכיפתם ומימושם; (2) השעבוד הנחות לא יהיה ניתן למימוש אלא לאחר שהשלימה החברה את כל התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות, לרבות הסילוק הסופי והמלא של אגרות החוב, או בכפוף ולאחר קבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב אשר תתקבל בהחלטה מיוחדת ולא תהיה לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב אחריות כלשהי בגין נזקים, ככל שייגרמו, למאן דהוא, בגין שיהיו בכינוס האסיפה ו/או בקבלת ההחלטה ו/או בקבלת החלטה שלא לאשר את מימוש השעבוד הנחות; (3) השעבוד הנחות יהיה נחות לשעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש השעבודים תשולם קודם למחזיקי אגרות החוב, עד לפירעון המלא והסופי של כל התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב ושטר הנאמנות, ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות יהיה בעל השעבוד הנחות זכאי לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר; (4) בעל השעבוד הנחות ו/או מי מטעמו, בין במישרין ובין בעקיפין, לא יהיה רשאי להתנגד ו/או למנוע ו/או לעכב ו/או להגביל בכל צורה שהיא את מימוש השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב והוא לא יהיה רשאי להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל בזהות בעל התפקיד אשר ימונה על ידי בית המשפט למימוש השעבודים; (5) מסמכי יצירת השעבוד הנחות בדרגה יכללו את כל האמור לעיל בס"ק (1) עד (4) לעיל; ו-(6) הומצא לנאמן אישור מאת עורך הדין החיצוני של החברה לפיו על השעבוד הנחות חלות כל ההוראות המפורטות בס"ק (1) עד (5) לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

ח. חתימה על כל מסמך ו/או שטר ו/או הסכם ו/או התחייבות בקשר עם הפעולות המפורטות לעיל וכן ביצוע כל רישום הכרוך בפעולות אלו. והכל מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה ביחס לנכסי המקרקעין המושעבדים, במלואם או בחלקם, ובלבד שלא ייפגעו השעבודים שנרשמו לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בגין הנכסים המושעבדים כאמור ו/או דרגת נשייתם ו/או יכולת אכיפתם ו/או יכולת מימושם ו/או שוויים של הנכסים המושעבדים.

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

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

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

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

(א) השעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב יחול, ממועד יצירתו, הן על כל הנכסים המשועבדים והן על כל הפירות כמפורט לעיל; (ב) עד למועד מימוש הנכסים המשועבדים (כהגדרתו להלן), לא תחול על החברה כל מגבלה בקשר לפירות והיא תהא רשאית לקבלם לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך בכל אישור של הנאמן. עם זאת ובכפוף לכך, מוסכם כי החברה לא תהא רשאית למשכן או לשעבד או להמחות את זכויותיה בפירות לצד ג' כלשהו או לעשות בזכויות אלו כל דיספוזיציה שהיא; (ג) עד למועד מימוש הנכסים המשועבדים כאמור, לא תחול על החברה כל מגבלה לגבי

התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחם קמה הזכות לפירות, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים; (ד) עד למועד מימוש הנכסים המשועבדים כאמור, לא תהיה על החברה כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד נכס על פי שטר זה. לעניין זה החברה מצהירה ומתחייבת כי היא תגבה דמי שכירות חודש בחודשו לגבי הנכסים המשועבדים למעט באירועים חריגים ובהיקפים שאינם מהותיים (שלא יעלו בכל מקרה על 0.25% מהיקף התחייבויות החברה בגין סדרת אגרות החוב כפי שתהיה מעת לעת). החברה תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידתה בהתחייבות זו וזאת מידי רבעון במסגרת האישור המפורט בסעיף 8.1 להלן.

לעניין סעיף זה "**מימוש הנכסים המשועבדים**" - ייחשב המועד בו זומנה אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה י') אשר על סדר יומה העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות; או המועד בו פנה הנאמן לבית המשפט לצורך מימוש בטוחות או לצורך העמדת אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי; או המועד בו התקבלה החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') להעמיד את אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, לפי המוקדם מביניהם.

האמור בסעיף זה לעיל יחול ביחס לכל הנכסים המשועבדים.

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

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

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

6.6. העברת התמורה לחברה

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

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

תמורת ההנפקה (כולה או חלקה) תוחזק בחשבון הנאמנות ותשמש בטוחה פיננסית וזאת עד לשחרור תמורת ההנפקה (כולה או חלקה) בהתאם למפורט בסעיף זה ובסעיף 6.6.3 להלן. **יובהר ויודגש כי, תמורת ההנפקה אשר תוחזק בחשבון הנאמנות משמשת כבטוחה פיננסית זמנית. הבטוחה הפיננסית הזמנית הנ"ל לא תהיה ניתנת להחלפה בהתאם למנגנון החלפת ושחרור הנכסים המשועבדים כמפורט בסעיף 6.3 לעיל.**

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

תמורת הנפקת אגרות החוב (כולה או חלקה) תועבר לחברה כנגד שעבוד הנכסים המשועבדים בהתאם להוראות שטר זה, בפרט העברת כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל ובסעיף 6.6.3 ביחס לכל אחד מהנכסים המשועבדים לשביעות רצון הנאמן, ובכפוף לכך שחשבון הנאמנות ישועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), לשביעות רצון הנאמן וימסרו לנאמן כל המסמכים הבאים בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות:

- (1) מסמך שעבוד לפיו נרשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהוא נושא חתימה מקורית על-ידי החברה;
- (2) הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10), כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" מקורית ממשד רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד יצירת ההודעה או לחילופין, אישור על הגשת המסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהמייל אשר נשלח לרשם החברות, על כל צרופותיו, לצורך הרישום, ותאריך של רשם החברות מתאריך שאינו מאוחר מ-21 ימים ממועד החתימה על הסכם השעבוד;
- (3) תצהיר מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה כי השעבוד אינו סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים, וכי נתקבלו כל האישורים בחברה בקשר עם יצירת השעבוד כאמור, והכל בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן;
- (4) חוות דעת משפטית של עורך דין חיצוני שאיננו עובד החברה, חתום במקור, בין היתר, בקשר לאופן רישום השעבוד, תוקפו, דרגת נשייתו, חוקיותו והיותו בר-מימוש בדרגה בה נרשם ואכיפה כנגד החברה על-פי הדין החל בישראל, בנוסח שיהיה לשביעות רצון הנאמן.

- (5) פלט שעבודים מרשם החברות לפיו נרשם השעבוד האמור.
- (6) מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה תפעל לכך שמיד לאחר קבלתה תימסר לנאמן תעודת רישום שעבוד מקורית מרשם החברות; יובהר כי העברת תעודת רישום שעבוד מקורית מרשם החברות לא תהווה תנאי מתלה לעצם העברת התמורה בגין אותו נכס משועבד לחברה.
- 6.6.3. על אף האמור בסעיף 6.6 לעיל בדבר העברת תמורת ההנפקה לחברה, החברה מצהירה כי למועד חתימת שטר הנאמנות כלל הפרויקטים הינם נכסים אשר משועבדים לטובת אגרות החוב (סדרה ב'). רישום השעבודים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל לטובת הנאמן כפופים, בין היתר, לביצוע החלפת הבטוחות כמפורט להלן ולהסרת שעבודים מספר 57, 58, 59, 61, 62, 69 ו- 73 הרשומים בספרי רשם החברות של החברה (להלן בסעיף זה: **"השעבודים הרשומים לטובת אגרות החוב (סדרה ב')"**), בהתקיים כל התנאים שיפורטו במכתב הכוונות שיימסר לנאמן מהנאמן לסדרה ב' כאשר סכום החלפת הבטוחות (כהגדרתו להלן) אשר ינקב במכתב הכוונות, יחושב על ידי החברה והנאמן יסתמך על חישוב זה. מכתב זה ימסר על ידי הנאמן לסדרה ב' לנאמן ולחברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ב'), כמפורט בסעיף זה להלן.
- הואיל ובמועד יצירת השעבודים לטובת הנאמן (על פי סעיף 6.1 לעיל) עדיין יהיו רשומים השעבודים הרשומים לטובת אגרות החוב (סדרה ב') להבטחת חובות החברה בגין אגרות חוב (סדרה ב') אזי יחולו ההוראות שלהלן:
- (א) חלק מתמורת ההנפקה בסך של כ-539.7 מיליוני ש"ח (בתוספת סכומים נוספים אשר ישולמו על ידי החברה, ככל שיידרשו) תשמש לביצוע החלפת בטוחות לאגרות החוב (סדרה ב') באופן שהסכום הדרוש לצורך ביצוע החלפת בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב'), שהוא נכון ליום 30 באוקטובר 2025 בסך של כ-710 מיליון ש"ח, יופקד בידי הנאמן לסדרה ב' כנגד הסרת כל השעבודים, הערות האזהרה והמשכנתאות הרשומים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'). כתנאי להעברת הסכום הנדרש מתוך תמורת ההנפקה לנאמן סדרה ב', תמסור החברה לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר סכום החלפת הבטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') נכון למועד הצפוי לביצוע החלפת הבטוחות (להלן: **"סכום החלפת הבטוחות"**).
- (ב) הסכמות החברה עם נאמן סדרה ב' בנוגע לאופן החלפת הבטוחות כאמור יוסדרו במסגרת מכתב כוונות מאת נאמן סדרה ב' אשר יופנה לחברה (להלן: **"מכתב הכוונות"**). במכתב הכוונות תיכלל הסכמת נאמן סדרה ב' לדברים הבאים: (1) ככל שנרשמה לטובת נאמן סדרה ב' הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא, תינתן הסכמתו של נאמן סדרה ב' לכך שעם הפקדת מלוא סכום החלפת הבטוחות, ההתחייבות לרישום משכנתא לטובתו תהיה בטלה; (2) כי הוא ימסור לחברה את כל המסמכים הנדרשים בקשר עם הסרת השעבודים, הערות האזהרה והמשכנתאות הרשומים לטובתו עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') עם וכנגד הפקדת סכום החלפת הבטוחות בחשבון

הנאמנות של סדרה ב', שאליו יצורף נוסח המסמכים הרלוונטיים להסרתם של השעבודים האמורים בהתאם להוראות שטר הנאמנות של סדרה ב'; ו-(3) הסכמת נאמן סדרה ב' לרישום שעבודים יחידים מדרגה שנייה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן ברשם החברות אשר יכללו את כל ההוראות המפורטות בסעיף 6.7.13 להלן.

(ג) החברה תרשום את השעבודים לטובת הנאמן בשני שלבים, וזאת באופן שבשלב הראשון ירשמו השעבודים ביחס לנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה ב') כשעבודים יחידים מדרגה שנייה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן ברשם החברות ובשלב השני, תוך 10 ימי עסקים ממועד העברת סכום החלפת הבטוחות (כהגדרתו לעיל) לנאמן סדרה ב' והפקדתו בחשבון הנאמנות המשועבד לטובת המחזיקים של אגרות החוב (סדרה ב') והסרת כל הרישומים לטובת נאמן סדרה ב', יתוקן רישום השעבודים האמורים לשעבודים יחידים מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, כמפורט בסעיף 6.1 לעיל בהתאם לאמור בסעיף 6.6.3(ה) להלן. יודגש כי, כמפורט בסעיף 6.1 לעיל החברה תפעל כמיטב יכולתה על מנת לקבל מהמוכרים הרלוונטיים התחייבות לרישום משכנתא אך קבלת ההתחייבות כאמור אינה מהווה תנאי לשחרור תמורת ההנפקה ולהעברת סכום החלפת הבטוחות מתוך תמורת ההנפקה לנאמן סדרה ב'.

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

(ה) היות שמבחינה רישומית לא מבצעות הרשויות המרה אוטומטית של הרישומים, אזי בשלב השני תפעל החברה, בתוך עשרה (10) ימי עסקים ממועד העברת סכום החלפת הבטוחות לנאמן סדרה ב', לשם הגשת מסמכי מחיקת השעבודים הרשומים לטובת אגרות החוב (סדרה ב') מספרי רשם החברות של החברה והגשת מסמכים לתיקון רישום השעבודים ביחס לפרויקטים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה י') כשעבודים יחידים מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום כפי שמפורט בסעיף 6.1 לעיל.

ככל שתבקש החברה לעשות שימוש בתמורת ההנפקה לצורך ביצוע החלפת הבטוחות כאמור לאגרות החוב (סדרה ב'), אזי שימוש כאמור בתמורת ההנפקה, יעשה רק לאחר רישום השעבודים הנזכרים לעיל כשעבודים מדרגה שנייה, והמצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל, בשינויים המחייבים, בקשר עם השעבודים מדרגה שנייה כאמור וכן לאחר הפקדת כל סכום שיידרש לשם ביצוע החלפת הבטוחות כאמור לאגרות החוב (סדרה ב') מעבר לתמורת ההנפקה כאמור על ידי החברה בחשבון הנאמנות.

(ו) **מסמכי השעבוד מדרגה שניה שירשמו לטובת הנאמן יכללו את כל ההוראות המפורטות בסעיף 6.7.13 להלן וכן יצוין כי, לא תהא לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') כל זכות על פי השעבודים מדרגה שנייה הנ"ל למעט זכותם השיורית על פי הדין. עוד יובהר כי אם וככל שלא הופקד בידי הנאמן**

לסדרה ב' הסכום הדרוש לצורך החלפת הבטוחות במועדים הקבועים במכתב הכוונות, על הנאמן יהא לחתום על כל המסמכים הנדרשים לביטול השעבודים האמורים במרשמים הרלוונטיים ויובהר כי במקרה כאמור לא ישוחררו כספים מתמורת ההנפקה המיועדים להחלפת הבטוחות של אגרות החוב (סדרה ב') והחברה תפעל מיידית להסרת השעבודים ממרשם רשם החברות. להסרת ספק ולמען הגילוי המלא יובהר, כי כל עוד לא קיבל נאמן סידרה ב' את מלוא סכום החלפת הבטוחות, הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') לא יוכלו לממש או לאכוף את השעבודים כאמור לעיל בסעיף 6.1 המתייחסים לבטוחות לאגרות החוב (סדרה ב') ואין ביכולתם לפעול על פיהם, אלא בכפוף להסכמה בכתב מאת נאמן סדרה ב' או לאחר שהשלימה החברה את כל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') וכן הם לא יהיו רשאים להתנגד לכל פעולה אותה יבצע נאמן סדרה ב' בקשר לנכסים המשועבדים, או השעבודים, מימושם וכו' לרבות לזהות בעל התפקיד שיבחר על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

(ז) לאחר רישום השעבודים מדרגה שנייה, לרבות המצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל, בקשר עם השעבודים האמורים, ולאחר המועד בו הופקדו בחשבון הנאמנות מלוא סכום החלפת הבטוחות (לרבות מתמורת ההנפקה) בהתאם למפורט באישור נושא המשרה כאמור בסעיף 6.3(א) לעיל, יעשה הנאמן שימוש בכספים האמורים לצורך החלפת הבטוחות, ובלבד שייעשה כך לאחר קבלת מכתב הכוונות וכנגד קבלת המסמכים הנחוצים להסרת השעבודים הרשומים לטובת אגרות החוב (סדרה ב'), וכפוף לקבלתם כאמור.

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

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

(י) לאחר שיתוקנו השעבודים כאמור לעיל וימסרו לנאמן כל המסמכים הנדרשים כאמור בס"ק (ח) לעיל, כל סכום שיוותר מתוך תמורת ההנפקה לאחר ביצוע המפורט בסעיף 6.3 זה לעיל, ככל שיוותר, בכפוף לעמידה בשווי הבטוחות (היינו, שווי הנכס כשהוא מוכפל ב-80%) כאמור בסעיף 6.4 לעיל, יועבר לחברה בהתאם לקבוע בסעיפים 6.6.1 ו-6.6.2 לעיל.

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

החברה תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר הפעמים), לרבות בעת הרחבת סדרת אגרות החוב של החברה, **וזאת ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה י') הקיימים באותה עת**, לכך שהנאמן יעביר מיתרת תמורת ההנפקה שהתקבלה ו/או תתקבל בעתיד (לרבות באמצעות הרחבת סדרה) בחשבון הנאמנות, ומפירות יתרה זו שנצברו בחשבון הנאמנות (להלן: **"יתרת התמורה"**), לחשבון הבנק על שם החברה או לחשבון בנק אחר עליו תורה החברה בכתב, תוך (2) שני ימי עסקים, סכום השווה לשווי הבטוחתי של כלל הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה ואשר יהיו משועבדים אותה עת לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (לרבות נכסים כאמור שיתווספו לנכסים המשועבדים ובלבד שנכסים אלו נמנים על הנכסים המשועבדים הנמנים בסעיף 1.7 לעיל), בניכוי סכומים מתוך תמורת ההנפקה שהועברו לידי החברה בעבר (בין אם במסגרת הנפקתן לראשונה של אגרות החוב ובין אם באמצעות הרחבת סדרה), וזאת בכפוף לאמור בסעיף זה להלן ביחס לנכסים הנוספים (כהגדרתם להלן), ובכפוף לאמור בסעיף 7.1.6 להלן ביחס לשווי הבטוחתי בהרחבת סדרה.

כמו כן, החברה תהיה זכאית מעת לעת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, **וזאת ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה י') הקיימים באותה עת**, לשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה (ובלבד שנכסים אלו נמנים על הנכסים המשועבדים הנמנים בסעיף 1.7 לעיל), באופן בו אותם נכסים יתווספו לנכסים המשועבדים (להלן בסעיף זה: **"הנכסים הנוספים"**), ולקבל בגינם סכומים שיתקבלו בחשבון הנאמנות (כמפורט בסעיף 6.6.4 זה) וזאת אך ורק לאחר שהחברה העבירה לנאמן את המסמכים הבאים בנוסח לשביעות רצונו:

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

ב. השווי הבטוחתי, כמשמעותו בסעיף 6.4 לעיל, ובהתאם לאמור באישור האמור בס"ק ד' להלן, לא יפחת מהאמור בסעיף 7.1.6 להלן (במועד שעבוד של נכס נוסף יחושב השווי הבטוחתי שלו על סמך הערכת שווי למועד שאינו עולה על 3 חודשים לפני מועד שעבודו בדומה להחלפת נכסים משועבדים ב"מנגנון החלפה סביר" בסעיף 6.3.1(2)(א) לעיל).

ג. החברה תרשום שעבוד על נכס המותר לשעבוד כבטוחה ותמציא לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לשטר (בכפוף לסייג המנוי בסעיף 6.2.3 לשטר), בשינויים המחויבים וכן כל מסמך נוסף שיידרש לשם רישום שעבוד

הנכס, בהתאם לסוג הנכס והשעבוד בגינו על פי הדין, ולשביעות רצונו של הנאמן.

ד. בהמשך לאמור בסעיף קטן ב' לעיל, החברה תמסור לנאמן אישור כאמור בסעיף 6.4.3 לשטר חתום על ידי נושא משרה בכיר בחברה, בדבר השווי הבטוחתי והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן, שייבדק למועד רישום השעבוד על נכס המותר לשעבוד כבטוחה. האישור יכלול את אופן החישוב של הנכס המותר לשעבוד.

החברה תפרסם דיווח מיידי 14 יום לפחות קודם ליצירת שיעבוד של נכסים נוספים ורישומם בפועל בהתאם להוראות סעיף זה, הכולל את הגילוי הנדרש בהתאם להנחיות סגל רשות ניירות ערך, לרבות הנחיית גילוי בנוגע לנכסי נדל"ן להשקעה מחודש ינואר 2011 ולתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" מחודש דצמבר 2013 וכן כל גילוי נוסף בהתאם לרף הגילוי שיידרש באותה עת ביחס לנכס מהותי מאוד וכן כל מגבלה הקיימת ביחס לנכס וביחס ליכולת לממש את הנכס מכח הסכמים ו/או על פי דין. כמו כן, על שעבוד נכסים נוספים יחול האמור בסעיף 6.3.1(2) ביחס ל"מנגנון החלפה סביר", בשינויים המחויבים (כאשר לעניין רמת הסיכון, תיבחן רמת הסיכון של תמהיל הנכסים המשועבדים, לאחר שעבוד הנכס הנוסף, ביחס לרמת הסיכון של תמהיל הנכסים המשועבדים לפני שעבוד הנכס הנוסף. כמו כן, ככל שהנאמן ימצא לנכון לבחון את קביעת דירקטוריון החברה בדבר רמת הסיכון, הבחינה כאמור תיעשה על ידי הערכות שווי). החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, כקבלת התמורה בחברה ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב (סדרה י') למסחר בבורסה עם קבלת התמורה אצל רכז ההנפקה.

לחילופין, ככל שישועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') פרויקט בהתאם להוראות סעיף 6.1.1 לעיל (לרבות בטוחות מכח חוק המכר דירות שיועמדו מכח הסכמי רכישה ובכלל זה ערבויות בנקאיות ו/או פוליסות ביטוח ששועבדו לטובת הנאמן כאמור), החברה תהא רשאית לקבל לידיה מעת לעת סכומים מיתרת התמורה, לחשבון הבנק על שם החברה או לחשבון בנק אחר עליו תורה החברה בכתב, תוך שני ימי עסקים, ובלבד שסכום זה יהיה שווה לסך שווי הבטוחות על פי חוק המכר דירות שנמסרו ו/או ימסרו לחברה בגין הנכסים הנ"ל, בתוספת מע"מ כדין, כשהוא מוכפל ב-80% ובכפוף להמצאת העתק נאמן למקור של הבטוחות על פי חוק המכר דירות הנוספות שהתקבלו בידיה כאמור, אשר בגינם מבקשת החברה לשחרר כספים נוספים כאמור והכל בכפוף לרישום שעבודים לטובת הנאמן בגין הסכמי רכישה אלו כמפורט בשטר זה. החברה תעביר לנאמן תחשיב ואישור נושא משרה בכיר בתחום הכספים בחברה בנוגע לתחשיב השווי הבטוחתי ביחס לאמור לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

יודגש כי, ככל ובמהלך חיי אגרות החוב, החברה תיזדרש בהתאם להוראות שטר זה או תהא מעוניינת, לרבות במקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב, לשעבד נכס המותר לשעבוד כבטוחה, אזי כל ההוראות בשטר זה לרבות האמור בסעיף 6.6.4 יחולו עליו בהתאמה. כמו כן, יודגש כי בהתאם לאמור בסעיף 6.6.4 זה ובכפוף לאמור בסעיף 7 להלן, תוכל החברה מעת לעת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב, ולקבל לידיה את מלוא תמורת ההנפקה שתתקבל בגין ההרחבה כאמור, וזאת בכפוף לכך

שהשווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים נכון למועד ההרחבה לא יפחת מהאמור בסעיף 7.1.6 להלן, וזאת בין אם יתווספו נכסים נוספים ובין אם לאו.

הצהרות והתחייבויות החברה בקשר עם הנכסים המשועבדים

6.7

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

6.7.1. החברה הינה בעלת הזכויות הבלעדיות בנכסים המשועבדים (בכפוף לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')).

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

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

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

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

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

ו/או התחייבות על מימוש השעבודים בהתאם לשטר זה וזאת למעט בקשר עם השעבודים הרשומים לטובת אגרות החוב (סדרה ב') ולמעט אם תחול הגבלה ו/או מניעה על פי דין ו/או על פי הסכם עם חברה ממשלתית ו/או תאגיד ממשלתי ו/או רשות שלטונית ו/או מוניציפלית (יובהר כי לא מדובר על הגבלה ו/או מניעה אשר לפיה לא ניתן לרשום שעבוד ו/או משכנתה על פי שטר נאמנות זה ו/או כל שעבוד נדרש לפי דרישת הנאמן וכן אין כל מגבלה על אכיפה ו/או מימוש השעבוד או המשכנתה הנ"ל). החברה מתחייבת להודיע לנאמן במקרה בו ייוודע לה על שינוי באמור בס"ק זה לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד השינוי.

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

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

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

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

6.7.10. החברה תודיע לנאמן ביחס לנכסים המשועבדים בכתב בתוך לא יותר מ-2 ימי עסקים ממועד שנודע לחברה על כל מקרה של הטלת עיקול בסכום העולה על שיעור של 10% משווי הנכסים המשועבדים (בהתאם להערכת שווי אחרונה אשר תיערך בהתאם לכללים המפורטים בשטר זה) ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים כנגד איזה מהנכסים המשועבדים ו/או מינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) לאיזה מהנכסים המשועבדים ו/או באם יועלו טענות מהותיות על ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע בשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף זה (ללא קשר לסכום בגינו ננקטה אותה פעולה) כי הנכסים המשועבדים, משועבדים לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם איזה מהנכסים המשועבדים (והכל מבלי לגרוע מחובת החברה לפעול ככלל להסרת עיקול וכן כל פעולה שבוצעה כאמור בסעיף זה כלפי או מי מהנכסים המשועבדים ללא תלות בסכום העיקול ו/או הפעולה).

6.7.11. החברה תחזיק ותשמור את הנכסים המשועבדים במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלם במועדם את כל המיסים המוטלים ושיוטלו כדין על הנכסים המשועבדים, על ידי הממשלה או על ידי הרשויות המקומיות וזאת מבלי

לגרוע מזכותה של החברה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור, שאז תקום חובת התשלום כפי שייקבע באותם הליכים.

6.7.12. החברה לא תבצע כל דיספוזיציה הנכסים המשועבדים כל עוד לא נפרעו במלואן אגרות החוב (סדרה י') ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגין או שוחררו הנכסים המשועבדים מהשעבוד בהתאם להוראות שטר זה, ללא קבלת אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') לביצוע הדיספוזיציה בהחלטה מיוחדת, אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה.

6.7.13. החברה לא תמשכן ולא תשעבד את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה ולמעט שעבוד מדרגה נחותה לשעבדים לטובת הנאמן על הנכסים המשועבדים (כולם או חלקם) ואשר יתקיימו לגבי כל התנאים המפורטים בסעיף 6.5.1(ז) לעיל.

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

6.7.15. נכון למועד חתימת שטר זה, לא ידוע לחברה על כל פגם בזכויות החברה בנכסים המשועבדים (כולם או חלקם), וכי אם יתגלה פגם בזכויות החברה בנכסים/המשועבדים (כולם או חלקם) היא תפעל לתיקון הפגם בהקדם האפשרי מיד עם היודע לה על הפגם כאמור וכן תודיע לנאמן, בכתב, אודות הפגם, כיצד היא מתכוונת לתקן אותו ובתוך כמה זמן צפוי הליך התיקון להסתיים וכן על תיקון הפגם.

6.7.16. למעט בהתאם לאמור בהוראות שטר זה, החברה מתחייבת לא לנקוט בהליכים או פעולות כלשהם בגין איזה מהנכסים המשועבדים או כל חלק מהם, שיש בהן כדי לפגוע בקבלת הכנסות מהנכסים המשועבדים, או שעשויות לפגוע בתוקף השעבוד או בהיקפו או ביכולת הנאמן לממש איזה מהנכסים המשועבדים או לאכוף איזה מהשעבדים על הנכסים המשועבדים על פי שטר הנאמנות.

6.7.17. החברה מתחייבת כי עד לפירעון המלא של אגרות החוב, הביטוח הרלוונטי כאמור בסעיף 6.1.3(ט) לעיל המבטח את הנכסים המשועבדים על פי שטר נאמנות זה יהיה בתוקף וישמר רצף ביטוחי כאמור עד לפירעון הסופי של אגרות החוב.

6.7.18. התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי):

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

7. תנאים להרחבת סדרת אגרות החוב

7.1. בכפוף ובנוסף לאמור בסעיפים 4.2 עד 4.6 לעיל, החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה י') ולהנפיק אגרות חוב (סדרה י') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין

במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף או בין בכל דרך אחרת, המותרת לפי דין), וזאת בכל מחיר ובכל אופן שיראה לחברה, ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן במצטבר:

7.1.1. החברה אינה נמצאת בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף

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

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

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

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

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

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

7.1.6. השווי הבטוחתי בהתאם לקבוע בסעיף 6.4.1 לעיל, של כלל הנכסים המשועבדים נכון למועד הרחבת הסדרה לא יפחת מ-100% מהתמורה ששולמה על ידי מחזיקי אגרות החוב לחברה במועד הנפקתן בגין אגרות החוב (סדרה י') אשר נמצאות במחזור באותה עת (בתוספת התמורה בגין אגרות החוב אשר תונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה ובכל הרחבת סדרה נוספת שנעשתה לפני כן), בתוספת הפרשי ההצמדה והריבית בגין בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה י') במועד ההרחבה אשר טרם שולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') עד לאותה עת.

לצורך עמידה בתנאי סעיף זה החברה תהא רשאית לשעבד נכסים נוספים המותרים לשעבוד כבטוחה, מעבר לנכסים ששועבדו עד לאותה עת (ובלבד שהנכסים כאמור מפורטים בסעיף 1.7 לעיל), בהתאם להוראות שטר זה (להלן בסעיף 7 זה: "**הנכסים הנוספים**") ובמקרה כאמור תועבר תמורת הרחבת הסדרה לחשבון הנאמנות ותשוחזר לחברה לאחר השלמת שעבוד הנכסים הנוספים והמצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2 לעיל, לשביעות רצון הנאמן בקשר עם שעבוד הנכסים הנוספים, בשינויים

המחויבים. מובהר כי החברה לא תהיה רשאית לקבל לידיה את תמורת הרחבת הסדרה כאמור אלא רק אם שועבדו הנכסים הנוספים בטרם שחרור הכספים כאמור לידי החברה, לרבות הוספת ערובות בהתאם לחוק המכר דירות בגין נכס שכבר משועבד.

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

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

7.1.9. החברה עמדה בהוראות סעיף 6.6.3 לעיל בקשר עם נכסים נוספים שישועבדו, ככל שיידרשו נכסים משועבדים נוספים כאמור לעיל.

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

7.3. החברה תפרסם דוח מיידי בדבר הרחבת הסדרה הצפויה לרבות אופן עמידת החברה בהתחייבות להרחבת סדרה המפורטת בסעיף 7.1 לעיל וזאת בטרם ביצוע ההרחבה בפועל.

8. התחייבויות החברה

8.1. אמות מידה פיננסיות לאגרות החוב (סדרה י')

החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה י') לציבור עד וכולל פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגין ("תקופת ההתחייבות"), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), לעמוד ביחסים פיננסיים במועד פרסום כל דוח כספי של החברה כמפורט להלן:

8.1.1. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5% (להלן: "**התניית יחס הון למאזן**"). להלן דוגמא לאופן החישוב בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025: ההון העצמי של החברה הינו כ-1,747 מיליון ש"ח והמאזן של החברה הינו כ-5,350 מיליון ש"ח ולכן היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה לאותו מועד הינו כ-32.66% בהתאם לחישוב שלהלן: $1,747/5,350=32.66\%$.

8.1.2. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,100 מיליון ש"ח (להלן: "**התניית ההון העצמי**"). ההון העצמי של החברה הינו בהתאם לנתונים כספיים פומביים שמפורסמים על ידי החברה ואינו מצריך חישוב צדדי.

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

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

חישוב ההון העצמי של החברה והיחס בין ההון העצמי של החברה להיקף המאזן של החברה לצורך סעיף 8.1 זה ולצורך מגבלת החלוקה כאמור בסעיף 8.4 להלן, וכן בדיקת התקיימות התנאי להתאמת שיעור הריבית כאמור בסעיף 7 שבנספח א' לשטר זה, יתבצעו על פי כללי החשבונאות המקובלים לפיהם נערכו הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 (להלן: **"כללי החשבונאות הקודמים"**).

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

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

"השפעה מהותית" – לעניין סעיף זה – משמעותה שינוי של 5% לפחות במצטבר, ביחס לכל שינויי התקינה והרגולציה שחלו, בין תוצאת אמת המידה הרלוונטית כאמור, למועד הדוח, כפי שתחושב על פי כללי החשבונאות המקובלים שיחולו על החברה במועד הדוח, לבין תוצאת אמת המידה הרלוונטית, לאותו מועד, כפי שתחושב לפי כללי החשבונאות הקודמים. הבחינה תבוצע לכל אמת מידה בנפרד (לדוגמא: במקרה שיחס ההון למאזן ישונה משיעור של 35% ל-39% (שינוי של 4%) לא יראו בכך השפעה מהותית).

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

החברה תפרט במסגרת הגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב שבדוח הדירקטוריון לתקופה הרלבנטית, את עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שבס"ק 8.1.1 ו-8.1.2 לעיל בצירוף הנתון המספרי. כמו כן, תמסור החברה לנאמן אישור מאת נושא המשרה

הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיבים רלוונטיים, בנוסח לשביעת רצון הנאמן, בדבר עמידה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שבס"ק 8.1.1 ו-8.1.2 לעיל וזאת בתוך 5 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/ השנתיים, לפי העניין.

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

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

דירוג

8.2.

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

במקרה של הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י') או החלפת חברת הדירוג (או חברות הדירוג, כולן או חלקן, במקרה שאגרות החוב ידורגו על ידי שתי חברות דירוג לפחות), תפרסם החברה דוח מיידי על כך ותציין את הסיבות להפסקת או לשינוי חברת הדירוג (או חברות הדירוג), לפי העניין וזאת בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה להחליף בכל עת חברת דירוג (או את חברות הדירוג), וכי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה לבחור, בכל עת, להתקשר עם חברת דירוג אחת בלבד, הכול לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון ומבלי שהדבר יטיל על החברה חובה כלשהיא מעבר לאמור במפורש בסעיף 8.2 זה.

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

קרו להשקעות במקרקעין

8.3.

בנוסף החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה י') לא נפרעו במלואן, תשמור על מעמדה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה, ובכלל זה, תעמוד בהוראות החלות על "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", בהתאם לפקודה. החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר זה, השלכות המיסוי החלות על קרן להשקעות במקרקעין, הינן בין היתר כדלקמן:

8.3.1. מס רכישה מופחת על מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או על מקרקעין מניבים

לצורכי דיור להשכרה, כהגדרתם בפקודה.

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

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

א. מניותיה לא נרשמו למסחר בתוך 36 חודשים;

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

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

8.3.2. חריגים לעקרון השקיפות

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

(1) הכנסה ממלאי עסקי.

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

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

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

(3) ככל ומדובר על הכנסה ממכירת מקרקעין אשר נכללים בחלופה הרביעית של מקרקעין לצורכי דיור להשכרה שבסעיף 2א64 לפקודת מס הכנסה, אם נמכרו בטרם הסתיימה תקופה של 20 שנים לפחות שבה שימשו יחידות הדיור למטרת השכרה, ובלבד שלא נמכרו בדרך של מכירה למשכיר.

8.3.3. מע"מ

החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר זה, עסקאות של מכירת דירת מגורים לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה בידי אדם שאינו

חייב במס (כלומר אינו עוסק, מלכ"ר או מוסד כספי) לא תהא חייבת במע"מ. בנוסף מכירת דירת מגורים כאמור שנרכשה ממי שאינו חייב במס (כלומר אינו עוסק, מלכ"ר או מוסד כספי) על ידי קרן להשקעות במקרקעין תהא פטורה ממע"מ.

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

חלוקה

8.4

8.4.1. החברה מתחייבת כי עד וכולל מועד הסילוק המלא, הסופי והמזויק של החוב על פי

תנאי אגרות החוב לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד, אם מתקיים איזה מהמקרים הבאים ערב ההכרזה על החלוקה, לרבות מצב בו, ככל שתתבצע חלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מהחלוקה, כאמור:

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

(ב) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה, החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 8.1 לעיל וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות.

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

(ד) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 8.1 לעיל), יפחת מ-1,200 מיליון ש"ח לאחר ניכוי סכום החלוקה.

(ה) במקרה של התקיימות "סימן אזהרה" כאמור בתקנה 10(ב)(14)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, לפיה ניתנה חוות דעת ו/או דוח סקירה של הרואה חשבון בדוחותיה הכספיים של החברה, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, הכוללת הפניית תשומת לב בדבר ספקות משמעותיים להמשך פעילותה של החברה כעסק חי.

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

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

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

8.4.2. החברה תהא רשאית לבצע חלוקת דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על מנת לעמוד

בדרישות חלק ד' לפרק השני לפקודה שהינה חלוקה בשיעור של 90% מההכנסה החייבת של החברה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 9א64 לפקודה, כפי שזו יהא מעת לעת ובלבד שעמדה בתנאי שלעיל (להלן: "**חלוקה בהתאם לפקודה**"). במקרה שבו ביצעה החברה חלוקת דיבידנד בהתאם לפקודה כאמור, וזאת מבלי שהתקיים איזה מהתנאים

המפורטים בסעיף 8.4.1 זה, תפעל החברה לתיקון ההפרה כאמור בדרך של גיוס הון מניות בגובה הסכום שחולק, ויחולו עליה הוראות סעיף 10.1.22 להלן ככל שההפרה לא תוקנה כאמור בתוך התקופה האמורה באותו סעיף. על אף האמור, החברה לא תבצע חלוקה בהתאם לפקודה אם מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10 להלן (לאחר חלוף תקופות הריפוי) או אם החלוקה תפגע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב בהתאם לאישור דירקטוריון החברה (כי החלוקה לא תפגע בכושר הפירעון כאמור).

8.4.3. לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר קבלת החלטה בדירקטוריון החברה על ביצוע חלוקה, ככל שתתקבל, ימסור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה הודעה בכתב לנאמן בדבר קבלת ההחלטה ובדבר עמידת החברה בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כי ביצוע חלוקה עליה החליטה החברה עומד במגבלות המפורטות בסעיף 8.4 זה, כולל פירוט החישוב הרלוונטי (ביחס לסעיפים 8.4.1(ב) ו-8.4.2(ג), ו-8.4.3 לעיל) והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. לחילופין ככל שהחלוקה מבוצעת על מנת לעמוד בדרישות חלק ד' פרק שני לפקודה יעביר נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה אישור כאמור, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בו יצוין כי החלוקה הינה תנאי לשמירת מעמדה של החברה כקרן השקעות במקרקעין ובהתאם לדרישות המינימליות על פי חלק ד' פרק שני לפקודה וכי הינה בשיעור המינימלי הנדרש לשם שמירת מעמד החברה כאמור.

פדיון מוקדם

9.

פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

9.1

במידה ויוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה י') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם ותפעל כדלקמן (והכל בהתאם להוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כפי שיחולו באותו מועד):

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

9.1.2. מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה י') יחול לא לפני 17 יום מתאריך פרסום ההודעה ולא יאוחר מ-45 ימים מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדות. תמורת הפדיון המוקדם תהא בהתאם לגבוהה מבין החלופות הקבועות בסעיף 9.2.8 להלן.

9.1.3. קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב של מי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם

כאמור לעיל, אך אגרות החוב תמחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

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

פדיון מוקדם ביוזמת החברה

9.2

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

9.2.2. תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון. נקבע פדיון מוקדם חלקי ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית או מועד פדיון חלקי או מועד פדיון סופי, יבוצע הפדיון החלקי המוקדם במועד שנקבע לתשלום הריבית או הפדיון החלקי או הסופי, לפי העניין. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי ברבעון גם אם בוצע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי.

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

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

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

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

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

9.2.7. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה י') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה י') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור (להלן: **"שווי השוק של יתרת אגרות החוב"** ו-**"תקופת הדגימה"**, בהתאמה). על אף האמור, במקרה והפדיון המוקדם (החלקי או המלא) ייקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או קרן של אגרות חוב (סדרה י'), והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון ביחד עם תשלום הפדיון המוקדם בהתאם להוראת ס"ק 9.2 זה לעיל, הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב כמפורט לעיל, העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו רבעון על חשבון תשלום הריבית בלבד כאמור. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית בלבד יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית ששולמה כאמור; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה י') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת הצמדה וריבית עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה י') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 0.8% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה י') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה י') העומדות לפדיון מוקדם.

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

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

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

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'.

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

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

במקרה ולא תהיה במחזור סדרת אגרות חוב ממשלתית בעלת מח"מ הנמוך ממח"מ אגרות החוב (סדרה י'), אזי תשואת האג"ח הממשלתי תחושב לפי ממוצע התשואה של

שתי סדרות אגרות חוב ממשלתיות בעלות מאפיינים כמפורט בהגדרה זו לעיל ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה י') במועד הרלוונטי.

9.2.9. החברה תמציא לנאמן תוך חמישה ימי עסקים ממועד החלטת הדירקטוריון אישור מנושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר חישוב הסכום לפירעון בפדיון המוקדם וכן תצרף לו תחשיב ביחס לפדיון המוקדם, לרבות יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י') לאחר הפדיון המוקדם, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

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

10. פירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (ככל שניתנו)

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

10.1.1. אם החברה לא תפרע סכום כלשהו (לרבות תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב (סדרה י')) שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב או לשטר הנאמנות במועדו (איחור של עד 7 ימים בפירעון סכום כלשהו לא יחשב אי פירעון לעניין זה), או אם החברה לא עמדה בהתחייבות מהותית אחת או יותר כלפי מחזיקי אגרות החוב.

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

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

או אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון, כנגד החברה אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

10.1.4. אם יינתן צו פירוק זמני או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או ימונה מפרק זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון או ימונה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או כל בעל תפקיד דומה שימונה על-פי דין או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה על-ידי בית המשפט, לרבות אך לא רק צו לפתיחת הליכים וצו שיקום כלכלי וצו או החלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך שלושים (30) ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה.

10.1.5. אם יוטל עיקול על נכס מהותי, והעיקול לא יוסר תוך שלושים (30) ימים. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. לעניין שטר זה, "**נכס מהותי**" הינו נכס אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה עולה על 15% ממאזן החברה, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר, בדוחות הכספיים עולה על 30% ממאזן החברה, על-פי דוחות כספיים אחרונים (מבוקרים או סקורים) שפורסמו לפני מועד האירוע (פורסמו על ידי החברה דוחות כספיים מאוחדים יחול סעיף זה ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים והמאזן המאוחד של החברה).

10.1.6. אם תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לעיל), והפעולה לא תבוטל תוך שלושים (30) ימים מיום ביצועה. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

10.1.7. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או כל בקשה בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או למינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) (זמני או קבוע) על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לעיל), או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) זמני או נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון) על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לעיל) - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 30 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים (או צו דומה לפי חוק חדלות פירעון) קבוע או נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון) על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לעיל). על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה או במקרה של מתן צו למינוי כונס נכסים קבוע.

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

- 10.1.9. אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.
- 10.1.10. אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.
- 10.1.11. אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת עסקת החלפת מניות, למעט למטרות מיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 10.1.12 להלן.
- 10.1.12. אם בוצע מיזוג של החברה עם חברה אחרת, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), לרבות כלפי הנאמן, בתפקידו כנציג מחזיקי אגרות החוב, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי הישות הקולטת נטלה על עצמה את מלוא ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב וכי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').
- 10.1.13. אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב או את שטר הנאמנות הפרה יסודית, והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 14 ימים, ובכלל זה אם יתברר כי מצג ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא.
- 10.1.14. אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהא בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל לרבות נדל"ן מניב הנלווה לו (כגון: חנויות, חניונים וכיו"ב) או שיהיה בשינוי עיקר פעילותה בכדי לפגוע במעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן על כל שינוי בעיקר פעילותה או על שינוי בפעילותה שיש בו בכדי לפגוע במעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה, וזאת לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר החלטת החברה, אשר יש בה כדי להביא לשינוי עיקר פעילותה או שינוי מעמדה כאמור.
- 10.1.15. אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.
- 10.1.16. אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
- 10.1.17. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.
- 10.1.18. אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו או מועד אחר שייקבע במסגרת ארכה שניתנה לחברה על ידי רשות מוסמכת (לפי המאוחר).
- 10.1.19. בקרות כל אירוע אחר או רצף אירועים אחר אשר מהווה פגיעה מהותית ו/או יכול לגרום לפגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב.
- 10.1.20. אם החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.1 לעיל במשך תקופה של שני רבעונים קלנדרים רצופים, על פי דוחותיה הכספיים של החברה

או אם החברה לא קיימה את הוראות סעיף 8.3 במשך התקופה הקבועה לכך בסעיף האמור.

- 10.1.21. אם תירשם הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של החברה.
- 10.1.22. אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד למגבלת החלוקה המפורטת בסעיף 8.4 לעיל, וזאת למעט במקרה בו החברה ביצעה חלוקה של דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בדרישות המינימליות על פי חלק ד' פרק שני לפקודה (להלן: "**חלוקה בהתאם לפקודה**"). בוצעה חלוקה בהתאם לפקודה בניגוד למגבלות החלוקה המפורטות בסעיף 8.4 לעיל יהיה על החברה להגדיל את הונה העצמי בהיקף הסכום שחולק עד תום 2 רבעונים ממועד החלוקה בהתאם לפקודה ואם לא תעשה כן יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.
- 10.1.23. אם יממשו בעלי שעבודים את השעבודים שיש להם על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לעיל).
- 10.1.24. אם החברה תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה הקיימים והעתידיים.
- 10.1.25. אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי.
- 10.1.26. אם "חוב מהותי" של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. לעניין סעיף זה בלבד "**חוב מהותי**" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 100 מיליון ש"ח.
- 10.1.27. אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה י') שלא בהתאם להוראות שטר זה או תנפיק סדרת אגרות חוב בניגוד להוראות בסעיף 4.8 לעיל.
- 10.1.28. אם החברה תמכור לאחרים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') מראש בהחלטה מיוחדת, למעט אם החברה התחייבה בדיווח מיידי במערכת המגנ"א כי מלוא תמורת המכירה נועדה לביצוע השקעות בתחום פעילותה של החברה או לשם פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה י') שיוותרו במחזור באותה עת. לעניין ס"ק זה – "**מכירה לאחר**" – מכירה לכל צד שלישי שהוא, למעט מכירה לתאגידים בבעלות מלאה של החברה; "**עיקר נכסי החברה**" – נכס או צירוף של מספר נכסים אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים (או הדוחות הכספיים המאוחדים, במידה והחברה תפרסם כאלו) האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים (או הדוחות הכספיים המאוחדים, במידה והחברה תפרסם כאלו) כאמור.
- 10.1.29. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') או אם החברה תבצע הפרה מהותית של איזה מבין הסכמי הרכישה של פרויקטים כלשהם אשר ייכללו במסגרת הנכסים המשועבדים.
- 10.1.30. אם אגרות החוב (סדרה י') תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג אחת, לפחות, לתקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת

החברה (כך לדוגמה, אך לא רק, בשל אי קיום התחייבויות החברה כלפי חברת הדירוג, לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה החברה כלפי החברה המדרגת) והכל בתנאי שבאותו מועד ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל. מובהר, כי העברת החברה לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי החברה המדרגת לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות. בהקשר זה מובהר כי בהתאם להוראות 8.2 לעיל החברה תהיה רשאית להחליף את חברת הדירוג (או את חברות הדירוג, לפי העניין) מכל סיבה שהיא, וכי הפסקת דירוג גורפת כתוצאה מהחלפת חברת הדירוג לתקופה שאינה עולה על 60 יום לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

10.1.31. אם היחס בין (א) יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') כפי

שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו) בניכוי השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלה) לבין (ב) השווי הבטוחתי העדכני של כלל הנכסים המשועבדים, בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 לשטר זה (בניכוי השווי הבטוחתי של הבטוחות הפיננסיות האמורות לעיל, ככל שיהיו כאלה) – יעלה על 100% במשך שני (2) רבעונים רצופים. על אף האמור לעיל, מובהר כי היה והשווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלה) בחשבון הנאמנות יהיו בשווי השווה או עולה על יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') כפי שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו), לא תעמוד למחזיקי אגרות החוב עילה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

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

לדוגמא:

סך התמורה שיש לשלם מכוח הסכמי הרכישה – 100

התמורה שהחברה שילמה מכוח הסכמי הרכישה – 80

שווי הנכס הרלוונטי כגמור על פי הערכת שווי שומה – 120

השווי הבטוחתי לעניין סעיף זה הינו $96 = 80/100 \times 120$

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

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

ההפרה תוך 14 ימים.

- 10.1.33. אם יחול שינוי במישרין ו/או בעקיפין של בעל/י השליטה בחברה (ככל ויהיה בעל שליטה בחברה) (החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה אין בעל שליטה בחברה) ו/או שינוי מבנה (בכפוף לאמור בסעיף 10.1.3 לעיל).
- 10.1.34. אם דירוג אגרות החוב יפחת מדירוג (iIBBB-) של מעלות או דירוג מקביל לדירוג זה אשר יקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.
- 10.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל:
- 10.2.1. הנאמן יהיה חייב, וכן לפי דרישת מחזיק (אחד או יותר) באגרות חוב, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, יהיה חייב גם כן לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 10.6 להלן) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או מימוש בטוחות (בהתאם לתנאי שטר זה) בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל.
- 10.2.2. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל לשטר זה לעיל, לפי העניין, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 10.3 להלן, הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או לממש את הבטוחות.
- 10.3. החלטת מחזיקים להעמיד אגרות חוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות כאמור בסעיף 10.2 לעיל, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה, בעצמם או באמצעות באי כוחם, מחזיקים בחמישים (50%) אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י') המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה, בעצמם או באמצעות באי כוחם, מחזיקים בעשרים (20%) אחוזים לפחות מהיתרה כאמור.
- 10.4. הנאמן או המחזיקים לא יעמידו אגרות חוב לפירעון מיידי ו/או יממשו בטוחות, אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן 15 ימים מראש; ואולם הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש את הבטוחות. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור שישלח על-ידי הנאמן לחברה מיד עם או לשם פרסום הזימון יהווה הודעה מראש לחברה על כוונתו לפעול כאמור. פרסום זימון האסיפה יהווה התראה כאמור לחברה.
- 10.5. נקבעה באיזה מסעיפי 10.1 לעיל, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות כאמור בסעיף 10.2 לעיל, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה בשטר הנאמנות אם סבר שיש בה כדי לפגוע בזכויות המחזיקים.
- 10.6. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 21 הימים האמורים בסעיף 10.2.1 לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בכינוס האסיפה מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב.

- 10.7. על אף האמור בסעיף 10 זה לעיל, במקרה בו תבקש החברה מהנאמן, בכתב, למנות נציגות דחופה, יפעלו הצדדים על-פי ההוראות הקבועות בתוספת השלישית לשטר הנאמנות.
- 10.8. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כאמור בסעיף 10 זה לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי ו/או במימוש בטוחות כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י') והוראות שטר זה ו/או על פי דין ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.
- 10.9. למען הסר ספק מובהר, כי הפירעון המיידי ייעשה לפי יתרת ערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י'), אשר טרם נפרעו, כולל הפרשי הצמדה וריבית שהצטברה וכל תוספת ריבית בהתאם להוראות שטר זה לרבות ריבית פיגורים, כאשר הריבית תחושב לתקופה המתחילה לאחר היום האחרון שבגיניו שולמה ריבית ועד למועד הפירעון המיידי בפועל (חישוב הריבית עבור חלק משנה ייעשה על בסיס 365 ימים בשנה) וזאת תוך 21 ימים ממועד ההודעה כאמור בסעיף 10.4 לעיל.
- 10.10. עוד יובהר כי, במקרה של מימוש בטוחות כאמור בשטר זה, יחולו הוראות סעיף 8.3.1(2) לשטר הנאמנות לעניין תשלום מס רכישה.

תביעות והליכים בידי הנאמן

11. בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, וללא מתן הודעה, לנקוט כלפי החברה בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם אכיפת התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות ולשם מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב על-פי שטר הנאמנות ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר נאמנות זה. על אף האמור לעיל, הזכות להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות תקום רק בהתאם להוראות סעיף 10 לשטר ולא מכוח סעיף זה.
- 11.2. כפוף להוראות סעיף 23 לשטר זה הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 11.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפה רגילה של מחזיקי אגרות החוב.
- 11.3. למרות האמור לעיל, החלטה בנוגע לפירוק החברה תתקבל באסיפת מחזיקים מיוחדת כהחלטה מיוחדת.
- 11.4. הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב, בה יוחלט בהחלטה רגילה (באסיפה רגילה) אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד האפשרי הראשון. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב ביצוע העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי סעיף 10 לעיל, למעט אם האירוע שבגיניו התקבלה ההחלטה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות בוטל או הוסר.
- 11.5. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות.

- 11.6. הנאמן רשאי, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על-ידו על-פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול.
- 11.7. למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות על-פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות, גם לפני שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי ו/או ימומשו בטוחות, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

12. נאמנות על התקבולים

- 12.1. כל התקבולים שיתקבלו על-ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק, כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או ממימוש בטוחות ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על-ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:
- תחילה** - לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על-ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר אחר עם תנאי שטר זה, לרבות שכרו; **שנית** - לתשלום כל סכום אחר על-פי ה'התחייבות לשיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 23 להלן); **שלישית** - לתשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 23 להלן, ראשית למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כאמור מעבר לחלקם היחסי לפי סעיף 23.5.2 להלן ולאחר מכן למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי חלקם היחסי לפי סעיף 23.5.2 להלן.
- 12.2. היתרה תשמש, אלא אם הוחלט אחרת מראש בהחלטה מיוחדת של מחזיקי אגרות החוב, למטרות לפי סדר העדיפות הבא:
- 12.2.1. ראשית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית וריבית הפיגורים בגין פיגורי תשלום הריבית המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;
- 12.2.2. שנית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן וריבית הפיגורים בגין פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;
- 12.2.3. שלישית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם;
- 12.2.4. רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על-פי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה המוחזקות על-ידם פרי-פסו, וזאת בין אם הגיע זמן סילוק סכום הקרן ובין לאו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, ואת העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.
- 12.3. מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

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

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

במקרה כאמור לעיל יחולו ההוראות הבאות, אלא אם החברה תעביר לנאמן, לפני המועד הקובע כאמור לעיל, סכום השווה לסכום המימון וזאת שלא מתוך התשלום המסוים כאמור לעיל. החברה תעביר לנאמן את סכום המימון במועד שנקבע בשטר זה לתשלום הקרן או הריבית כאמור לעיל.

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

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

13. סמכות לעכב חלוקת כספים

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

- 13.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום של 1 מיליון ש"ח, יהיה הנאמן חייב לחלק את הסכום האמור למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הקרן או הריבית הקרוב. במקרה בו עד למועד המוקדם מבין: מועד תשלום הריבית ו/או הקרן הקרוב; או זמן סביר לאחר קבלת הסכום הכספי האמור, לא יהיה בידי הנאמן סכום של 1 מיליון ש"ח, יהיה הנאמן רשאי לחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו, והכל בכפוף להוראות הבורסה.
- 13.3. על-אף האמור בסעיף זה, רשאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), לפי החלטה רגילה שתתקבל על ידם להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על-ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 12 לעיל, אף אם סכומם עומד על פחות מסכום של 1 מיליון ש"ח, והכל בכפוף להוראות הבורסה.
- 13.4. מובהר כי האמור בסעיף זה אינו גורע מחובת החברה לפרוע את מלוא החוב למחזיקי אגרות החוב.

14. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

- 14.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיף 12 לשטר זה, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 24 לשטר.
- 14.2. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב זכאים לריבית בגין לפי השיעור הקבוע באגרות החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם כאמור.

15. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

- 15.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק באגרות החוב ואשר לא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהיא היתה מוכנה ויכולה לשלם במלואו ובמועדו (להלן: "המניעה"), יחדל לשאת ריבית והפרשי הצמדה מהמועד שנקבע לתשלום והמחזיק האמור יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית (לפי העניין).
- 15.2. החברה תעביר את הסכום אשר לא שולם כאמור לעיל לנאמן, באופן מיידי ולא יאוחר משלושה (3) ימי עסקים לאחר המועד הקבוע לתשלום. הנאמן יחזיק את הסכום בנאמנות עבור מחזיק אגרות החוב, והעברת הסכום לנאמן כאמור תיחשב כתשלום אותו סכום למחזיק זה, בכפוף לאמור בסעיף 15.3 להלן. היה הסכום האמור התשלום האחרון - תראה הפקדת אותו סכום בידי הנאמן בנאמנות כפדיון אגרות החוב האמורות, בכפוף לאמור בסעיף 15.3 להלן. הנאמן יפקיד בבנק כל סכום שיוחזק על-ידו בנאמנות עבור המחזיקים בהשקעות המותרות על-פי סעיף 17 לשטר הנאמנות. לאחר שיקבל מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה, הנאמן יעביר למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים ממימוש השקעתם, בניכוי כל ההוצאות של הנאמן הקשורות בהשקעה האמורה ודמי ניהול חשבון הנאמנות והעמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה וכל מס על-פי דין. התשלום ייעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבלו.

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

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

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

16. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן

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

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

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

17. השקעות כספים

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

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

18. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

- 18.1. החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, לאחר שיפורסם דוח הצעת מדף, אם וככל שיפורסם ובכפוף לכך, כל זמן שאגרות החוב (סדרה י') לא נפרעו במלואן (לרבות הפרשי ההצמדה עליהן) וכל עוד לא מולאו כל ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן על פי שטר זה, כדלקמן:
- 18.1.1. להתמיד ולנהל את עסקי החברה והחברות אשר בשליטתה (ככל שיהיו) בצורה סדירה, נאותה ויעילה.
- 18.1.2. לרשום את אגרות החוב למסחר בבורסה ולפעול לכך שאגרות החוב תמשיכנה להיות רשומות למסחר בבורסה עד למועד פירעון הסופי (ובכלל זה פירעון סופי באמצעות פדיון מוקדם).
- 18.1.3. למסור לנאמן או לנציג מורשה שלו, אשר הודעה על מינויו תימסר על ידי הנאמן לחברה עם מינויו, וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, כל מידע בנוגע לחברה לרבות פרטים ו/או הסברים, מסמכים וחשובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע אשר נדרש באופן סביר לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, ולהורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו על פי שטר הנאמנות, ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 3.7 לעיל.
- 18.1.4. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים. לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתה, חשבונות וקבלות), וכן לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, לעיין בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה, וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, בכל פנקס ו/או מסמך כאמור.
- 18.1.5. להודיע לנאמן בכתב לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול או בוצעה פעולת הוצאה לפועל או מומש שעבוד על נכס מהותי (כהגדרת מונח זה בסעיף 10.1 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה לנכס מהותי (כהגדרת מונח זה בסעיף 10.1 לעיל) כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון), מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה ו/או כל בעל תפקיד אחר, לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביצוע ההוצאה לפועל או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין, וכן לפי דרישתו של הנאמן, לדווח לנאמן באופן שוטף על ההליכים המתקיימים.
- 18.1.6. לזמן את הנאמן לאסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות ובין אם לאסיפות כלליות מיוחדות של בעלי המניות בחברה) מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. במידה והחברה תחדל מלהיות חברה ציבורית, ותיוותר רק כחברת אגרות חוב (כהגדרת המונחים בחוק החברות) – להמציא לנאמן פרוטוקולים חתומים של אסיפות בעלי המניות בתוך יום עסקים אחד ממועד חתימת הפרוטוקולים האמורים.

- 18.1.7. להודיע לנאמן לא יאוחר מיום מסחר אחד ובכתב, עם היוודע הדבר לחברה, על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לשטר על סעיפיו הקטנים, או על חשש ממשי לקרות אירוע כאמור או כי קיים חשש סביר שימנע מהחברה היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע המועד לקיומן. יובהר כי ביחס להודעה האמורה בסעיף זה לא תילקח בחשבון תקופת הריפוי לכל עילה, ככל שרלבנטי, כאמור בסעיף 10.1 לעיל.
- 18.1.8. החברה תמסור, לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד הנפקת אגרות חוב (סדרה י') ו/או ממועד הרחבת סדרה זו העתק נאמן למקור של אגרת החוב שנחתמה בהנפקה ו/או בהרחבה ככל שתהיה.
- 18.1.9. להודיע לנאמן בהודעה בכתב חתומה בידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, תוך ארבעה (4) ימי עסקים, על ביצוע כל תשלום למחזיקי אגרות החוב לרבות פירוט אופן חישוב התשלום ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד למחזיקי אגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הנ"ל.
- 18.1.10. למסור לנאמן הודעות בדבר רכישת אגרות חוב על-ידי החברה כאמור בסעיף 4 לשטר.
- 18.1.11. למסור לנאמן העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה למחזיקי אגרות החוב, כאמור בסעיף 24 לשטר זה.
- 18.1.12. לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדיה ולכל מקום שבו ימצאו נכסיה, בכל זמן סביר וזאת לא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים ממועד הבקשה של הנאמן, לשם בדיקת נכסיה, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב.
- 18.1.13. לפעול ככל שהדבר בשליטתה להמשך דירוג אגרות החוב על ידי חברה מדרגת אחת לפחות המאושרת על ידי הממונה על שוק ההון במשך כל תקופת אגרות החוב. יובהר, כי ככל שאגרות החוב תדורגנה על ידי מספר חברות דירוג, תהא החברה רשאית להפסיק את דירוגן על ידי מי מחברות הדירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שלנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב תהא טענה בקשר לכך, ובלבד שבאותו מועד אגרות החוב מדורגות על ידי חברת דירוג אחת לפחות. היה ויפסק דירוג אגרות החוב (על ידי מי מחברות הדירוג ככל שישנן מספר חברות דירוג), או ככל שתוחלף חברת דירוג, והכל גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי מספר חברות מדרגות, תפרסם החברה דיווח מיידי בדבר ההפסקה או ההחלפה כאמור בצירוף הנסיבות, וזאת לא יאוחר מיום מסחר ממועד השינוי.
- 18.1.14. בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי חוק ניירות ערך, ובכלל זה בהתאם להוראות סעיף 35(א) לחוק, למסור לנאמן, על-פי דרישתו, אישורים ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע ו/או דוח, כפי שידרשו באופן סביר על-ידי הנאמן וזאת לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד הבקשה של הנאמן. מובהר כי לצורך מילוי הוראות סעיף זה יראו בפרסום דוח במגנ"א, כהמצאה לנאמן.
- 18.1.15. להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד השינוי.

- 18.1.16. לא יאוחר מיום 31 בדצמבר בכל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור בכתב של החברה, החתום על ידי מנכ"ל החברה, על כך שבתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה ותנאי איגרות החוב, לרבות הפרה של ההתחייבות שבסעיף 6 לעיל (ובפרט של ההתחייבות שבסעיף 6.7.18 לעיל), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת. לאישור כאמור יצורף פלט ממרשם החברה המתנהל ברשם החברות.
- 18.1.17. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים מתאריך שטר נאמנות זה לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרן וריבית) בקובץ Excel.
- 18.1.18. למסור לנאמן אחת לשנה תצהיר כאמור בסעיף 6.2.6 לעיל וחוות דעת עו"ד בדבר תוקף הבטוחות, אכיפתן ומימושן בנוסח דומה מהותית לזה אשר נמסר לנאמן על פי הוראות שטר זה עם הענקת הבטוחה ואשר יהיו בנוסח שיהיה לשביעות רצון הנאמן.
- 18.1.19. לסייע לנאמן למלא את תפקידיו על פי חוק ו/או על פי שטר זה לרבות בדיקת הנכסים המשועבדים, בדיקת תוקף השעבודים, בדיקת קיום התחייבויות החברה במלואם ובמועדם, בדיקת פעולות ו/או עסקאות שביצעה החברה.
- 18.1.20. למסור לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב, בכתב, ככל שתעביר.
- 18.1.21. למסור לנאמן, על פי דרישתו הראשונה בכתב, בתוך לא יאוחר מ-5 ימי עסקים, אישור בכתב חתום על ידי מנכ"ל החברה או הבכיר בחברה בתחום הכספים, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במועדם ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור וזאת בהתייחס לאותו מועד בקשתו של הנאמן.
- 18.1.22. בכפוף להוראות הסכמי השכירות של החברה עם שוכריה, כפי שיהיו מעת לעת, לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדי החברה ולכל מקום שבו ימצאו נכסיה, בכל זמן סביר, וזאת לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד הבקשה של הנאמן, לשם בדיקת נכסיה על פי שיקול דעתו של הנאמן לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב.
- 18.2. דיווחים של החברה במערכת המגנ"א ייחשבו כמסירה בפועל לנאמן או זימון בפועל שלו, לפי העניין וזאת למעט לעניין ההודעה המפורטת בסעיף 18.1.7 לעיל אשר תימסר לנאמן בכתב בנוסף לדיווח של החברה במערכת המגנ"א.
- 18.3. כל אישור של החברה לנאמן יחתם בידי מורשי החתימה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, מבלי שיידרש לבדוק את אמיתות החתימות ומורשיה.

19. התחייבויות נוספות

- לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כאמור בסעיף 10 לשטר, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן, ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות, וזאת לא יאוחר מ-14 ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן:
- 19.1. תפרע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגין חל או לא ('האצה'/'Acceleration'), וזאת תוך

שבעה (7) ימי עסקים ממועד ההודעה. פרעה החברה את מלוא הסכומים הנדרשים כאמור בסעיף זה, יראו את החברה כמי שמילאה אחר מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ולמחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן לא תהיה כל תביעה כנגד החברה בקשר לתשלומים האמורים.

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

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

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

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

20. דיווח על-ידי הנאמן

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

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

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

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

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

20.6. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 9 מיליון דולר⁹ לתקופה (להלן: "סכום הכיסוי"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה י') יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר¹⁰ מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתן לתוקף של תקנות לחוק

⁹ למועד חידוש הפוליסה.

¹⁰ ראו ה"ש 9 לעיל.

ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.

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

סמכויות מיוחדות

21.

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

21.2. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה להזמין חוות דעתו ו/או עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר (להלן: "המומחים"), ולפעול בהתאם למסקנותיה, בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על-ידי החברה. הנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על-ידו על סמך חוות דעת ו/או עצה כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. החברה תשא במלוא הוצאות העסקת המומחים שימונו כאמור, ובלבד ככל שאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבלת חוות דעת מומחה או עצה כאמור וכי ההוצאות האמורות הינן סבירות בנסיבות העניין. כמו כן, ככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין, הנאמן ימציא לחברה רשימה של לא יותר משלושה יועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם פנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור. החברה תבחר הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו ותהיה רשאית לנהל מו"מ עם היועצים על הצעתם וזאת לפרק זמן שלא יעלה על 5 ימי עסקים.

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

21.4. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן לאגרות החוב (סדרה י'), אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפת מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה ורשאי לשוב ולכנס.

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

21.6. בכפוף לכל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה, אלא על-פי הסמכויות אשר הוענקו לנאמן בשטר זה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.

סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

22.

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

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

עם זאת, לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקים, כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות המחזיקים.

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

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

שיפוי הנאמן

23.

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

23.1.1. בגין כל חבות ו/או תביעה ו/או איום בהגשת תביעה ו/או כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה ו/או תשלום ו/או בגין חיוב כספי על-פי פסק דין או פסק בורר (שלא ניתן לגביהם עיכוב ביצוע) או על-פי פשרה שנסיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה מראש לפשרה) אשר עילתו קשורה למעשה או מחדל שביצעו הזכאים

לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה ו/או לתפקידם מכוח שטר זה; וכן

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

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

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

23.1.2.3. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו ברשלנות שאין לגביה פטור על פי הדין;

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

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

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

23.3. מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 23.1 לשטר, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' (להלן: **"כרית המימון"**) בסכום הנדרש שיקבע באופן סביר על ידי הזכאים לשיפוי כסכום הצפוי של הוצאות בקשר עם פעולה כאמור, בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את כרית המימון במועד בו נדרשה לעשות זאת על-ידי הנאמן, יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6 לשטר הנאמנות), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון' לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים, בכפוף לכל דין. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה

דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב. אין בתשלום על ידי המחזיקים לפי סעיף זה כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור. הנאמן מוסמך לקבוע את סכום 'כרית המימון' ויהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על-ידו. לאחר תיקון תקנות לעניין הפקדת פיקדון על ידי החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לסעיף 135ה' לחוק ניירות ערך, ישמש הפיקדון חלף כרית המימון והנאמן יהיה רשאי לפנות לחברה מעת לעת לחידוש הפיקדון.

23.4 'התחייבות השיפוי':

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

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

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

23.5.1 **ראשית** - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, יחולו הוראות סעיף 12 לשטר הנאמנות;

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

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

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

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

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

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

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

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

24. הודעות

24.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך; (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה), ובמקרים המתחייבים על פי הדין תפורסם מודעה בנוסף גם בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כהודעה שנמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

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

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

24.4. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך), מתחייבת החברה למסור לנאמן, בנוסף לכל דיווח רלוונטי אחר כמפורט בסעיף 30 להלן, דיווחים כמפורט בהוראות החוזר המאוחד של משרד האוצר - אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון – הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות, כפי שתהיינה מעת לעת, חתומים על ידי מנכ"ל החברה ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בהתאם למועדים הקבועים בהוראות החוזר המאוחד, והכל על-פי הוראות החוזר המאוחד כפי שיהיו בתוקף מעת לעת¹¹.

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

25. ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות

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

25.2. בכפוף להוראות כל דין לרבות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו ובכלל זה סעיף 350 לחוק החברות, ובאישור מוקדם בהחלטה שתתקבל בהחלטה מיוחדת יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או

¹¹ לפרטים אודות החוזר המאוחד ראו <https://mof.gov.il/hon/Information-entities/Pages/Codex.aspx>

תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ולהסכים עם החברה לכל הסדר, לרבות ויתור על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב.

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

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

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

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

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

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

26. מרשם מחזיקי אגרות החוב

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

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

27. שחרור

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

מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן

28.

- 28.1. הנאמן יהיה רשאי להתפטר מתפקידו בכל מועד שירצה לאחר מתן הודעה בכתב לחברה חודשיים מראש, אשר בה יפורטו סיבות ההתפטרות. בכפוף לכל דין, להתפטרות הנאמן אין תוקף אלא אם כן ניתן לה אישור בית המשפט, ומן היום שנקבע לכך באישור בית המשפט כאמור. בכל מקרה, נאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר.
- 28.2. על סיום כהונת הנאמן יחולו הוראות חוק ניירות ערך.
- 28.3. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החדש לצורך העברה כאמור.
- 28.4. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב כלפי הנאמן, ככל ויהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך בכדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על פי כל דין. כמו כן, לא יהא בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב מחבות כלשהי על פי כל דין.
- 28.5. המחזיקים בחמישה אחוזים מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים על מנת לקבל החלטה על העברת הנאמן מכהונתו.
- 28.6. על אף האמור לעיל, החלטה בדבר העברת הנאמן מכהונתו תתקבל ברוב של 75% לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור באותה עת, באסיפת מחזיקים בה נכחו חמישים אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, או באסיפת מחזיקים נדחית בה נכחו מחזיקים בעשרה (10%) אחוזים לפחות מהיתרה כאמור.
- 28.7. בכפוף להוראות כל דין, נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות חוק ניירות ערך.
- 28.8. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות, ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.
- 28.9. החברה תפרסם דוח מידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.
- 28.10. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או לפי סעיף 28 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחד במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.

אסיפות של מחזיקי אגרות החוב

29.

אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

דיווח של החברה לנאמן

30.

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

- 30.1. לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם (ללא קשר לסטאטוס המשפטי של החברה), דוחות כספיים שנתיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנתיימה ביום 31 בדצמבר של השנה שחלפה ודוחות תקופתיים, מיד לאחר פרסומם.
- 30.2. לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם (ללא קשר לסטאטוס המשפטי של החברה), כל דוח כספי ביניים וכל דוח רבעוני המסוקר של החברה, מיד לאחר פרסומו, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס אליהם.
- 30.3. כל דוח מיידי מיד עם התפרסמו.
- 30.4. דיווחים של החברה במערכת המגנ"א ייחשבו כמסירה לנאמן.

שכר הנאמן

31.

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

- 31.1. בגין שנת הנאמנות הראשונה שתחל במועד הנפקת סדרת אגרות החוב ובגין כל שנה נוספת מהשנים בהן יהיו אגרות החוב (סדרה י') שטרם נפרעו במחזור – שכר טרחה שנתי בסך של 25,000 ש"ח.
- הסכום הנקוב בסעיף 31.1 לעיל יכונה להלן: "**השכר השנתי**". השכר השנתי האמור לעיל ישולם בתחילת כל שנת נאמנות.
- 31.2. בנוסף יהיה הנאמן זכאי מהחברה להחזר ההוצאות הסבירות כהגדרתן להלן.
"**הוצאות סבירות**" – סכומים אשר יוציא הנאמן באופן סביר במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה ובכלל זה: הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, עלויות חשבון הנאמנות מכל מין וסוג לרבות – עמלות בנקאיות, הוצאות תדפיסים וייפויי כוח, מכירות ניירות ערך והעברתם, שליחויות, צילומים ונסיעות.
- 31.3. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 31 זה לעיל, בנוסף לשכר השנתי יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה בסך של 600 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לו בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות), ולרבות:
 - 31.3.1. עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בדין ו/או בהוראות החוק.
 - 31.3.2. בנוסף, בגין פעולות מיוחדות, לרבות בגין פעולות אשר על הנאמן לבצע כדי למלא אחר חובתו החוקית מכוח חוק ניירות ערך בכלל ובפרט תיקון 50 ו-51 לחוק ניירות ערך.
 - 31.3.3. פעולות הנובעות מהפרה או חשש להפרה של שטר פעולות בקשר עם העמדת אגרת החוב לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לרבות כל הנובע מכך.

- 31.3.4. פעולות מיוחדות שיידרש לבצע או שיהא צריך לבצע, אם יידרש, לצורך מילוי תפקידיו על-פי שטר זה ו/או לצורך הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה על פי שטר זה, ולרבות של אסיפות מחזיקי אגרות חוב, ולרבות בשל השתתפות באספות מחזיקי אגרות חוב;
- 31.3.5. פעולות בקשר לרישום או ביטול רישום של בטוחות במרשם המתנהל על פי כל דין (לרבות בחו"ל) או החלפתן, וכן בדיקה, פיקוח, בקרה, אכיפה וכיוצ"ב של התחייבויות שנטלה או שתיטול החברה או שינטלו על ידי מי מטעמה או עבורה בקשר להבטחת התחייבויות של החברה או מי מטעמה (כגון ביצוע תשלומים לפי תנאי אגרות החוב) כלפי מחזיקי אגרות החוב לרבות באשר למהות תנאי בטוחות והתחייבויות כאמור והתקיימותם (על אף האמור לעיל, השכר בגין פעולות כאמור בסעיף 31.3.5 זה לא יעלה בכל מקרה על 36,000 ש"ח לשנה קלנדרית).
- 31.4. בגין כל אסיפת בעלי מניות שהנאמן ייטול בה חלק, לרבות בגין נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי מתאים, ישולם לנאמן שכר נוסף של 500 ש"ח לאסיפה. יובהר כי במידה והנאמן יכהן כנאמן עבור יותר מסדרת אג"ח אחת, לא יגבה כפל תשלום בגין השתתפותו באסיפות בעלי מניות של החברה.
- 31.5. מע"מ, אם יחול, יתווסף לכל אחד מהסכומים האמורים וישולם על ידי החברה.
- 31.6. כל הסכומים הנקובים בסעיף זה לעיל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד הנפקת הסדרה ובכל מקרה לא יפחתו מהסכומים הנקובים לעיל בסעיף זה.
- 31.7. שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) לחברה (או כונס נכסים ומנהל), או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו.
- 31.8. כל הסכומים האמורים בסעיף 31 זה, ישולמו לנאמן בתוך 15 ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם.
- 31.9. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א) או 35ד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור.
- נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו על ידי החברה ישירות לנאמן.
- 31.10. במידה ופקעה כהונתו של הנאמן, כאמור בסעיף 28 לשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה החל מיום פקיעת כהונתו. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות, יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי שכר הנאמן בגין שנת הנאמנות הראשונה.
- 31.11. כל הסכומים האמורים בסעיף 31 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב.
- 31.12. במקרה בו החברה תהיה אמורה לשלם לנאמן תשלום בגין הוצאות שכר טרחתו ו/או תשלום בעבור הוצאות סבירות שהוציא ו/או בעבור פעולות מיוחדות שעליו לבצע או שביצע

במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה כאמור בסעיף 31 זה, אם וככל שאלו יהיו, והחברה לא עשתה כן, הנאמן יהיה רשאי לשלם את מלוא הסכומים האלה מהתקבולים שנצברו בידו בהתאם לאמור בסעיפים 12 ו-13 לשטר הנאמנות, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש.

32. תפקידי הנאמן

תפקידי הנאמן יהיו על פי הדין.

33. תחולת הדין וסמכות ייחודית

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

33.2. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף ו/או דוח הצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה. למועד חתימת שטר הנאמנות החברה מצהירה כי, אין סתירה בין האמור בדוח הצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב לבין האמור בשטר הנאמנות.

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

34. כללי

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

34.2. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות כלפי הנאמן, לרבות ויתור, מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי.

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

35. אחריות הנאמן

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

35.2. פעל הנאמן בתום לב ובהתאם להוראות סעיף 35(ד2) או 35(ד3) לחוק, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

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

36. באי כוח

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

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

37. הסכמים אחרים

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

38. מענים

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

39. הסמכה לדיווח במגנ"א

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

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

מגוריט ישראל בע"מ

אני הח"מ יעל וייס רזניק, עו"ד, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי מורשי החתימה של מגוריט ישראל בע"מ באמצעות ה"ה ארז רוזנבך ו-אורי שוסטר וחתימתם מחייבת את החברה בקשר עם שטר נאמנות זה.

יעל וייס רזניק, עו"ד

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

מגוריט ישראל בע"מ - תעודת אגרות חוב (סדרה י')

מונפקת בזה אגרות חוב (סדרה י'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, של מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "החברה"), העומדות לפירעון כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף, והנושאות ריבית שנתית כאמור להלן.

אגרות חוב רשומות על שם

מספר: _____

ערך נקוב של אגרת זו: כפי שייקבע במכרז

שיעור ריבית שנתי: 0.5%

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

1. תעודה זו מעידה כי החברה תשלם במועדי הפירעון כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף, לחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ או למי שיהיה המחזיק הרשום של אגרת חוב זו ביום הקובע (כהגדרתו בסעיף 5.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף) (להלן: "מחזיק אגרת החוב"), תשלומי קרן וריבית של אגרות החוב (סדרה י'), והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף ולשטר הנאמנות. אגרת חוב זו תשא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5%, והכל כמפורט בתנאים הרשומים שמעבר לדף.
 2. אגרות החוב תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 באוקטובר 2025 בגין חודש ספטמבר 2025 והכל כמפורט בתנאים הרשומים שמעבר לדף.
 3. תשלום הקרן האחרון והתשלום האחרון של הריבית יעשו כנגד מסירת תעודת אגרת החוב לידי החברה במועד התשלום במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה תימסר לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני מועד תשלומי על-פי תנאי אגרות החוב.
 4. אגרת חוב זו מונפקת בהתאם לשטר הנאמנות מיום 30 באוקטובר 2025 (להלן: "שטר נאמנות") אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (להלן: "הנאמן"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות לגבי אגרות החוב (סדרה י') יהיו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל.
 5. אגרות החוב מובטחות בביטחונות כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות. כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה בין לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
 6. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ולתנאים המפורטים בשטר הנאמנות ודוח הצעת המדף של החברה מיום ____ ב-2025.
- נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום ____ ב-2025

מגוריט ישראל בע"מ

נספח א'
התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **כללי**
 - 1.1. באיגרת חוב זו תהיינה לביטויים שבסעיף 1.7 לשטר הנאמנות המשמעות שלצידם, אלא אם **צוין** **אחרת במפורש**.
 - 1.2. איגרת חוב זו היא אחת מסדרה של אגרות חוב (סדרה י') רשומה על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת המוצעות בדרך של מכרז על מחיר אגרות החוב (סדרה י'), כפי שייקבע במכרז, אשר תונפק על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי. אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בין לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב וללא זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת ביחס לסכומים המגיעים.
 - 1.3. תנאי אגרות החוב (התנאים הרשומים מעבר לדף) הינם חלק בלתי נפרד מהוראות שטר הנאמנות ויראו את הוראות שטר הנאמנות כאילו נכללו במפורש בתנאי אגרות חוב אלו. בכל מקרה של סתירה בין האמור באיגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. למועד חתימת שטר הנאמנות, אין סתירה בין האמור באיגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות.
2. **מועדי פירעון קרן אגרות החוב (סדרה י')**

אגרות החוב (סדרה י') תהיינה רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ועומדות לפירעון בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2029.

אגרות החוב (סדרה י') (קרן וריבית) תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 באוקטובר 2025 בגין חודש ספטמבר 2025 (להלן: "**המדד היסודי**"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע¹² במועד התשלום (להלן: "**מדד התשלום**") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי (להלן: "**הפרשי ההצמדה**").

שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי.
3. **ביטחונות אגרות החוב (סדרה י')**

לפירוט אודות הבטוחות אשר ירשמו לטובת אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.
4. **הריבית על אגרות החוב (סדרה י')**
 - 4.1. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה י') (כפי שזו תהא מעת לעת) תשא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5% (להלן: "**שיעור הריבית השנתית**") או "**הריבית השנתית**").
 - 4.2. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2025 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום

¹² המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית.

הקודם למועד התשלום. שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים, דהיינו 0.25% (להלן: **"שיעור הריבית החצי שנתית"**). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה י') והמסתיימת ביום הקודם למועד התשלום, דהיינו 30 בדצמבר 2025 (לעיל: **"תקופת הריבית הראשונה"**), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2029, בעת פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה י').

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

5. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה י')

- 5.1 התשלומים על חשבון הריבית והקרן של אגרות החוב (סדרה י') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה י') במועדים כאמור להלן, פרט לתשלום האחרון של הריבית והתשלום האחרון של הקרן שישולמו לאנשים ששמותיהם יהיו רשומים במרשם במועד הפירעון הסופי (קרי, ביום 31 בדצמבר 2029) ושתיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה י') לידי החברה במועד הפירעון הסופי, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.
- 5.2 המועד הקובע לתשלומי הריבית בנוגע לאגרות החוב (סדרה י'), החלים ביום 30 ביוני של שנה כלשהי, יהיו ביום 24 ביוני של אותה שנה; המועד הקובע לתשלום הריבית בנוגע לאגרות החוב (סדרה י'), החל ביום 31 בדצמבר של שנה כלשהי, יהיה ביום 25 בדצמבר של אותה שנה (להלן: **"היום הקובע"**). מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה י') ביום הקובע כאמור לעיל, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית ו/או קרן בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.
- 5.3 בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום, והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.
- 5.4 כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימים מהמועד הקבוע לתשלום על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה י') כאמור, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים (כהגדרתה להלן) החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד מועד תשלום בפועל. לעניין זה **"ריבית פיגורים"** פירושה תוספת ריבית שנתית בשיעור של 4% מעל שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה י'), כפי שתהא מעת לעת. במקרה של איחור בתשלום כאמור לעיל, תודיע החברה על שיעור הריבית המדויק, שיכלול את שיעור הריבית (כולל הריבית החצי שנתית), בתוספת ריבית הפיגורים כאמור ועל מועד תשלום בדיווח מיידי וזאת שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.
- 5.5 התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה י') ושיצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 5.6 להלן. אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא, שאינה תלויה בה, לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, תחולנה הוראות סעיף 5.7 להלן.
- 5.6 מחזיק באגרות החוב (סדרה י') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים על-פי אגרות החוב כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב

- שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.
- 5.7. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם אגרות החוב (סדרה י'). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.
- 5.8. מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה י') ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.

6. מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה י')

- 6.1. לעניין סעיף זה יובהר כי במידה ואגרות החוב תהייה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך התאמת שיעור הריבית לשינוי בדירוג (אם וכלל שיהא שינוי כאמור), תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם.
- 6.2. שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י'), יותאם בגין שינוי בדירוג אגרות החוב, כמפורט להלן בסעיף זה:

יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה להלן וכן על פי המנגנון המתואר בסעיף 7 להלן, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 5 לעיל), שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, בגין הפחתת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י') ובגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 7 להלן, לא יעלה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') (להלן בסעיף 6.2 זה: "שיעור הריבית המקסימאלי" ו-"הריבית השנתית", בהתאמה).

"דירוג הבסיס" – דירוג ilA של מעלות S&P שנקבע במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה י') (או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת שתדרג את אגרות החוב).

6.2.1. ככל שדירוג אגרות החוב על ידי חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל) יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בדרגה (Notch) אחת (להלן בסעיף 6.2 זה: "הדירוג המופחת") מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור שנתי של 0.25% מעל שיעור ריבית הבסיס או מעל שיעור הריבית שייקבע בהתאם להוראות סעיף 7 להלן, לפי העניין (להלן בסעיף 6.2 זה: "שיעור הריבית הנוסף") וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל) ועד למועד המוקדם מבין: פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או המועד בו תעדכן חברת הדירוג הרלוונטית (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל) את דירוג אגרות החוב כלפי מעלה לדירוג השווה או הגבוה מדירוג הבסיס, וזאת בכפוף למגבלת שיעור הריבית המקסימאלי (מובהר כי בכל מקרה ריבית אגרות החוב לא תפחת משיעור הריבית השנתית).

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

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

6.2.2. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל) בדבר הורדת דירוג אגרות החוב לדירוג המופחת או לדירוג המופחת הנוסף או לדירוג המופחת השלישי או לדירוג המזערי, לפי העניין, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת (או הדירוג המופחת הנוסף או הדירוג המופחת השלישי או הדירוג המזערי, לפי העניין), את דוח הדירוג ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב באותו דירוג (להלן בסעיף 6.2 זה: **"מועד הורדת הדירוג"**); (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתשא יתרת קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6.2 זה: **"ריבית המקור"** ו-**"תקופת ריבית המקור"**, בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתשא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור או ריבית גבוהה יותר ככל שכבר בוצעה בה התאמה, בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (או בתוספת הריבית הנוספת השניה או בתוספת הריבית הנוספת השלישית או בתוספת הריבית הנוספת הרביעית, לפי העניין) (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6.2 זה: **"הריבית המעודכנת"**) וזאת בכפוף למגבלת שיעור הריבית המקסימאלי; (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב אשר תנבע מן האמור בס"ק (ב) ו-(ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת כאמור בס"ק (ד) לעיל; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (תחושב כריבית שנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

כמו כן, החברה תציין בדיווח המיידית האם חלה התאמה כלשהי (ככל שחלה) בשיעור הריבית כתוצאה מחריגה מאמת מידה פיננסית כאמור בסעיף 7 להלן.

6.2.3. היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת (או בדירוג המופחת הנוסף או בדירוג המופחת השלישי או בדירוג המזערי, לפי העניין) יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 6.2 זה: **"תקופת הדחייה"**), תשלם החברה למחזיקי

אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור (קרי, הריבית שתהיה באותה עת טרם השינוי) בלבד, כאשר תוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף (או שיעור הריבית הנוספת השניה או שיעור הריבית הנוספת השלישית או שיעור הריבית הנוספת הרביעית, לפי העניין) לשנה במשך תקופת הדחייה (אשר יחושב לפי 365 ימים בשנה), ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

6.2.4. במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב על-ידי חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל), באופן שישפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב כאמור בסעיף זה, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור. פרסום דוח מיידי כאמור בסעיף 6.2.2 לעיל יהווה הודעה לנאמן על פי סעיף זה.

6.2.5. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג של אגרות החוב באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל) את הדירוג לאגרות החוב כלפי מעלה (כל אחד להלן בסעיף זה: "**הדירוג הגבוה**"): (א) לדירוג הגבוה בדרגה אחת מהדירוג המזערי - אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי של 0.25%; (ב) לדירוג הגבוה בדרגה אחת מהדירוג המופחת השלישי - אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי של 0.25%; (ג) לדירוג הגבוה בדרגה אחת מהדירוג המופחת הנוסף - אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי של 0.25%; (ד) לדירוג הגבוה בדרגה אחת או יותר מהדירוג המופחת אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי של 0.25%, כך ששיעור הריבית השנתית שתשא יתרתה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יחזור לעמוד על שיעור הריבית השנתית ללא כל תוספת (למעט כמפורט בסעיף 6.2.1 לעיל ולמעט אם מתקיימת תוספת ריבית בגין סעיף 7 להלן). כל הפחתה כאמור בשיעור הריבית תבוצע בגין התקופה שתחילתה במועד פרסום הדירוג הגבוה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד שינוי דירוג אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף זה. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 6.2.1 עד 6.2.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

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

6.2.6. ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות ובשלב מסוים תופסקנה להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה (כך לדוגמה, אך לא רק, בשל אי קיום התחייבויותיה של החברה כלפי חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 6.1 לעיל), לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה החברה כלפי החברה המדרגת) (להלן: "**הפסקת הדירוג**") לתקופה העולה על 60 ימים, לפני פירעון הסופי של אגרות החוב, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג המזכה בשיעור הריבית המקסימאלי, והוראות ס"ק 6.2.1 עד 6.2.4 לעיל יחולו בהתאם ולא יהא בכך כדי לגרוע מאפשרות העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות כאמור בסעיף 10.1.30 לשטר הנאמנות. מובהר בזאת, כי ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי הפסקה של דירוג על ידי כל חברות הדירוג

המדרגות משמעה הפסקת דירוג כאמור בסעיף זה לעיל, אולם במקרה שבו נותרה חברת דירוג אחת שעדיין מדרגת את אגרות החוב לא יגרור הדבר כל שינוי בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב. כמו כן, למען הסר ספק יובהר, כי היה ואגרות החוב תופסקנה להיות מדורגות, לפני פירעון הסופי, מסיבה שאינה תלויה בחברה, הדבר לא ישפיע על שיעור הריבית כאמור בסעיף 6 זה והוראות סעיף זה לא יחולו. במועד בו אגרות החוב תשובנה להיות מדורגות, כי אז שיעור הריבית שיחול יהיה שיעור הריבית השנתית (או שיעור ריבית אחר בהתאם לדירוג שייקבע ולהוראות סעיף 6 זה ו/או סעיף 7 להלן).

6.2.7. במקרה בו תוחלף חברת הדירוג או שאגרות החוב תופסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג (בין אם עקב נסיבות שבשליטת החברה ובין אם לאו, ולרבות במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת), תפרסם החברה דוח מיידי, בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי ובו תודיע החברה על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברה מדרגת או להפסיק את ההתקשרות עם כל חברה מדרגת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. להסרת ספק, החברה אינה מתחייבת שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברה מדרגת אחת בכל עת והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.

6.2.8. על אף כל האמור בסעיף זה, הורדת (או העלאת) דירוג משמעה הורדת (או העלאת) דירוג של אגרות החוב, אך לא: (א) הורדת (או העלאת) דירוג של אגרות החוב, כאמור לעיל, הנובעת משינוי בסולמות הדירוג של החברה המדרגת (הורדה (או העלאה) אשר לא תיחשב כהורדת (או כהעלאת) דירוג ולא תזכה בתוספת או בהקטנת ריבית כלשהי); ו-(ב) העברת אגרות החוב לרשימת מעקב (Watch list) או כל פעולה דומה אחרת על-ידי החברה המדרגת, לרבות שינוי אופן/תחזית הדירוג (אשר לא ייחשבו כהורדת (או כהעלאת) דירוג ולא יזכו בתוספת או בהקטנת ריבית כלשהי).

7. מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות

7.1. שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

7.1.1. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, יפחת משיעור של 25%.

7.1.2. ההון העצמי של החברה יפחת מסך של 1,150 מיליון ש"ח.

יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל ולהלן וכן על פי המנגנון המתואר בסעיף 6 לעיל, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 5 לעיל), שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, בגין הפחתת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י') ובגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 7 זה להלן, לא יעלה על שיעור הריבית המקסימאלי כהגדרתו בסעיף 6 לעיל.

7.2. ככל שתתקיים חריגה מאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 7.1 לעיל (להלן בסעיף 7 זה: "החריגה") בדוח כספי כלשהו שפרסמה החברה, יעלה שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל חריגה מאמת מידה פיננסית שהיא (להלן בסעיף 7 זה: "שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור הריבית השנתית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (להלן בסעיף 7 זה: "מועד

החריגה") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום דוח כספי לפיו תוקנה החריגה, לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תעשה עד לשיעור מקסימלי של 0.5%.

7.3. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום הדוחות הכספיים, של החברה אשר מצביעים על חריגה, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה באיזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות, תוך פירוט היחסים הפיננסיים האמורים במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את שיעור הריבית המדויק שתשא קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 7 זה: **"ריבית המקור"** ו-**"תקופת ריבית המקור"**, בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתשא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 7 זה: **"הריבית המעודכנת"**); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו-(ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (הריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

7.4. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 7 זה: **"תקופת הדחייה"**), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה (אשר יחושב לפי 365 ימים בשנה), ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

7.5. במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה באיזה מאמות המידה הפיננסיות כאמור באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב כאמור בסעיף זה לעיל, יתפרסמו דוחות כספיים של החברה (רבעוניים או שנתיים) לפיהם תחדל להתקיים חריגה מאמת מידה פיננסית אחת או יותר, אזי תקטן הריבית (בשיעור של 0.25% בגין כל תיקון חריגה) שתשולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום החריגה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד להיווצרותה של חריגה נוספת לפי המוקדם מבניהם. ככל שיתוקנו החריגות ביחס לשתי אמות המידה, ישוב שיעור הריבית לעמוד על שיעור הריבית שלפיו הוצעו לציבור אגרות החוב (סדרה י'). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 7.3 ו-7.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה. יובהר כי בכל מקרה לא יפחת שיעור הריבית משיעור הריבית השנתית שלפיו הוצעו לציבור אגרות החוב.

8. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

לפרטים בעניין הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה בעוד החברה יכלה לשלם את התשלום במלואו ובמועדו ראה סעיף 15 לשטר הנאמנות.

9. פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן

- 9.1. אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב תיעשה על-פי כתב העברה הערוך בנוסח מקובל להעברת מניות, חתום כיאות על-ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על-ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על-פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.
- 9.2. בכפוף לאמור בסעיף 9 זה, הוראות תקנון ההתאגדות של החברה החלות על אופן העברת מניות ועל הסבתן תחולנה, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.
- 9.3. אם יחול כל תשלום חובה שהוא, לרבות תשלומי מסים והיטלים אחרים, על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על-ידי מבקש ההעברה.
- 9.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודת אגרות החוב, תפוצל תחילה תעודת אגרת החוב למספר תעודות אגרות חוב, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה וכן בכפוף לכך שתוצע למחזיק אגרות החוב תעודה אחת או מספר תעודות אגרות חוב, ובלבד שתעודות כאמור לו תוצאנה אלא בכמות סבירה. הפיצול ייעשה כנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול יחד עם בקשת פיצול חתומה כדן על-ידי המבקש. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.
- 9.5. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה, כולל תשלומי חובה, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש ההעברה.
- 9.6. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם, והחברה תהא רשאית לדרוש כי הערה בדבר ההעברה כאמור תירשם על תעודת אגרת החוב המועברת שתימסר למקבל ההעברה או כי תוצא לו במקומה תעודת אגרת חוב חדשה, ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובתעודת אגרת החוב המועברת, כך שבכל מקום בו נאמר "מחזיק" יראו כאילו נאמר "הנעבר", והוא ייחשב כ"מחזיק" לצורכי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י').
10. **פדיון מוקדם**
- לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על ידי הבורסה ראה סעיף 9.1 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על ידי החברה ראה סעיף 9.2 לשטר הנאמנות.
11. **ויתור; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב**
- לפרטים אודות סמכותם של החברה ו/או הנאמן לערוך, ויתור, פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב ראה סעיף 25 לשטר הנאמנות.
12. **אסיפות מחזיקי אגרות החוב**
- אסיפות מחזיקי אגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השנייה לשטר הנאמנות.
13. **קבלות כהוכחה**
- מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאי אגרות החוב, קבלה חתומה על-ידי מחזיק כלשהו של אגרת חוב זו תהווה הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום הנקוב בקבלה אשר נעשה על-ידי החברה בגין אגרת חוב מכל סדרה שהיא זו.

14. **החלפת תעודות אגרות חוב**

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה (כפוף, בין היתר, לקבלת הוכחות להנחת דעתה בדבר בעלותו של המחזיק באגרות החוב וליתר התנאים האמורים בסעיף זה) תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים של אגרות החוב (סדרה י'). במקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. מיסים והיטלים אחרים, וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, ככל שיחולו, יחולו על מבקש התעודה האמורה (לרבות הוצאות בקשר להוכחת בעלותו באגרות החוב, ובקשר לשיפוי ו/או כיסוי ביטוחי שתבקש החברה, אם תבקש, בקשר לכך).

15. **פירעון מיידי**

לעניין פירעון מיידי של אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 10 לשטר הנאמנות.

16. **הודעות**

לעניין	הודעות,	יחולו	הוראות	סעיף	24	לשטר	הנאמנות.
--------	---------	-------	--------	------	----	------	----------

תוספת שנייה לשטר הנאמנות

אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י')

מגוריט ישראל בע"מ

תוספת שנייה

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י')

1. הנאמן או החברה רשאים לזמן אסיפות של מחזיקי אגרות החוב. זימנה החברה אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בה תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה, והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה.
2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך או לדרישת החברה ויהיה חייב לזמן אסיפה כאמור לדרישת מחזיק באגרות החוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.
3. יובהר כי, דרישת השיפוי על ידי הנאמן, לא תפגע בזימון אסיפה אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה שנועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.
4. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 14 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס. על אף כל האמור לעיל, עם מסירת דרישת החברה לכינוס אסיפה כאמור יתאמו החברה והנאמן את מועד כינוס האסיפה ופרסום הזימון בהתאם להוראות הדין.
5. מועד אסיפה אשר החליט הנאמן לזמנה בהתאם לשיקול דעתו יהיה לא פחות משבעה ימים ולא יותר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 14 להלן.
6. הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה בכפוף להוראות הדין.
7. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 4 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
8. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקיים בישראל, במשרדה הרשום של החברה בישראל או במקום אחר בישראל עליו תודיע החברה ו/או הנאמן, והחברה תשא בעלויות סבירות של המקום החלופי.

הודעה על כינוס אסיפה

9. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה ("אסיפת התייעצות"). לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות.

10. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.
11. הודעת הזימון תכלול את מקום ההתכנסות, מועד ההתכנסות, סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב.
12. מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.
13. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

המועד הקובע לבעלות באגרות חוב וניהול האסיפה

14. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על שלושה ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד לפני מועד הכינוס.
15. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו.
16. בכל אסיפה יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש האסיפה.
17. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה כדין או בהתאם להוראות שטר זה באסיפה שזומנה כאמור לעיל גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא נתקבלה על-ידי כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) פורסמה במערכת המגנ"א.
18. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 24 לשטר הנאמנות.
19. אסיפת בעלי אגרות החוב תיפתח לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש להתחלת הדיון, כדלקמן:

19.1 כפוף למניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת, וכפוף להוראות חוק ניירות ערך אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר זה, יהיו מנין חוקי באסיפה כללית לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת; ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה שני (2) מחזיקים כאמור מבלי להתחשב בערך הנקוב המוחזק על-ידיהם.

19.2 באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת יהיו מניין חוקי אם נכחו באסיפה מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 50% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת, ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה מחזיקים כאמור של לפחות עשרים אחוזים (20%) מהערך הנקוב מן היתרה האמורה.

19.3 על המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה להעמדה לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות יחולו הוראות סעיף 10 לשטר הנאמנות.

20. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 4.9 לשטר הנאמנות) לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

21. כתב הצבעה מלא וחתום, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 19 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפה נדחית אשר לא נכח בה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד אשר ייקבע לכך בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.
22. לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.
23. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 22 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה הנדחית ככל שנכח בה המניין החוקי הנדרש לצורך קיום אסיפה נדחית בהתאם לאמור בסעיף 19 לעיל.
24. על אף האמור בסעיף 23 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 2 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).
25. לא ידונו באסיפה נדחית אלא עניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.
26. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מנין חוקי, יידחה המשכה של האסיפה ("האסיפה המקורית") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שייקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו ("אסיפה נמשכת"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר יומה של האסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה.
27. נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 10 ו-11 לעיל.
28. אדם או אנשים שיתמנו על ידי הנאמן וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על ידי החברה, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות של מחזיקי אגרות החוב ללא זכות הצבעה. במקרה שבו על פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן, ומנימוקים סבירים, יידרש בחלק מהאסיפה דיון ללא נוכחות נציגי החברה, אזי לא ישתתפו באותו חלק של הדיון בחברה או מי מטעמה. על אף האמור בסעיף 28 זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

החלטות

29. כל החלטה תתקבל בהצבעה במניין קולות.
30. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה

יפורסם במערכת המגנ"א, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין.

31. בהצבעה יהיה לכל מחזיק, הנוכח בעצמו או על-ידי בא-כוחו, קול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב שמכוחן רשאי הוא להצביע.
32. במניין המצביעים לא יובאו בחשבון קולותיהם של בעלי אגרות חוב (סדרה י') אשר הינם מחזיק הנכלל בגדר סעיף 35יב' לחוק ניירות ערך ואגרות חוב אלו לא תקנינה לאדם כאמור זכות להצביע באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות חוב (סדרה י') כל עוד הן מוחזקות על ידי האדם כאמור.
33. פרט לאמור בסעיף 32 לעיל הנאמן יחשיב במניין הקולות ההצבעה את קולותיהם של כל המצביעים למעט את קולות מחזיקי אגרות חוב אשר יצינו בכתב ההצבעה כי אין להתחשב בהצבעתם בשל ניגוד עניינים של אותם מחזיקים וזאת מבלי שהנאמן יבחן באופן עצמאי את עניינם המנוגד. מחזיק אשר יצהיר כי הינו בעל עניין מנוגד יחשב כמורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין החוקי). ככל שיחולו בעתיד הוראות החוק לפיהם נדרש הנאמן לבחון קיומו של עניין מנוגד אצל מחזיקי אגרות החוב יפעל הנאמן בהתאם להוראות החוק.
34. במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.
35. בעל אגרת חוב רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה, בגין חלק אחר נגד ובגין חלק אחר להימנע, והכל כפי ראות עיניו.
36. הרוב הדרוש לאישור החלטה רגילה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת באסיפה כזו הוא רוב של לא פחות משני שלישים (2/3) ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.
37. החלטות באסיפת מחזיקים יתקבלו בהחלטה רגילה, אלא אם כן נקבע אחרת בחוק או בשטר הנאמנות.
38. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב ויחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, יעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד, והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.
39. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
 - 39.1 שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.
 - 39.2 כתב מינוי וייפוי הכוח או התעודה האחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד פתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.
40. קול שניתן ו/או הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה בא-כוח, יהיה בר תוקף אף אם:
 - (1) קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין; או (2) לאחר ההצבעה בוטל כתב המינוי; או (3) לאחר הצבעה הועברה איגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה או בידי הנאמן, לפני האסיפה או ההצבעה, הודעה בכתב בדבר פטירת הממנה, היותו פסול דין, או בדבר הביטול או ההעברה כאמור לעיל.
41. הנאמן יערוך פרוטוקול של האסיפה של מחזיקי אגרות החוב לרבות בדרך של הקלטה, שיירשם במרשם הפרוטוקולים ושיישמר במשרדו הרשום של הנאמן לתקופה של שבע שנים ממועד האסיפה. כל פרוטוקול כזה יחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה, וכל פרוטוקול חתום כאמור ישמש ראיה

לכאורה לאמור בו, וכל עוד לא יוכח ההפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה כזו תיחשב כאילו נתקבלה כדין.

42. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק בתעודות ההתחייבות שביקש זאת. הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו. החברה (ו/או מי מטעמה לרבות כל נושא משרה בה) אינה זכאית לקבל פרוטוקול השיחות והדיונים בחלק של אסיפות מחזיקי אגרות החוב המתנהל ללא החברה או באסיפות מחזיקים המתנהלות ללא החברה.

תוספת שלישית לשטר הנאמנות

נציגות דחופה

מגורית ישראל בע"מ

1. מינוי ; תקופת כהונה

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

ואלו התנאים :

- 1.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו צד קשור לחברה ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות ;
- 1.2.2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגות דומות של אגרות חוב אחרות ששווין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על-ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על הגבלים עסקיים בקשר עם כינון נציגות דחופה.
- 1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1 ו-1.2.2 לתוספת זו, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחר במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לתוספת זו.
- 1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגוד עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לתוספת זו ובדבר כהונה בנציגות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לתוספת זו. כמו-כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגוד העניינים בכדי לפסול את אותו מחזיק מכהונה בנציגות. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.
- 1.5. תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטת הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר נאמנות זה.

2. סמכות

- 2.1. לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות שנקבעו בסעיפים 8.1.1 ו/או 8.1.2 לשטר הנאמנות, וזאת לתקופה שלא

תעלה על תשעים (90) ימים נוספים לעמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור או עד למועד פרסום הדוחות הכספיים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) הקרובים, לפי המוקדם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

2.2 אם לא מונתה נציגות, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לעיל, הנאמן, יפעל בהתאם להוראות סעיף 10.2 לשטר הנאמנות.

3. התחייבויות החברה בקשר לנציגות

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

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

3.3 החברה תשא בעלויות של הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על-ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 21 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים.

4. אחריות

4.1 החברה תפרסם דיווח מיידי אודות החלטות הנציגות הדחופה כאמור, בין אם הוחלט על ידי הנציגות הדחופה לתת ארכה לחברה ובין אם לאו.

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

4.3 על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 23 לשטר הנאמנות, כאילו היו הנאמן.

5. הגדרות

בתוספת זו "צד קשור", משמעו: תאגיד בשליטת החברה (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

6. **יובהר, כי מינוי ואופן פעולות הנציגות הדחופה כאמור, ייעשה בהתאם לקודקס הרגולציה של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר - הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות, כפי שיהיו הוראותיו מעת לעת.**

נספח א'1 – מנגנוני ההגנה בשטרי הנאמנות

יובהר כי, התיאור בנספח זה הינו תיאור תמציתי של ההוראות שנקבעו בשטרי הנאמנות (כהגדרתם לעיל; שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט')), ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של שטרי הנאמנות המצ"ב בנספח א' לדוח הצעת מדף זה. הגילוי המובא בנספח זה מתייחס הן לאגרות החוב (סדרה ט') והן לאגרות החוב (סדרה י') (להלן ביחד: "אגרות החוב").

1. תניות חוזיות ובטחונות:

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטרות) / לא קיים	
כן	עובר להעברת תמורת ההנפקה לחברה כמפורט בסעיף 6.6 לשטרי הנאמנות ולהבטחת פירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, אם וככל שתהיה) והפרשי ההצמדה שהחברה מתחייבת לשלם למחזיקי אגרות החוב וכן כל תשלום אחר שהחברה מחויבת בו על פי שטרי הנאמנות במלואם ובמועד, ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי שטרי הנאמנות וכן לקיום כל יתר תנאי אגרות החוב לרבות כל ההוצאות הנוגעות למימוש הנכסים המשועבדים, לרבות ההוצאות המשפטיות (לעיל ולהלן: "הסכומים המובטחים"), מתחייבת החברה: (1) לשעבד את הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') בשעבוד או משכנתא (לפי העניין) יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות סדרה ט') קבוע ומדרגה ראשונה, לרבות כל זכות שהיא הנובעת ו/או המגיעה לחברה מהנכסים המשועבדים כמתואר בשטר נאמנות סדרה ט'; סדרה ט'; ו- (2) לשעבד את הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בשעבוד או משכנתא (לפי העניין) יחיד (למעט במקרה של יצירת שעבוד נחות כמפורט בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות סדרה י') קבוע ומדרגה שניה (אשר לאחר הסרת השעבודים לטובת נאמן סדרה ב' (כהגדרתו בשטר הנאמנות סדרה י')) יהפכו לראשון בדרגה (ראו סעיף 6.6.3 לשטר הנאמנות סדרה י'), לרבות כל זכות שהיא הנובעת ו/או המגיעה לחברה מהנכסים המשועבדים כמתואר בשטר הנאמנות סדרה י' (בכפוף לאמור בסעיף 6.6.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') ביחס לנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה ב'))¹⁴. החברה מתחייבת, מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.6 לשטרי הנאמנות, כי יינתנו כל השעבודים והמשכנתאות המפורטים בסעיף 6.1 לשטרי הנאמנות ביחס לכל אחד מהנכסים המשועבדים וביחס לכל אחד מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שישועבדו במהלך חיי אגרות החוב (סדרה ט') או אגרות החוב (סדרה י'), לפי העניין.	קיים (סעיף 6)	תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים

14 בהתאם להוראות שטרי הנאמנות נכסים אשר יכול שישועבדו בהתאם להוראות שטרי הנאמנות להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב ואשר יכול שיהיו כל אחד מאלה ו/או שילוב בין אילו מהם -

- **"נכסי מקרקעין משועבדים"** או **"נכס מקרקעין משועבד"** - זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה לדורות (לתקופה העולה ב-10 שנים לפחות ממועד הפירעון הסופי, כהגדרתו בסעיף 2.1 לשטרי הנאמנות) ו/או זכויות חכירה (לתקופה העולה ב-10 שנים לפחות ממועד הפירעון הסופי, כהגדרתו בסעיף 2.1 לשטרי הנאמנות) ו/או זכויות חוזיות להירשם כבעלים או כחוכר (לתקופה העולה ב-10 שנים לפחות ממועד הפירעון הסופי, כהגדרתו בסעיף 2.1 לשטרי הנאמנות), של החברה ו/או זכויות החברה מכוח הסכמי רכישה (לרבות בטוחות מכוח חוק המכר דירות שיועמדו מכוחם) (להלן: **"זכויות מכוח הסכמי רכישה"**) ביחס לנכסי מקרקעין מניבים בישראל (שעיקרם, קרי, למעלה מ-80%, משווי ההון של כל נכס, הינו דירות למגורים ו/או הצמדות לדירות אלו) שבנייתם הושלמה ו/או המצויים בהליך תכנון ("הליך תכנון") - בשלב שבו ניתן לקבל זכויות ובטוחות מכוח הסכמי רכישה על פי חוק המכר דירות) ו/או בנייה (כולל קרקע ו/או נכס הצמוד לנכס כאמור ואשר משמשים אותו או מתוכננים לשמש לצרכי ההנבה, כגון חניון, חנויות וכיו"ב) אשר תשועבדנה, מעת לעת, על-פי שטרי הנאמנות ומסמכי שעבוד מכוחו;

- **"פיקדונות כספיים"** - פיקדונות כספיים שקליים במזומן אשר יופקדו בחשבון הנאמנות ולרבות (אך מבלי לגרוע מהאמור לעיל), כספים מתוך תמורת ההנפקה (בניכוי הוצאות ההנפקה כמפורט בדוח ההצעה או בכל דיווח מיידי שיבוא במקומו) אשר יתקבלו במסגרת הנפקה לראשונה של אגרות חוב או במסגרת הרחבות של סדרת אגרות החוב;
- **"ניירות ערך ממשלתיים"** - ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל, שבמועד שעבודם הינם בעלי מח"מ קצר ממח"מ אגרות החוב באותה עת ומלווים קצרי מועד של מדינת ישראל;

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף / בשטרות) / לא קיים	
	יודגש כי, החברה תהא רשאית, בכפוף להוראות סעיף 6.1 לשטרי הנאמנות, לשעבד נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, כאשר הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה הינם אלו אשר החברה יכולה לרשום שעבודים ו/או משכנתא בגינם כמפורט בשטרי הנאמנות וכן יחולו ההוראות לעניין שווים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 6.4 לשטרי הנאמנות.		
ל.ר.	ל.ר.	לא קיים	תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף
כן	כל עוד אגרות החוב תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי החברה וזכויותיה, הקיימות והעתידיות. אין באמור כדי להגביל את החברה מליצור שעבוד קבוע ו/או שוטף ו/או ספציפי על נכס מנכסיה כל עוד לא אירע אירוע דיפולט (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) ומבלי לגרוע מהתחייבות החברה ליצור שעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, על פי שטרי הנאמנות.	קיים (סעיף 6.7.15)	התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)
כן	ראו פירוט בטבלה בסעיף 3 להלן.	קיים (סעיף 8.1)	התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות
כן	נכון למועד חתימת שטרות אלו, אגרות החוב מדורגות בדירוג ilA- על ידי מעלות. החברה מתחייבת לפעול לכך, כי ככל שהדבר יהיה בשליטתה, אגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי חברת דירוג (אחת לפחות) במשך כל תקופת אגרות החוב ולצורך כך החברה מתחייבת, בין היתר, לשלם לחברת הדירוג, כפי שתהיה באותה עת, את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ולמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג. לעניין זה יראו, בין היתר, את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברה המדרגת ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על ידי החברה המדרגת במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת, כסיבות ונסיבות שהינן בשליטת החברה. לעניין זה מובהר, כי הפסקת דירוג אגרות החוב עקב סיבות ו/או נסיבות שאינן בשליטת החברה לא ייחשבו כהפסקת דירוג.	קיים (ס' 8.2)	התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חי תעודת ההתחייבות
ל.ר.	ל.ר.	לא קיים	התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות
ל.ר.	ל.ר.	לא קיים	התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חי תעודת ההתחייבות
לא	החברה רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, למעט הנכסים המשועבדים (כהגדרתם בשטרי הנאמנות), בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב כלשהן (או סדרות כלשהן של אגרות חוב) או התחייבויות אחרות, וללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב מכל סדרה. כמו-כן, בכפוף לאמור בסעיף 6 לשטרי הנאמנות ובכפוף לאי התקיימותו של אירוע דיפולט (כהגדרתו בשטרי הנאמנות), החברה תהיה רשאית למכור, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את רכושה, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.	לא קיים	מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף
כן	בהתאם לסעיף 8.4 לשטרי הנאמנות, החברה מתחייבת כי עד וכולל מועד הסילוק המלא, הסופי והמדיק של החוב על פי תנאי אגרות החוב לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד, אם מתקיים איזה מהמקרים הבאים ערב ההכרזה על החלוקה, לרבות מצב בו, ככל שתתבצע חלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מהחלוקה, כאמור: (א) קיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כאמור בסעיף 10 לשטרי הנאמנות, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן עילות. (ב) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה, החברה אינה עומדת באיוז מאמות המידה הפיננסיות	קיים (סעיף 8.4)	מגבלה על חלוקת דיבידנדים

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטרות) / לא קיים	
	כאמור בסעיף 8.1 לשטרי הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות. (ג) מעמדה של החברה אינו כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה. (ד) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 8.1 לשטרי הנאמנות), יפחת מ-1,200 מיליון ש"ח לאחר ניכוי סכום החלוקה. (ה) במקרה של התקיימות "סימן אזהרה" כאמור בתקנה 10(ב)(14)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל – 1970, לפיה ניתנה חוות דעת ו/או דוח סקירה של הרואה חשבון בדוחותיה הכספיים של החברה, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, הכוללת הפניית תשומת לב בדבר ספקות משמעותיים להמשך פעילותה של החברה כעסק חי. (ו) החברה תהא מצויה בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות בשטרי הנאמנות. (ז) דירקטוריון החברה לא אישר כי החלוקה לא תפגע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב. (ח) היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה (כהגדרת המונחים בסעיף 8.1 לשטרי הנאמנות), לא יפחת משיעור של 26% לאחר ניכוי סכום החלוקה. החברה תהא רשאית לבצע חלוקת דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בדרישות חלק ד' לפרק השני לפקודה שהינה חלוקה בשיעור של 90% מההכנסה החייבת של החברה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 9א64 לפקודה, כפי שזה יהא מעת לעת ובלבד שעמדה בתנאי שלעיל (להלן: "חלוקה בהתאם לפקודה"). במקרה שבו ביצעה החברה חלוקת דיבידנד בהתאם לפקודה כאמור, וזאת מבלי שהתקיים איזה מהתנאים המפורטים בסעיף 8.4.1 לשטרי הנאמנות, תפעל החברה לתיקון ההפרה כאמור בדרך של גיוס הון מניות בגובה הסכום שחולק, ויחולו עליה הוראות סעיף 10.1.22 לשטרי הנאמנות ככל שההפרה לא תוקנה כאמור בתוך התקופה האמורה באותו סעיף. על אף האמור, החברה לא תבצע חלוקה בהתאם לפקודה אם מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 10 לשטרי הנאמנות (לאחר חלוף תקופת הריפוי) או אם החלוקה תפגע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב בהתאם לאישור דירקטוריון החברה (כי החלוקה לא תפגע בכושר הפירעון כאמור).		
ל.ר.	אין בעל שליטה בחברה	לא קיים	מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה
כן	אם יחול שינוי במישרין ו/או בעקיפין של בעל/י השליטה בחברה (ככל ויהיה בעל שליטה בחברה). (החברה מצהירה כי נכון למועד זה אין בעל שליטה בחברה) ו/או שינוי מבנה (בכפוף לאמור בסעיף 10.1.3 לשטרי הנאמנות).	קיים (10.1.33)	מגבלות על שינוי שליטה
כן	קיים מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכן מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות.	קיים (6 ; 7 לתנאים הרשומים מעבר לדף)	מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים

2. עילות לפירעון מידי:

העילה	קיים (מס' סעיף בשטרות) / לא קיים	הערות/הסבר
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן.	קיים (סעיף 10.1.16)	אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה	קיים (סעיף 10.1.21)	אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה.
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן.	קיים (סעיף 10.1.1)	אם החברה לא תפרע סכום כלשהו (לרבות תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב או לשטרי הנאמנות במועדו (איחור של עד 7 ימים בפירעון סכום כלשהו לא יחשב אי פירעון לעניין זה), או אם החברה לא עמדה בהתחייבות מהותית אחת או יותר כלפי מחזיקי אגרות החוב.
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מידי	קיים (סעיף 10.1.25 ו-10.1.26)	אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מידי. אם "חוב מהותי" של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מידי, והדרישה לפירעון מידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מידי. לעניין סעיף זה "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלה/ם במועד העמדתה לפירעון מידי הינה בסך של לפחות 100 מיליון ש"ח.
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	לא קיים	לא קיים.
הפסקת דירוג	קיים (סעיף 10.1.30)	אם אגרות החוב (תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג אחת, לפחות, לתקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה (כך לדוגמה, אך לא רק, בשל אי קיום התחייבויות החברה כלפי חברת הדירוג, לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה החברה כלפי החברה המדרגת) והכל בתנאי שבאותו מועד ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל. מובהר, כי העברת החברה לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי החברה המדרגת לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי ו/או למימוש בטוחות. בהקשר זה מובהר כי בהתאם להוראות 8.2 לשטרי הנאמנות החברה תהיה רשאית להחליף את חברת הדירוג (או את חברות הדירוג, לפי העניין) מכל סיבה שהיא, וכי הפסקת דירוג גורפת כתוצאה מהחלפת חברת הדירוג לתקופה שאינה עולה על 60 יום לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי ו/או למימוש בטוחות.
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	קיים (סעיף 10.1.8)	אם החברה הפסיקה את תשלומיה או אם החברה תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה או אם קיים חשש ממשי, כי תפסיק את תשלומיה.
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי או מכירת רוב נכסי המנפיק	קיים (סעיפים 10.1.23 ו-10.1.28)	אם יממשו בעלי שעבודים את השעבודים שיש להם על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי להלן). אם החברה תמכור לאחרים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב מראש בהחלטה מיוחדת, למעט אם החברה התחייבה בדיווח מידי במערכת המגנ"א כי מלוא תמורת המכירה נועדה לביצוע השקעות בתחום פעילותה של החברה או לשם פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב שיוותרו במחזור באותה עת. לעניין ס"ק זה – "מכירה לאחר" – מכירה לכל צד שלישי שהוא, למעט מכירה לתאגידים בבעלות מלאה של החברה; "עיקר נכסי החברה" – נכס או צירוף של מספר נכסים אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים (או הדוחות הכספיים המאוחדים, במידה והחברה תפרסם כאלו) האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים (או הדוחות הכספיים המאוחדים, במידה והחברה תפרסם כאלו) כאמור.
אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי	קיים (סעיף 10.1.18)	אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטרי הנאמנות, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו או מועד אחר שייקבע במסגרת ארכה שניתנה לחברה על ידי רשות מוסמכת (לפי המאוחר).
הפרה יסודית של תנאי אג"ח ואי נכונות מצגים	קיים (סעיף 10.1.13)	אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב או את שטרי הנאמנות הפרה יסודית, והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 14 ימים, ובכלל זה אם

העילה	קיים (מס' סעיף בשטרות) / לא קיים	הערות/הסבר
		יתברר כי מצג ממצגי החברה באגרות החוב או בשטרי הנאמנות אינו נכון או אינו מלא.
הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים	קיים (סעיף 10.1.29)	אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב או אם החברה תבצע הפרה מהותית של איזה מבין הסכמי הרכישה של פרויקטים כלשהם אשר יכללו במסגרת הנכסים המשועבדים.
הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	קיים (סעיף 10.1.12)	אם בוצע מיזוג של החברה עם חברה אחרת, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות כלפי הנאמן, בתפקידו כנציג מחזיקי אגרות החוב, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי הישות הקולטת נטלה על עצמה את מלוא ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב וכי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב.
התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק	קיים (סעיף 10.1.14)	אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהא בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל לרבות נדל"ן מניב הנלווה לו (כגון: חנויות, חניונים וכיו"ב) או שיהיה בשינוי עיקר פעילותה בכדי לפגוע במעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן על כל שינוי בעיקר פעילותה או על שינוי בפעילותה שיש בו בכדי לפגוע במעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה, וזאת לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר החלטת החברה, אשר יש בה כדי להביא לשינוי עיקר פעילותה או שינוי מעמדה כאמור.
מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X	קיים (סעיפים 10.1.2 ו-10.1.4)	אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק למטרות מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 10.1.12 לשטרי הנאמנות) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על-ידי בית משפט או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 (להלן: "חוק חדלות פירעון") או ימונה לה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון, לרבות אך לא רק צו לפתיחת הליכים וצו שיקום כלכלי, או מינוי נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון. אם יינתן צו פירוק זמני או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או ימונה מפרק זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון או ימונה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או כל בעל תפקיד דומה שימונה על-פי דין או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה על-ידי בית המשפט, לרבות אך לא רק צו לפתיחת הליכים וצו שיקום כלכלי וצו או החלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך שלושים (30) ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה.
הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	קיים (סעיפים 10.1.5 ו-10.1.6)	אם יוטל עיקול על נכס מהותי, והעיקול לא יוסר תוך שלושים (30) ימים. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. לעניין שטרי נאמנות זה, "נכס מהותי" הינו נכס אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה עולה על 15% ממאזן החברה, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר, בדוחות הכספיים עולה על 30% ממאזן החברה, על-פי דוחות כספיים אחרונים (מבוקרים או סקורים) שפורסמו לפני מועד האירוע (פורסמו על ידי החברה דוחות כספיים מאוחדים יחול סעיף זה ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים והמאזן המאוחד של החברה). אם תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי לעיל), והפעולה לא תבוטל תוך שלושים (30) ימים מיום ביצועה. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)	קיים (סעיף 10.1.7)	אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או כל בקשה בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או למינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) (זמני או קבוע) על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי לעיל), או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) זמני או נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון) על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי לעיל) - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 30 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ניתן צו למינוי

העילה	קיים (מס' סעיף בשטרות) / לא קיים	הערות/הסבר
		כונס נכסים (או צו דומה לפי חוק חדלות פירעון) קבוע או נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון) על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי לעיל). על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה או במקרה של מתן צו למינוי כונס נכסים קבוע.
המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	קיים (סעיף 10.1.9)	אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע	קיים (סעיף 10.1.10)	-
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	קיים (סעיף 10.1.11)	אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת עסקת החלפת מניות, למעט למטרות מיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 10.1.12 לשטרי הנאמנות.
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	קיים (סעיף 10.1.3)	אם החברה תגיש בקשה לצו פתיחת הליכים כאמור בחוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו הקפאת הליכים כנגד החברה או כל צו דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרות מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 10.1.12 לשטרי הנאמנות ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול, שאינם אסורים לפי תנאי שטרי הנאמנות, ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה, שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב ואשר אינם אסורים לפי תנאי שטרי הנאמנות) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן או בוצע הליך דומה על-ידי החברה או כלפיה על-פי דין זר או החברה תנהל משא ומתן מוגן לפי הוראות חוק חדלות פירעון; או אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון, כנגד החברה אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018		
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018		
הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	קיים (סעיפים 10.1.15 ו-10.1.17)	אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	קיים (סעיף 10.1.27)	אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב שלא בהתאם להוראות לשטרי הנאמנות או תנפיק סדרת אגרות חוב בניגוד להוראות בסעיף 4.8 לשטרי הנאמנות.
אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף	לא קיים	ל.ר.
נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	קיים (סעיף 10.1.24)	אם החברה תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה הקיימים והעתידים.
הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפקדון להוצאות מיוחדות	לא קיים	ל.ר.
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	קיים (סעיפים 10.1.2 ו-10.1.4)	ראו לעיל.
מגבלות על חלוקה	קיים (סעיף 10.1.22)	אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד למגבלת החלוקה המפורטת בסעיף 8.4 לשטרי הנאמנות, וזאת למעט במקרה בו החברה ביצעה חלוקה של דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בדרישות המינימליות על פי חלק ד' פרק שני לפקודה (להלן בסעיף זה: " חלוקה בהתאם לפקודה "). בוצעה חלוקה בהתאם לפקודה בניגוד למגבלות החלוקה המפורטות בסעיף 8.4 לשטרי הנאמנות יהיה על החברה להגדיל את הונה העצמי בהיקף הסכום שחולק עד תום 2 רבעונים ממועד החלוקה בהתאם לפקודה ואם לא תעשה כן יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.
אמות מידה פיננסיות	קיים (סעיף 10.1.20)	אם החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.1 לשטרי הנאמנות במשך תקופה של שני רבעונים קלנדריים רצופים, על פי דוחותיה הכספיים של החברה או אם החברה לא קיימה את הוראות סעיף 8.3 לשטרי הנאמנות במשך התקופה הקבועה לכך בסעיף האמור.

העילה	קיים (מס' סעיף בשטרות) / לא קיים	הערות/הסבר
אי עמידה בתנאי קרן להשקעות במקרקעין	קיים (סעיפים 8.3 ו-10.1.20)	אי עמידתה של החברה בהתחייבות זו למשך תקופה של רבעון אחד נוסף, החל ממועד פרסום הדוח הכספי (שנתי או רבעוני) בו פורסם, כי החברה אינה עומדת בתנאי הפקודה לעניין זה.
הפרה של אחת מהתחייבויותיה של החברה על פי סעיף 6 לשטרי הנאמנות	קיים (סעיף 10.1.32)	אם החברה תפר אחת מהתחייבויותיה על פי סעיף 6 לשטרי הנאמנות והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 14 ימים.
בקרות כל אירוע אחר או רצף אירועים אחר אשר מהווה פגיעה מהותית ו/או יכול לגרום לפגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב.	קיים (סעיף 10.1.19)	-
יחס יתרת חוב כלפי מחזיקי אגרות החוב לשווי נכסים משועבדים	קיים (סעיף 10.1.31)	אם היחס בין (א) יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב כפי שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו) בניכוי השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלה) לבין (ב) השווי הבטוחתי העדכני של כלל הנכסים המשועבדים, בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 לשטרי הנאמנות (בניכוי השווי הבטוחתי של הבטוחות הפיננסיות האמורות לעיל, ככל שיהיו כאלה) – יעלה על 100% במשך שני (2) רבעונים רצופים. על אף האמור לעיל, מובהר כי היה והשווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלה) בחשבון הנאמנות יהיו בשווי השווה או עולה על יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב כפי שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו), לא תעמוד למחזיקי אגרות החוב עילה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות. לצורך סעיף זה בלבד, השווי הבטוחתי של פרויקט לא יחושב לפי האמור בסעיף 6.4 לשטרי הנאמנות, אלא יהא שווה לשווי הפרויקט כגמור על פי הערכת שווי (שומה), בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 לשטרי הנאמנות, כשהוא מוכפל ביחס שבין (1) התמורה שהחברה שילמה מכוח הסכמי הרכישה; לבין (2) סך התמורה שיש לשלם מכוח הסכמי הרכישה. מועד הבדיקה של סעיף זה יערך בכל מועד פרסום דוחות כספיים של החברה (רבעוניים או שנתיים) ואישור העמידה בסעיף זה יפורסם במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה הרלוונטי. החברה תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בצירוף תחשיב לעניין זה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, וזאת בתוך 7 ימים לאחר פרסום הדוחות הכספיים של החברה (רבעוניים או שנתיים) הרלוונטיים.
אם יחול שינוי במישרין ו/או בעקיפין של בעל/י השליטה בחברה (ככל ויהיה בעל שליטה בחברה) (החברה מצהירה כי נכון למועד זה אין בעל שליטה בחברה) ו/או שינוי מבנה (כפוף לאמור בסעיף 10.1.3 לשטרי הנאמנות).	קיים (סעיף 10.1.33)	-
אם דירוג אגרות החוב יפחת מדירוג (BBB-).	קיים (סעיף 10.1.34)	אם דירוג אגרות החוב יפחת מדירוג (iilBBB-) של מעלות או דירוג מקביל לדירוג זה אשר יקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.

3. דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות:

אמת מידה	מס' סעיף בשטרי הנאמנות	פירוט אמת המידה
התניית יחס הון למאזן	8.1.1	היחס בין ההון העצמי (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים (כהגדרתם בשטרי הנאמנות) של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.
התניית הון עצמי	8.1.2	ההון העצמי (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) של החברה לא יפחת מסך של 1,100 מיליון ש"ח.

נספח ב' – מכתב הסכמה של מעלות

30 באוקטובר, 2025

לכבוד
מגוריט ישראל בע"מ
שלום רב,

הנדון: דירוג לאג"ח

הרינו להודיעכם כי S&P מעלות קבעה דירוג 'A-' לאג"ח שיונפקו לציבור ע"י מגוריט ישראל בע"מ (ilBBB+/Stable) (להלן: ה"חברה") באמצעות הנפקת סדרות אג"ח מובטחות חדשות, סדרה ט' וסדרה י', בסך כולל של עד 980 מיליון ₪ ע.ג. (להלן: ה"דירוג") כפי שפורסם בדוח הדירוג מיום 12 באוקטובר 2025 (להלן: "דוח הדירוג").

בהתייחס לזאת, ברצוננו להדגיש כי הדירוג לאיגרות החוב נקבע, בין היתר, על סמך טיטוט דוח הצעת המדף שפורסמה ביום 28 באוקטובר, 2025 (להלן: "טיטוט דוח הצעת המדף") ועל בסיס מבנה ההנפקה המוצעת וייעוד תמורת ההנפקה שמסרתם לנו.

בכל מקרה בו דוח הצעת המדף כפי שיפורסם (להלן: "דוח הצעת המדף הסופי") יכלול שינויים במבנה ההנפקה, במטרת ההנפקה ו/או שינויים אחרים לעומת הנוסח של טיטוט דוח הצעת המדף, או בכל מקרה בו חל שינוי מהותי בגורם כלשהו העשוי להשפיע על הדירוג בכל דרך שהיא, שומרת S&P מעלות את הזכות לדון שנית בנושא ולתקן את הדירוג האמור (להלן: "(ה)שינויים ו(ה)תוספות"). אי לכך וכתנאי להסכמתנו להלן, עליכם להודיענו ולהעביר אלינו בכתב פרטים בדבר כל השינויים והתוספות שחלו בדוח הצעת המדף הסופי לעומת טיטוט דוח הצעת המדף שהועברה אלינו וכן בכל השינויים והתוספות האחרים, ככל שחלו. הדירוג וכן הסכמתנו להלן מותנים בקבלת אישור מכם בכתב לפני פרסום דוח הצעת המדף כי דוח הצעת המדף הסופי אינו כולל שינויים ותוספות כלשהם לעומת טיטוט דוח הצעת המדף.

בכפוף לאמור לעיל, אנו מסכימים כי דוח הדירוג יכלול במלואו בדוח הצעת המדף הסופי כפי שיפורסם, לרבות על דרך ההפניה. כאמור בדוח הדירוג, דוח הדירוג נכון למועד פרסומו של דוח הדירוג.

הסכמתנו בתוקף 14 יום מיום מועד מכתב זה, דהיינו, עד ליום 12 בנובמבר, 2025. על החברה להימנע מלכלול את דוח הדירוג בדוח הצעת המדף לאחר מועד זה ללא קבלת אישורנו מראש ובכתב.

מובהר כי לצורך קביעת הדירוג, S&P מעלות בוחנת רק היבטים רלוונטיים לצורך הדירוג (בהתאם לשיטות ההערכה שלה) בטיטוט דוח הצעת המדף, ואינה בוחנת את כל האמור בה או בדוח הצעת המדף הסופי או במסמכים נוספים הקשורים בטיטוט דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי, לרבות תיאור של מסמכים כאמור בטיטוט דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי.

בברכה,

אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ
("S&P מעלות")

נספח ג' – הערכות שווי של פרויקט הגפן ופרויקט הסוללים



30 באוקטובר 2025

לכבוד,

מגוריט ישראל בע"מ

דרך אבא הלל 12 ר"ג

ג.א.ג.

הנדון: מכתב הסכמה להכללה בדוח הצעת מדף של מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "החברה"),

המיועד להתפרסם בחודש נובמבר 2025 (להלן: "דוח הצעת המדף")

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה לצרף, לרבות על דרך ההפניה, לדוח הצעת מדף, לדוחות הכספיים של החברה ולדיווחיה המידיים של החברה, את הערכות השווי המפורטות להלן. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, לרבות על דרך ההפניה את הערכות השווי המפורטות להלן לתשקיף המדף של החברה (הצפוי להתפרסם בחודש נובמבר 2025) (להלן: "תשקיף המדף") ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו. כמו כן, לבקשתכם, אנו נותנים את הסכמתנו לכלול על דרך של הפניה ו/או לצרף את מכתבנו זה לדוח הצעת המדף, לדוחות הכספיים של החברה ולתשקיף המדף:

1. שומת מקרקעין מקיפה – 75 דירות מגורים בפרויקט "Geffen Tower", רח' התקווה 11, רמת גן, למועד הקובע 5 במאי 2025, אשר נחתמה ביום 7 במאי 2025, ואשר מצורפת לדוח הצעת מדף.
2. שומת מקרקעין מקיפה – 47 דירות מגורים בפרויקט "הסוללים", רחוב הסוללים 1-3, תל אביב, למועד הקובע 31 במרץ 2025, אשר נחתמה ביום 18 במאי 2025, ואשר מצורפת לדוח הצעת מדף.
3. אומדן שווי נכסים למועד הקובע 30.09.2025 – (1) 47 דירות מגורים בפרויקט מסחר ותעסוקה, ברח' הסוללים 1-3, תל אביב; (2) 75 דירות מגורים בפרויקט "Geffen Tower", ברח' התקווה 11, רמת גן, אשר נחתם ביום 20 באוקטובר 2025, ואשר מצורף לדוח הצעת המדף.

אנו מצהירים בזאת כי אין לנו כל תלות בחברה ואיננו בעלי עניין בה או צפויים להפוך לבעלי עניין בה בעתיד. תוצאות העבודה אותה ביצענו אינן תלויות ו/או מושפעות משכר הטרחה אותו קיבלנו עבור ביצועה.



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



7.5.2025

מספרנו: 3256.1

לכבוד
מגורית ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

75 דירות מגורים בפרויקט "Geffen Tower"

גוש 6205 חלקה 795

רחוב התקווה 11, רמת גן

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו סמנכ"ל הכספים בחברת מגורית ישראל (להלן: "מזמין חוות הדעת" / "החברה" בהתאמה), לערוך חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס (להלן: "חוות הדעת"), בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

הערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של חברתכם ו/או חברות קשורות (להלן "החברה"). חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח פ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, לרבות על דרך ההפניה את הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות הדעת תצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה.





פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת מגוריט, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 10.4.2025.

ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.

ג. אנו מצהירים כי לא קיימת תלות בין משרדנו, לבין מזמין חוות הדעת.

ד. לא התקבל מכתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 105 – 30 של רשות ניירות ערך.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 5.5.2025, מועד הביקור בנכס.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד בר-לב, תורקישר, רובינזון מעניק שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים - חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, מוסדות פיננסיים וגופי מימון שונים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים.

המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון רב של נכסים - נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה, מלונאות ועוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

שם המומחה: גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

השכלה:

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

2008 - 2006 לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון. הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.

2006 - עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

2005 - 2001 לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

ניסיון:

2014 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2014 - 2008 משרד שמאי מקרקעין גרינברג-אולפין ושות'.

2008 - 2004 משרד עורכי דין יורם חגבי- חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.



שם המומחה: דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.

השכלה:

2013- שמאי מקרקעין מוסמך.

2012 - 2014 אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות אירגונית.

2011 היחידה ללימודי חוץ של הטכניון – לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

2006 - 2008 אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א
בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.

ניסיון:

2017 - נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי
המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.

2016 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק
במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2015 - 2016 מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי
ומגורים בארץ ובחו"ל.

2012 - 2015 משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,



1. פרטי הנכס

כתובת:	רחוב התקווה 11, רמת גן.
מהות הנכס (1):	75 דירות מגורים בפרויקט "Geffen Tower" בתמהיל מגוון של 3.5-5 חד', להם יוצמדו מקומות חניה ומחסנים, הכל כמפורט בסעיף 2.4 לחוות הדעת
גוש:	6205
חלקה:	795
שטח קרקע רשום:	2,573 מ"ר
זכויות:	בעלות פרטית

(1) הדירות יועדו על ידי המוכר להשכרה לפי חוק עידוד השקעות הון. על פי הסכם הרכישה התחייבה החברה בפני המוכר לעמוד בתנאי החוק והמגבלות שנקבעו בו ליתרת תקופת ההשכרה.



2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 5.5.2025 על ידי דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין וליזה אטלן, שמאית מקרקעין.

2.1. תיאור הסביבה

צפון העיר רמת גן, שכונת הגפן, התחומה בדרך אבא הלל מצפון, רחוב ביאליק ממערב, רחוב ז'בוטינסקי מדרום ורחוב המבדיל ממזרח.

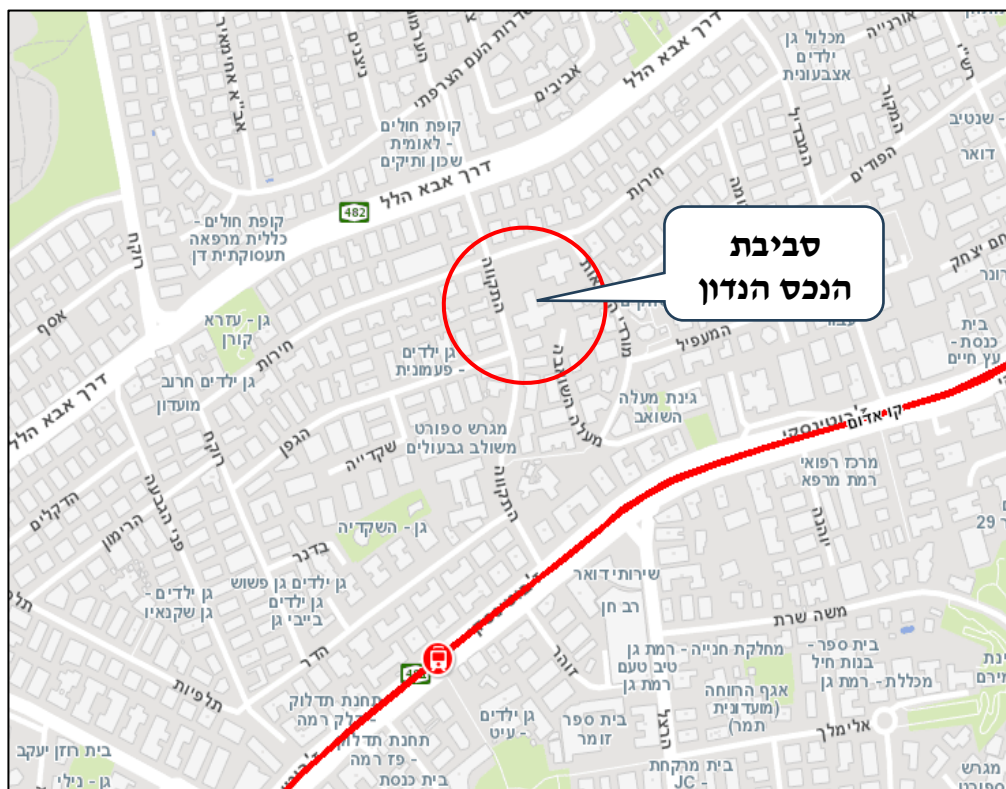
הסביבה מאופיינת במבני מגורים בני 3-4 קומות ותיקים לצד בניינים חדשים בבנייה רוויה אשר הוקמו בעיקר במסגרת התחדשות עירונית / תמ"א 38.

רחוב התקווה, דו סטרי, מחבר בין דרך אבא הלל מצפון לבין רחוב ז'בוטינסקי מדרום. בקרבת הפרויקט קיימים בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, גינות ציבוריות ועוד.

הגישות התחבורתית לאזור טובה, לאור הקרבה לדרך אבא הלל ורחוב ז'בוטינסקי המחברים בין כביש מס' 4 ממזרח לנתיבי איילון וכביש מס' 2 ממערב.

בנוסף, מדרום לנשוא חוות הדעת תחנת 'ביאליק' של קו הרכבת הקלה 'הקו האדום'. הפיתוח הסביבתי מלא. קיימת מצוקת חניה.

מפת איתור סביבה (מיקום הנכס מסומן בעיגול אדום להמחשה):

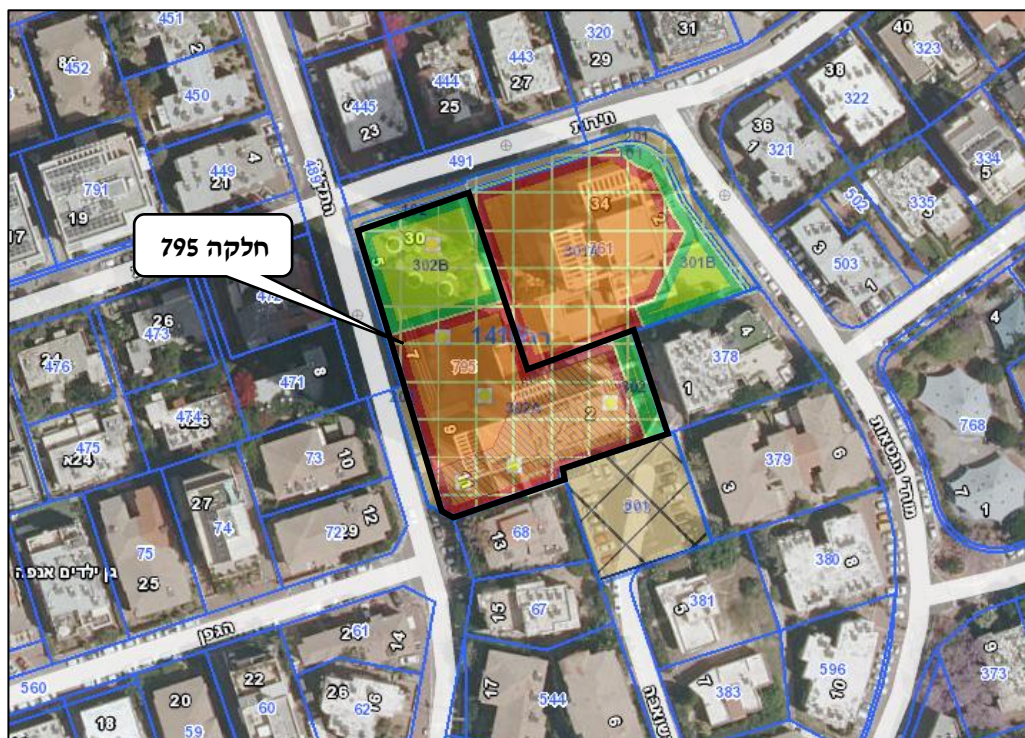




2.2 תיאור החלקה

חלקה 795 בגוש 6205, בשטח קרקע רשום של 2,573 מ"ר, צורתה רגולרית דמוית האות "L" עם מגרעת בצלע הדרומית. פני הקרקע בשיפוע מתון מדרום מזרח לצפון מערב. החלקה נוצרה מרישום מגרש 302A ביעוד למגורים ד' ומגרשים 302B-302C ביעוד שפ"פ עם זיקת הנאה לכלל הציבור לפי תכנית רג/1416 – 'מגדלי הגפן'. על החלקה, מגדל מגורים בן 39 קומות מעל מרתפי חניה הידוע בשם פרויקט "Geffen Tower", כמפורט להלן.

תרשים החלקה על רקע תכנית רג/1416 מתוך אתר GOVMAP (התייחס להמחשה בלבד):



גבולות:

- מערב - חזית לרחוב התקווה ומעברו חלקות 72-73 ו-472-473 עליהן בנויים מגורים ותיקים בני 2-3 קומות.
- צפון - רחוב חירות ומעברו חלקות 444-445 עליהן בנויים מגורים ותיקים בני 2-3 קומות.
- מזרח - צלע לחלקה 761 ביעוד למגורים ד' ושפ"פ לפי תכנית רג/1416 עליה בנוי מגדל מגורים וצלע לחלקה 378 עליה בנוי מגורים ותיקים.
- דרום - צלע לחלקה 801 ביעוד לדרך מאושרת המשמשת לחניה וחלקה 68 עליה בנוי בניין מגורים ותיקים.



2.3. תיאור הפרויקט

מגדל "Geffen Tower", הוקם בשנת 2023, בן 37 קומות מעל קומת כניסה וקומה חלקית ומעל ל - 4 קומות מרתפי חניה. המגדל כולל 148 יח"ד בתמהיל מגוון (3-5 חד' ודירות פנטהאוז). המגדל מהווה שלב ב' של מימוש זכויות הבניה מכוח תכנית רג/1416 – תכנית התחדשות עירונית לבניינים במתחם הכלוא בין הרחובות החרות, מורדי הגטאות והתקווה.

תיאור הבניה בקומות:

- קומת מרתפים - 4 קומות מרתף לשימוש חניה, מחסנים וחדרים טכניים.
קומת קרקע - מבואת כניסה, חדר כושר, מועדון דיירים.
קומה חלקית - חלל כפול של קומת הקרקע ודירת מגורים בת 5 חד'.
קומות 2-37 - קומה טיפוסית הכוללת דירה בת 3.5 חד', שתי דירות בנות 4 חד' ודירה אחת בת 5 חד', לשתיים מהדירות בקומה מוצע מחסן דירתי בקומה.
קומה 38 - שתי דירות מיני פנטהאוז בנות 5 חד'.
קומה 39 - דירת פנטהאוז בת 6 חד'.

הכניסה הראשית למגדל מכיוון רחוב החרות. במגדל ארבע מעליות ושני חדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות. בחזית לרחובות החרות והתקווה רחבת כניסה מטופחת הכוללת ריהוט גן.

נשוא חוות הדעת – 75 דירות מגורים בנות 3.5-5 חדרים, הפזורות בקומות 2-37 (בקומות אלו 4 דירות טיפוסיות). הדירות יועדו על ידי המוכר להשכרה לפי חוק עידוד השקעות הון. על פי הסכם הרכישה (המפורט להלן) התחייבה החברה בפני המוכר לעמוד בתנאי החוק והמגבלות שנקבעו בו ליתרת תקופת ההשכרה.

סטנדרט הבנייה והגמר:

סטנדרט הגמר בשטחים הציבוריים הינו כמקובל בפרויקטים דומים בסביבה וכולל, בין היתר – שלד בטון מזוין ובלוקים, גימור קירות חוץ בחיפוי, דלת כניסה לבניין זכוכית במסגור אלומיניום, קודי נעילה ואינטרקום לדלתות הציבוריות, שומר, מועדון דיירים הכולל מתחם אירוח פנימי וחיצוני, חדר כושר, ריהוט דקורטיבי בשטחי הציבור, פיתוח וגינון שטחי חוץ ועוד.



חזית הבניין מרחוב החרות (מבט מכיוון צפון):





2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 75 דירות מגורים, כפי שיפורט להלן.

הערות –

- השטחים המוצגים בהתאם לחוק המכר על פי מידע שהועבר לנו ממזמין חוות הדעת. קיימים הפרשים קטנים ביחס לשטחי הרישוי לאור הבדלים בהנחיות למדידה.
- לכל דירה מוצמד מחסן – לדירות מטיפוס C-D המחסן צמוד לדירה וליתר הדירות במרתפי הפרויקט.

פירוט דירות נשוא חוות הדעת

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	תיאור הדירה	כיוון אוויר	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	חניה
1	2	2	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	177-177A
2	6	3	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	102-102A
3	10	4	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	101-101A
4	14	5	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	107-107A
5	18	6	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	105-105A
6	25	7	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	84
7	41	11	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	48
8	47	13	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	175
9	59	16	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	141
10	63	17	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	142
11	64	17	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	169
12	66	18	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	123-124
13	73	19	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	50
14	75	20	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	143
15	76	20	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	92
16	79	21	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	144
17	80	21	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	85
18	82	22	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	125-126
19	83	22	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	170
20	84	22	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	114
21	87	23	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	171
22	88	23	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	8
23	89	23	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	63-63A
24	90	24	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	139-140
25	91	24	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	137
26	92	24	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	95
27	95	25	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	138
28	96	25	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	96



מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	תיאור הדירה	כיוון אוויר	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	חניה
29	97	25	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	5
30	98	26	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	19-19A
31	99	26	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	76
32	100	26	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	81
33	101	26	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	100-100A
34	102	27	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	18-18A
35	103	27	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	70
36	104	27	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	97
37	105	27	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	9
38	106	28	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	17-17A
39	107	28	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	62-62A
40	108	28	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	93
41	109	28	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	99-99A
42	110	29	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	90-91
43	111	29	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	60-60A
44	112	29	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	73
45	113	29	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	66-67
46	114	30	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	37-38
47	115	30	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	59-59A
48	116	30	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	74
49	117	30	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	31-32
50	118	31	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	68-69
51	119	31	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	56-56A
52	120	31	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	52
53	121	31	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	13-13A
54	122	32	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	71-72
55	123	32	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	54-54A
56	124	32	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	20
57	125	32	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	12-12A
58	126	33	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	79-80
59	127	33	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	42-42A
60	128	33	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	21
61	129	33	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	58-58A
62	130	34	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	24-25
63	131	34	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	16-16A
64	132	34	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	22



מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	תיאור הדירה	כיוון אוויר	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	חניה
65	133	34	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	55-55A
66	134	35	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	26-27
67	135	35	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	15-15A
68	136	35	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	23
69	137	35	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	86-86A
70	138	36	A	דירת 5 חד'	צפון	134	16.5	6-7
71	139	36	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	11-11A
72	140	36	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	53
73	141	36	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	14-14A
74	144	37	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	43-44
75	145	37	B	דירת 4 חד'	מערב	117	16.5	28-29
סה"כ						8,709	1,319	

סטנדרט הבנייה והגמר בדירות

דלת בטחון בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 80X80, ריצוף אנטיסליפ וחיפוי קירות בגובה חלקי בחדרי רחצה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים, משטח עבודה משיש, ועוד.

להלן לצורך התרשמות, תשריטי דירות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה 2022414 (כלל הדירות בקומה זו כלולות בנשוא חוות הדעת) –





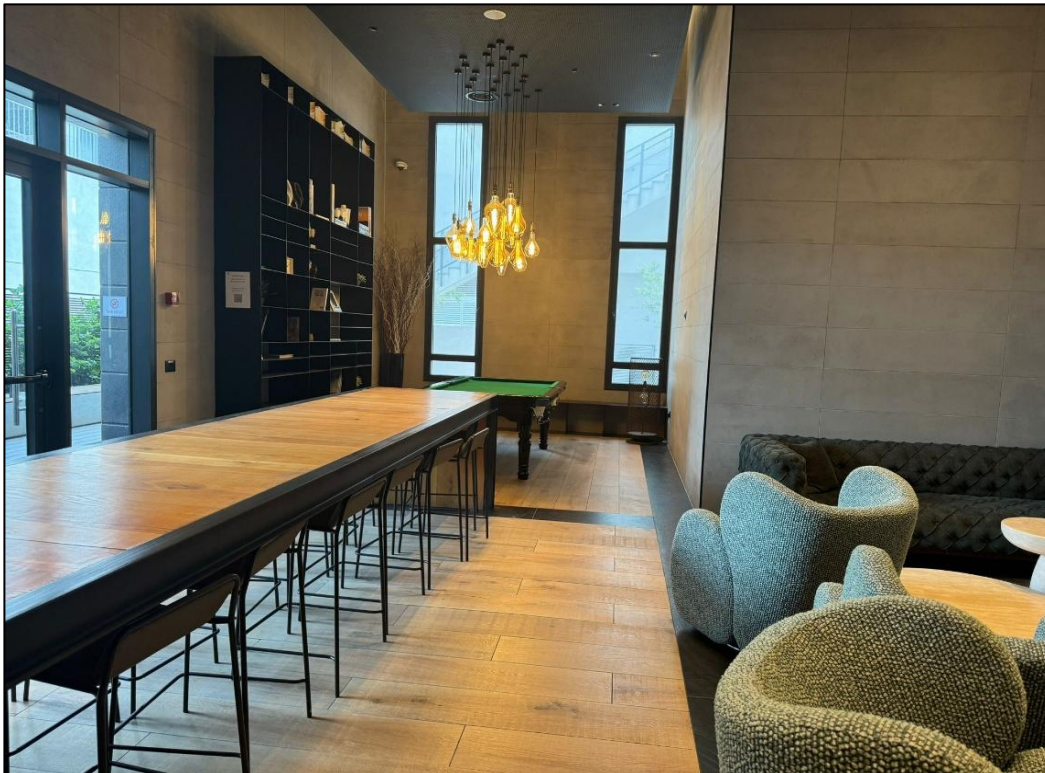
תמונות אופייניות

דירות מגורים

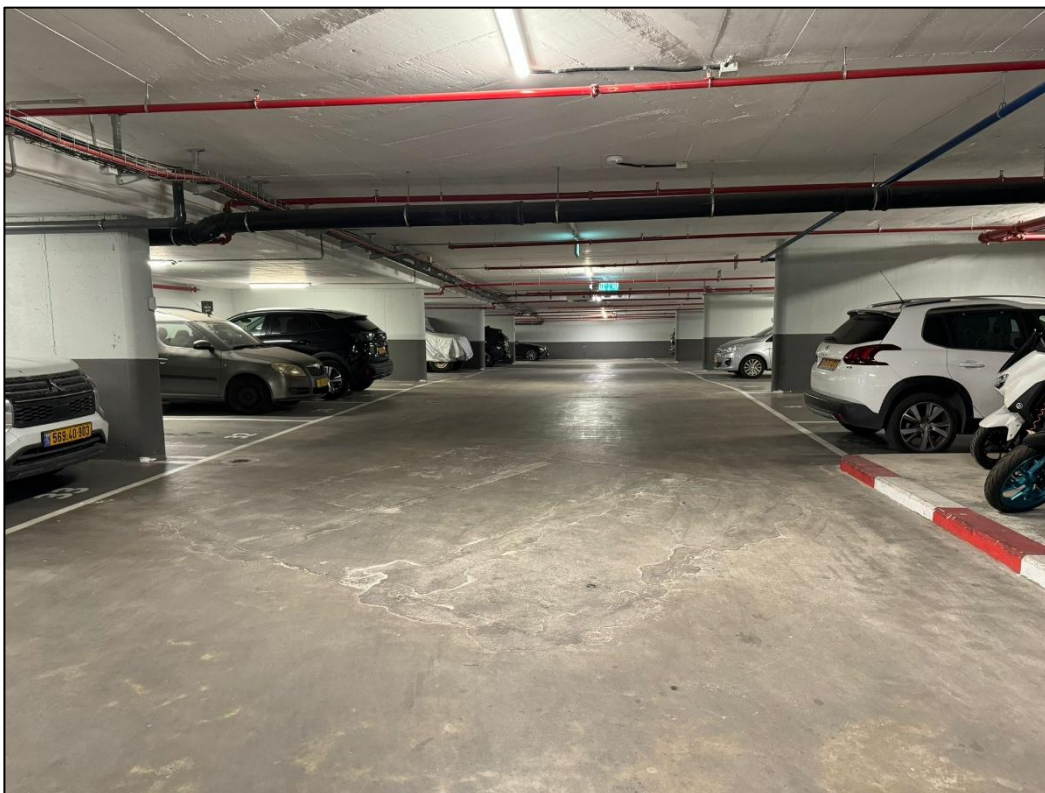




מועדון דיירים



חניון תת קרקעי





2.5. רישוי

מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית רמת גן:

- היתר בנייה מס' **2015112** מתאריך 13.7.2015, על מגרש B, הריסת 5 מבנים קיימים ופיתוח קיים, דיפון כולל עוגנים נשלפים מעבר לגבולות המגרש, חפירה, הצבת מבנים יבילים וגדר בטיחות.
- היתר בנייה מס' **2016022** מתאריך 20.1.2016, בהמשך להיתר מס' 2015112 להריסה דיפון וחפירה שניתן ביום 13.7.2015 מבקשים:
להקים מגדל מגורים בן 39 קומות (קומת כניסה וביניים, 37 קומות, גג טכני) מעל 5 קומות מרתפי חניה, סה"כ 148 יח"ד (מגדל גפן B):
מרתפי חניה כוללים חניות בחלקן ציבוריות ומחסנים, חדרים טכנים, 4 מעליות, 3 גרמי מדרגות אשר אחד מהם חירום.
הכניסה למרתפים מרח' התקווה. מפלס כניסה כולל חדר כושר, לובי כניסה אולם לשימוש הדיירים, חדר עגלות, חדר דואר, דחסנית, פיתוח שטח כולל בחלק הצפוני של המגרש, מדרגות לחניה הציבורית בצד מזרח. קומה ראשונה כוללת דירה אחת בת 5 חדרים עם מחסן דירתי בנפרד מהדירה ומרפסת, קומות 2-37 טיפוסיות הכוללות שלוש דירות של 4 חדרים ודירה אחת בת 5 חדרים ומרפסת, לשתיים מהדירות מוצע מחסן דירתי בנפרד מהדירה. קומה 38 (קומת פנטהאוז תחתון) כוללת שתי דירות בנות 5 חדרים, גג למערכות טכניות (מאגר מים וחדר משאבות), קומה 39 (פנטהאוז עליון) כולל דירת בת 5 חדרים ומרפסת. קומת גג תחתון כולל מערכות טכניות וקומת גג עליונה (משטח חילוץ ברחפה).
שטח עיקרי: 16,745.53 מ"ר; שטח שירות: 17,801.48 מ"ר; שטח מרפסות: 1,804.88 מ"ר.
- היתר בנייה מס' **2019004** מתאריך 6.2.2019, להארכת תוקף היתר מס' 2016022 מיום 20.1.2016 ל- 3 שנים נוספות ועד ליום 20.1.2022, לא יתאפשר חידוש נוסף.
- היתר בניה מס' **2022414** מתאריך 8.1.2023, מתיר לבטל קומת מרתף (5-), להרחיב קומת מרתף (1-), להתאים ש.פ.פ. עפ"י המרתף (1-), לפתח החלקה 203, לנייד שטחים עיקריים מקומת הביניים לקרקע, להרוס חלל כלוא בקומת הקרקע, להקטין את הדירות באגף הדרומי, להגדיל מרפסות לדירות באגף המזרחי, ולשנות גיאומטריה של חדרים טכניים למיניהם, הכל בהפחתת שטחים עיקריים על סך של 10.36 ש"ר ושטחי שירות על סך של 1,772 מ"ר. לסמן המבנה שהותר מתחת לחלקה מס' 203 כלא כלול בטבלת השטחים ולהסדרתו לאחר אישור התב"ע ר"ג/1416/א'.
להחליף מתכנן השלד, מ- צבי המלי ל- טומי קרגולה.



ריכוז שטחי הבניה מתוך תשריט ההיתר:

גג מרוצף במ"ר	פרגולה במ"ר	מרפסת מקורה במ"ר	סה"כ שירות במ"ר	סה"כ עיקרי במ"ר	שימושים עיקריים במ"ר				עילי/ תת"ק
					מרפסות	טובת הדיירים	אחסנה	מגורים	
214.2	138.92	1,764	6,134	16,736	743	104	438	15,451	עילי
			9,895						תת"ק
214	139	1,764	16,029	16,736	743	104	438	15,451	סה"כ

- **תעודת גמר** מתאריך 22.1.2024 בגוש 6205 חלקה 1691 אשר נבנה לפי היתרי בניה מס' 2016022, 2019004 ו- 2022414 וכי מותר להשתמש בבניין למטרות המפורטות בהיתר.

¹ חלקת מקור לפני רישום פרצלציה לפי תכנית רג/1416.





3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

3.1. נסחי רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 30.4.2025 :

חלקה 795 בגוש 6205 - בשטח קרקע רשום של 2,573 מ"ר.

בעלות – אוליאנדר בע"מ, בשלמות.

משכנתאות -

- משכנתא מתאריך 3.4.2023 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, שם הלווה: אוליאנדר בע"מ, מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום על כל הבעלים.

- תיקון משכנתא מתאריך 30.3.2025 לטובת מניף – שרותים פיננסיים בע"מ, שם הלווה: אוליאנדר בע"מ, מדרגה שנייה ללא הגבלת סכום על כל הבעלים. הערה: יחד עם גוש 6205-70-71-441-442-385-691.

הערות -

על החלקה רשומות הערות רבות בקשר עם דירות שאינן חלק מנשוא חוות הדעת.

זיקות הנאה -

- זיקת הנאה מתאריך 3.4.2023 – זכות מעבר להולכי רגל ולמכוניות בשטח המסומן באות ח', לטובת: 6205/378 (תתי חלקות 1-13).

- זיקת הנאה מתאריך 19.9.2023 :

לטובת מעבר להולכי רגל שמסומנת בצבע טורקיז ובאות א' בשטח של 684 מ"ר ;

לטובת מעבר להולכי רגל שמסומנת בצבע אדום ובאות ב' בשטח של 46 מ"ר ;

לטובת מעבר להולכי רגל שמסומנת בצבע ירוק ובאות ג' בשטח של 64 מ"ר ;

לטובת מעבר להולכי רגל שמסומנת בצבע כחול ובאות ד' בשטח של 20 מ"ר ;

לטובת מעבר להולכי רגל שמסומנת בצבע ורוד ובאות ו' בשטח של 382 מ"ר ;

לטובת מעבר להולכי רגל שמסומנת בצבע חום ובאות ז' בשטח של 67 מ"ר ;

לטובת מעבר להולכי רגל שמסומנת בצבע סגול בהיר ובאות ח' בשטח של 104 מ"ר ;

לטובת מעבר להולכי רגל שמסומנת בצבע סגול בהיר ובאות ט' בשטח של 145 מ"ר ;

לטובת הציבור.



3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מתאריך 7.5.2025 שנערך בין אוליאנדר בע"מ (להלן: "החברה") לבין מגורית ישראל בע"מ (להלן: "הרוכש"):

המקרקעין: חלק ממגרש B לפי תכנית מספר רג/1416 הידועים גם כחלקה 795 בגוש 6205 המצויים ברחוב התקווה 11 בשכונת הגפן בעיר רמת גן.

הממכר: רשימת הדירות כמפורט בסעיף 2.4 לעיל.

תמורה: 311,500,000 ₪ כולל מע"מ.

התחייבות הרוכש: הרוכש מצהיר ומתחייב כי קרא ובדק את אישור הרשות להשקעות מיום 23.5.2022 וכי ידוע לו שתנאי בסיסי לאישור זה הינו עמידת החברה בתנאי חוק העידוד בקשר עם הדירות באופן שלא יהווה הפרה בתנאי האישור (המפורט להלן בסעי' 3.3), ובכלל זה כי כל הדירות יושכרו, ולא ימכרו לצדדים שלישיים אחרים, בהתאם לתקופות ובאופן המפורט בחוק עידוד ובאישור הרשות להשקעות. הרוכש מתחייב ומצהיר כדלקמן:

א. כי ישכיר בעצמו את הדירות למשך התקופות הקבועות בחוק העידוד, לרבות בדמי השכירות המקסימליים המותרים על פי הקבוע בחוק העידוד ולמשך התקופות הנדרשות על פי חוק העידוד. ב. הרוכש מתחייב לספק כל דו"ח, מסמך או אישור הדרוש לחברה במועדים שנדרשים בחוק עידוד, וכן יאפשר לחברה אפשרות צפייה בנתונים התפעוליים של השכירות הדירות לפי דרישת החברה. ג. לא לבצע כל פעולה אחרת בקשר עם הדירות שתגרום לחברה שלא לעמוד בתנאי האישור.

מיסים: כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.

3.3. אישור מרכז השקעות – משרד הכלכלה

בתאריך 25.10.2021 הוגשה בקשה למנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה, לאשר תכנית עפ"י החוק לעידוד השקעות הון, להקמתו של בניין להשכרה למגורים, שיהיה לנכס מאושר בהתאם בפרק השביעי 1 לחוק.

המנהלה החליטה בתאריך 21.3.2022 (החלטה מס' 2016(ב)1) לתת אישור לתכנית, שתהיה לתכנית מאושרת להקמתו של הנכס האמור, בהתקיים התנאים וההוראות שלהלן:

- הקמת "חלק מבניין" הכולל 93 דירות מתוך 148 דירות במגדל מגורים בן 39 קומות (מגדל גפן B) לאחר הריסת מבנה קיים (להלן: הבניין).
- שטח הבניין – 11,068 מ"ר ומזה יושכר למגורים 10,328 מ"ר;
- בבניין 93 דירות למגורים ומתוכן יושכרו למגורים 87 דירות.



- כתובת הבניין: רחוב התקוה 11 רמת גן גוש 6205 חלקות 70-71, 385-386, 441-442, 691-692.
- אולם, במידה ועמדו בתנאים המפורטים בפרק שביעי 1 לחוק ובתיקון מס' 40 במסגרת תיקון חוק מס הכנסה התשנ"ב 1992, תהא תקופת ההשכרה ל- 5 שנים לפחות מתוך 7 השנים שלאחר תום הבניה.

3.4. הסכמי שכירות

- המידע לגבי הסכמי השכירות ודמי השכירות התקבל מאת נציגי החברה.
- הדירות מושכרות ל – 75 שוכרים שונים (100% תפוסה), לתקופה של 12 חודשים.
- לשוכרים קיימות תקופות אופציה בת 12 חודשים נוספים.
- נבדקו באופן מדגמי חלק מההסכמים של השוכרים ונמצאו תואמים למידע שהועבר.
- דמי השכירות החודשיים נקבעו על סך שח 7,782 ₪²;
- דמי השכירות יעודכנו אחת לשנה בהתאם לעלייה של מדד המחירים לצרכן – 120460 – "שכר דירה".

² בהתאם למידע שהועבר לעיוננו, עובר למועד חוות הדעת שכר הדירה המעודן לאחר שערוך למדד הינו 8,519 ₪ (תקרת דמי השכירות כפי שנקבע בהוראות ליישום חוק עידוד השקעות הון).



4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית רמת גן ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות התקפות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התכנית
רג/340	2591	27.12.1979	תכנית מתאר רמת-גן
רג/מק/340/ג/17	5293	29.4.2004	משמרת מים
רג/מק/340/ג/16	5305	16.6.2004	קביעת הוראות למפרטים טכניים, ביצוע משטחי חילוף ותכנית תאורה
רג/מק/340/ג/1/16	5417	17.7.2005	משטחי חילוף בגגות הבניינים ותאורה
רג/340/ג/15	5495	16.2.2006	הקמת מחסנים בכל אזורי המגורים
רג/1416	3056	30.5.2010	מגדלי הגפן

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת –

4.2 תכנית רג/1416

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3056 בתאריך 30.5.2010.

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית באמצעות פינוי חמישה בניינים ישנים הכוללים 43 יח"ד ובינוי מחדש של מגדל מגורים איכותי. התכנית מקצה שטח פרטי עם זיקת הנאה וכ- 50 מקומות חניה לטובת הציבור.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסומנת כתא שטח 302A **ביעוד מגורים ד' (מגרש B)** ו- 302C-302B **ביעוד שפ"פ**.

להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטית לנשוא חוות הדעת:

שימושים – דירות מגורים; שטחי שירות עבור המגורים – ממ"דים, מחסנים וכו'; חדרי טכניים; לובי כניסה ושטחים משותפים לרווחת הדיירים (מועדון, חדר כושר וכו'); חניה.

פרוט הוראות וזכויות בניה –

סה"כ שטחי בנייה	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש מזערי/מר בי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				
		שרות	עיקרי			
31,290	8,200	6,660 (2)	16,430 (1)	1,726	302A	מגורים ד'
3,380	3,380			713	302B	שפ"פ
620	620			134	302C	שפ"פ
35,290	12,200	6,660	16,430	2,573	סה"כ	



הערות ברמת הטבלה:

(1) לפי שטח עיקרי 110 מ"ר ליח"ד + 150 מ"ר עיקרי משותף לדיירי הבניין (מועדון דיירים וכד').

(2) שטח שירות 45 מ"ר ליח"ד.

- העברת שטחי בנייה בין שני הבניינים תתאפשר בהסכמת הבעלים בהיקף שלא יעלה על 5%.

הוראות בינוי –

גובה מבנים - גובה הבנין לא יעלה על 37 קומות מגורים + קומה חלקית לדירות גג + חדרי טכניים על הגג, מעל קומת כניסה כפולה וקומה חלקית לשימושים משותפים, מעל 5 קומות מרתף.

גובה מקסימלי 140 מ' (154.8 מ' גובה אבסולוטי מפני הים + 4 מ' למתקנים טכניים על הגג).

גובה קומת המבואה לא יעלה על 7.5 מ' ברוטו.

ניתן יהיה להוסיף לבנין זה קומה נוספת עבוד 4 יח"ד שיעברו מבנין A במסגרת שלביות הביצוע.

יחידות דיור - סה"כ 148 יח"ד. (172 יח"ד עבור פינוי ובינוי, פחות 24 יח"ד שיועברו למגרש A). שטח עיקרי של יח"ד לא יפחת מ- 90 מ"ר. מס' יח"ד בקומה לא יעלה על 4 יח"ד.

ניתן להעביר 4 יח"ד ממגרש A למגרש B במסגרת שלביות הביצוע.

קווי בניין - תא שטח 302A - מע' - 3 מ'; דר' - 4 מ'; צפ' - 0 מ'; מז' - 0 מ' (כמסומן בתשריט).

תכסית המרתפים לא תעלה על 90% משטח המגרש.

המרחק בין שני הבניינים לא יקטן מ- 12 מ'.

מרתפים - תותר הקמת 5 קומות מרתף.

גובה קומת מרתף עליון לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו, למעט חריגות מקומיות הנובעות מצרכים הנדסיים וטכניים ובאישור מהנדס העיר.

גובה קומות מרתף תחתונות לא יעלה על 2.5 מ' נטו.

פתחי האיוורור של המרתפים לא יפוגו לחצרות הבניינים הגובלים ולא לרחוב.

גגות - תותר קומה חלקית לדירות גג ובלבד שתהיה נסיגה של 2 מ' לפחות מרוב חזיתות הבנין, למעט פרגולות, בכפוף לאישור מהנדס העיר.

קומת הכניסה - קומת הכניסה (קומה כפולה) תשמש כלובי כניסה לבנין.

תותר התקנת חניה ו/או מחסנים לדיירים בחלקים העורפיים בלבד (ניצול



הפרשי הטופוגרפיה).

קומה חלקית - בקומה חלקית מעל קומת הכניסה הכפולה תותר התקנת שטחי פעילות משותפים לרווחת הדיירים (כגון חדר כושר, מועדון דיירים וכד') בשטח של כ- 150 מ"ר עיקרי (ניצול הפרשי הטופוגרפיה). שטח זה יירשם כרכוש משותף על שם כל בעלי הדירות בבנין.

היקף הבינוי בקומה החלקית לא יעלה על 70% משטח הקומה שמעליה (קומת מגורים טיפוסית). כל השטח הלא מבונה יפותח כיחידה רציפה והמשכית ללא גדרות לרווחת תושבי המתחם וסביבתו.

דירות גן - לא תותר התקנת דירות גן.

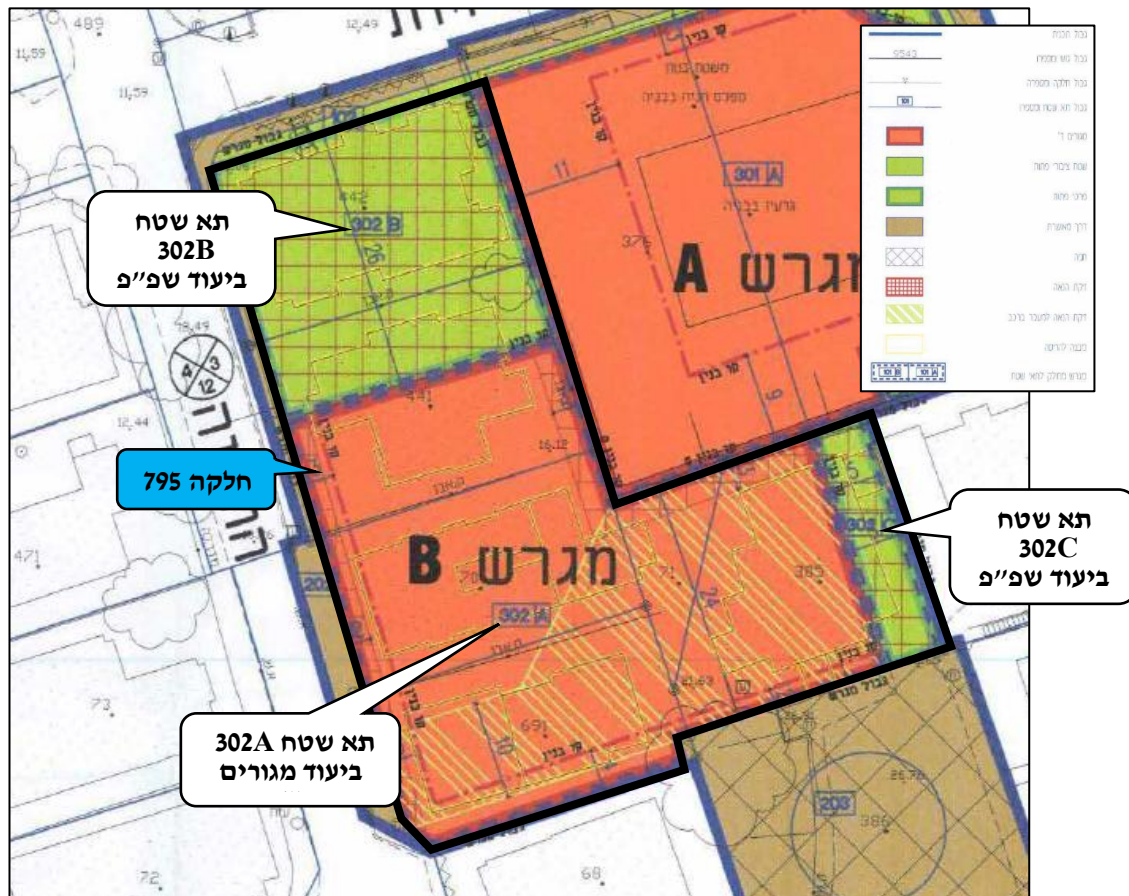
זיקת הנאה - ברצועה ברוחב 3 מ' בגבול עם מגרש A (מחברת בין שני שפ"פים), וכן ברצועה ברוחב 2 מ' בגבול המגרש לכיוון רח' התקווה, כמסומן בתשריט, תירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר להולכי רגל לכלל הציבור. דרכי הגישה והמעברים בין השפ"פים יהיו על קרקעיים ולא מתחת למבנים, ככל הניתן.

זכות מעבר

לרכב - במפלסי קומת הכניסה הכפולה תותר התקנת חניות לטובת הציבור. בשטח המסומן בתשריט זכות מעבר לכלי רכב.



קטע מתשריט תכנית רג/1416 (הסימון להמחשה בלבד):





5. נאותות סביבתית

5.1. איכות סביבה

הנכס מצוי בסביבת מגורים ותיקה בעיר רמת גן, לא ידוע על גורמי זיהום בסביבה זו. בחוות דעת זו לא הובאו לידיעת החתומים מטה ולא הייתה לחתומים מטה סיבה לחשד לקיומם של חומרים מסוכנים בנכס, כולל וללא הגבלה - אסבסט, PCB, דליפות דלק, או כימיקלים, שנמצאים או לא נמצאים בנכס, במהלך ביצוע ההערכה. עם זאת, הנכס נמצא בסביבה תעשייתית. החתומים מטה אינם בקיאים בביצוע בדיקות לחומרים כאלה אשר נוכחותם יכולה להשפיע על שווי הנכס. האומדנים בחוות דעת זו מבוססים על ההנחה כי אין חומרים מסוכנים קיימים בנכס או בסביבתו שיכולים להשפיע על האומדנים. החתומים מטה אינם לוקחים בחשבון ואין תחת אחריותם את נושא החומרים המסוכנים או הידע הדרוש לגילויים.

5.2. עתיקות

מבדיקה שערכנו באתר האינטרנט של רשות העתיקות, לפי נתוני גוש וחלקה עולה כי המקרקעין נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, כמפורט להלן:

שמות האתרים – רמת-גן, שכונת הגפן (14786/0); רמת-גן (1013/0).

אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.

מעבר להנ"ל לא ידוע על ממצאים נוספים, וכמו כן מגדל המגורים בנוי ומאוכלס.

לאור האמור, חוות הדעת הוכנה תחת הנחה כי לא קיימים ממצאי עתיקות בתחום המגרשים באופן מהותי אשר עשוי להביא להוצאות מיוחדות או ירידת ערך.



6. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהיוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך כסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחיתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

גישת השומה בנכס המוערך:

הנכס הנדון מהווה 75 דירות מגורים בפרויקט "Geffen Tower" ברחוב התקווה, רמת גן. על פי הסכם הרכישה התחייבה החברה בפני המוכר ליעד את הדירות להשכרה ליתרת תקופת ההשכרה בהתאם לחוק עידוד השקעות הון.

בתום תקופת השכירות רשאית החברה למכור את הדירות בפרויקט, כולן או חלקן, בשוק החופשי. הגישה העדיפה להערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה, מנתוני מכר לדירות בעלי מאפיינים דומים בפרויקט הנדון ובפרויקטים נוספים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

לאור התחייבות החברה כפי שנקבע בהסכם הרכישה, והפער הקיים בין תקרת דמי השכירות כפי שנקבעו בחוק לבין דמי שכירות ראויים, נערכה התאמה נוספת למגבלת סחירות ושכירות.

מעבר לאמור, השלכות המיסוי שיחולו על מגורית ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.



7. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הפרויקט בצפון העיר רמת גן, שכונת הגפן.
- הסביבה מאופיינת במבני מגורים בני 3-4 קומות ותיקים לצד בניינים חדשים בבנייה רוויה אשר הוקמו בעיקר במסגרת התחדשות עירונית / תמ"א 38.
- שטח החלקה וצורתה.
- הפרויקט – מגדל מגורים בן 37 קומות מעל קומת כניסה וקומה חלקית ומעל ל- 4 קומות מרתפי חניה.
- נשוא חוות הדעת – מהווה 75 דירות מגורים בפרויקט "Geffen Tower".
- תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניין והצמדות, בהתאם למידע שהוצג לנו.
- סטנדרט הבניה והגמר של הדירות.
- רישוי – מסמכי הרישוי שאושרו בתיק הבניין.
- המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
- המצב המשפטי – בעלות פרטית.
- בפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום בית משותף; רישום הזכויות על שם הרוכשים. בהתאם להתחייבות החברה, הדירות מיועדות להשכרה ליתרת תקופת ההשכרה כפי שנקבע בחוק עידוד השקעות הון. בתום התקופה תתאפשר השכרתן ומכירתן של הדירות בשוק החופשי. שכירות – כלל הדירות בפרויקט מושכרות בשכר דירה בגובה מגבלת שכר הדירה כפי שנקבע בהוראות יישום חוק עידוד השקעות הון. בהסכמי השכירות קיימות הוראות בדבר אי תחולת חוק הגנת הדייר.
- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.



8. נתוני השוואה

8.1. עסקאות מכר

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות במגדל הנדון, וכן נתוני השוואה מפרויקטים דומים בסביבה. המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין ומידע מתיקי הבתים המשותפים) - הנתונים כוללים מע"מ: פרויקט "GEFFEN TOWER", רחוב התקווה 11, גו"ח 6205/795 - נשוא חוות הדעת

תאריך	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
11.12.2024	3.5	15	106	15	4,700,000 ₪	44,340 ₪
24.9.2024	4	13	117	16.5	5,120,000 ₪	43,761 ₪
12.9.2024	5	16	134	16.5	6,300,000 ₪	47,015 ₪
18.7.2024	4	2	117	16.5	4,500,000 ₪	38,462 ₪
17.6.2024	5	1	134	16.5	5,484,000 ₪	40,925 ₪
17.6.2024	4	2	108	22	4,100,000 ₪	37,963 ₪
14.3.2024	4	10	108	22	4,125,000 ₪	38,194 ₪
22.1.2024	4	8	108	22	3,700,000 ₪	34,259 ₪
7.12.2023	4	8	108	22	4,000,000 ₪	37,037 ₪
20.11.2023	3.5	7	104	15	3,900,000 ₪	37,500 ₪
16.10.2023	4	5	108	22	3,900,000 ₪	36,111 ₪
23.7.2023	3.5	4	106	15	3,920,000 ₪	36,981 ₪
17.5.2022	3.5	6	106	12	3,900,000 ₪	36,792 ₪
3.5.2022	4	17	117	16.5	4,800,000 ₪	41,026 ₪
23.3.2022	3.5	14	106	15	3,593,168 ₪	33,898 ₪
15.3.2022	5	37	134	16.5	5,500,000 ₪	41,045 ₪
20.2.2022	5	18	134	16.5	5,220,000 ₪	38,955 ₪

היצע בפרויקט –

- דירת 3.5 חדרים בקומה 10, בשטח של 106 מ"ר עם מרפסת בשטח של 15 מ"ר, תמורת 4,950,000 ₪. לדירה מוצמד מקום חניה ומחסן.
- דירת 4 חדרים בקומה 22, בשטח של 117 מ"ר עם מרפסת של 16.5 מ"ר, תמורת 5,480,000 ₪. לדירה מוצמדים 2 מקומות חניה ומחסן.
- דירת 5 חדרים בקומה 11, בשטח של 134 מ"ר עם מרפסת בשטח של 16.5 מ"ר, תמורת 6,000,000 ₪. לדירה מוצמדים 2 מקומות חניה ומחסן.



מגדל 'Highline 3' – רחוב אבא הלל 46-48 (גוי"ח 6205/584)

מגדל מגורים בן 24 קומות הכולל קומת קרקע עם חזית מסחרית, בתמהיל מגוון של 2-6 חד' ופנטהאוזים ובסה"כ 100 יח"ד.

תאריך	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
25.2.2025	4	11	109	22	4,620,810 ₪	42,393 ₪
20.2.2025	4	3	95	13	3,690,310 ₪	38,845 ₪
16.2.2025	4	4	98	12	3,729,310 ₪	38,054 ₪
26.1.2025	4	11	109	22	4,609,309 ₪	42,287 ₪
29.12.2024	4	3	98	12	3,709,023 ₪	37,847 ₪
10.12.2024	3	5	71	10	2,617,023 ₪	36,859 ₪
10.12.2024	3	9	71	10	2,739,523 ₪	38,585 ₪

פרויקט שוסטר נחלת גנים – רחוב רש"י 12 (גוי"ח 6204/669)

מגדל מגורים בן 27 קומות ומבנה מרקמי בן 7 קומות עם חזיצת מסחרית, בתמהיל דירות מגוון של 3-5 חד' ודירות מיוחדות ובסה"כ 130 יח"ד בפרויקט.

תאריך	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
17.3.2025	5	12	110	11	3,950,000 ₪	35,909 ₪
4.12.2024	5	8	112	11	3,840,000 ₪	34,286 ₪
21.11.2024	5	7	110	11	3,800,000 ₪	34,545 ₪
12.11.2024	5	17	112	14	4,250,000 ₪	37,946 ₪
28.8.2024	5	8	110	11	3,840,000 ₪	34,909 ₪
30.7.2024	5	10	110	11	3,830,000 ₪	34,818 ₪
24.7.2024	5	7	111	11	3,860,000 ₪	34,775 ₪
22.7.2024	5	20	111	11	4,229,000 ₪	38,099 ₪
22.7.2024	5	21	111	13	4,270,000 ₪	38,468 ₪
9.7.2024	5	6	111	11	3,800,000 ₪	34,234 ₪
26.6.2024	5	4	111	11	3,720,000 ₪	33,514 ₪
26.6.2024	5	8	111	11	3,800,000 ₪	34,234 ₪
20.6.2024	5	3	111	11	3,600,000 ₪	32,432 ₪
17.6.2024	5	1	111	13	3,500,000 ₪	31,532 ₪
10.6.2024	5	6	110	11	3,600,000 ₪	32,727 ₪
15.5.2024	5	5	111	13	3,700,000 ₪	33,333 ₪





פרויקט **אביב המקור 4/6** – רחוב המקור (גוי"ח 303-302-6204)
בניין בן 16 קומות מעל קומת קרקע (הכולל גן ילדים), בתמהיל מגוון של 3-5 חד' ופנטהאוזים ובסה"כ 72 יח"ד.

תאריך	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
26.12.2024	5	14	157	20	6,369,198 ₪	40,568 ₪
24.12.2024	5	8	119	12	4,465,299 ₪	37,524 ₪
11.11.2024	3	6	67	12	2,731,000 ₪	40,761 ₪
11.11.2024	3	2	67	12	2,611,000 ₪	38,970 ₪
11.11.2024	3	2	67	12	2,616,000 ₪	39,045 ₪
11.11.2024	3	6	67	12	2,736,000 ₪	40,836 ₪
11.11.2024	3	7	67	12	2,761,000 ₪	41,209 ₪
11.11.2024	3	3	67	12	2,641,000 ₪	39,418 ₪
11.11.2024	3	7	67	12	2,766,000 ₪	41,284 ₪
11.11.2024	3	5	67	12	2,701,000 ₪	40,313 ₪
11.11.2024	3	4	67	12	2,671,000 ₪	39,866 ₪
11.11.2024	3	4	67	12	2,676,000 ₪	39,940 ₪
20.10.2024	5	13	135	12	4,956,523 ₪	36,715 ₪
8.9.2024	3	2	67	12	2,749,019 ₪	41,030 ₪
5.9.2024	5	9	118	12	4,333,358 ₪	36,723 ₪
11.8.2024	3	3	67	12	2,770,031 ₪	41,344 ₪
6.8.2024	3	6	67	12	2,833,067 ₪	42,285 ₪
25.7.2024	3	2	67	12	2,811,723 ₪	41,966 ₪
18.7.2024	5	10	116	12	4,011,468 ₪	34,582 ₪
10.7.2024	4	11	97	12	3,796,523 ₪	39,139 ₪
27.6.2024	5	8	116	12	4,276,724 ₪	36,868 ₪
27.6.2024	3	7	67	12	2,854,079 ₪	42,598 ₪
27.6.2024	4	10	98	12	2,205,027 ₪	22,500 ₪
27.6.2024	4	9	97	12	2,721,040 ₪	28,052 ₪
20.6.2024	4	10	97	12	3,498,947 ₪	36,072 ₪
13.6.2024	5	9	116	12	4,312,725 ₪	37,179 ₪
6.6.2024	3	1	67	12	2,769,016 ₪	41,329 ₪
15.5.2024	4	8	97	12	3,419,238 ₪	35,250 ₪
21.4.2024	5	12	135	12	4,597,826 ₪	34,058 ₪
14.4.2024	4	11	97	12	3,502,978 ₪	36,113 ₪



פסגת דן - רחוב ז'בוטינסקי 105 (גוי"ח 6205/782)

מגדל מגורים בן 36 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בתמהיל דירות מגוון ובסה"כ 175 יח"ד.

תאריך	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
10.9.2024	4	1	125	11	4,245,000 ₪	33,960 ₪
15.7.2024	4	21	120	12	4,370,000 ₪	36,417 ₪
3.6.2024	4	19	120	12	4,400,000 ₪	36,667 ₪
24.4.2024	4	1	125	11	3,640,000 ₪	29,120 ₪

פרויקטים נוספים מאזור הבורסה (חברת ים סוף ומצלאוי)

גוי"ח	תאריך	מס' חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
6128/929	25.11.2024	3	5	82	20	2,650,000 ₪	32,317 ₪
6128/951	17.2.2025	4	18	95	12	4,015,000 ₪	42,263 ₪
	23.12.2024	5	20	145	29	6,000,000 ₪	41,379 ₪
	27.8.2024	3	4	91	12	3,600,000 ₪	39,560 ₪
	2.7.2024	4	8	114	16	4,200,000 ₪	36,842 ₪
	9.5.2024	4	13	93	12	3,860,000 ₪	41,505 ₪
6128/958	24.11.2024	4	10	92	13	3,670,000 ₪	39,891 ₪
	13.11.2024	4	14	92	13	3,970,000 ₪	43,152 ₪
	26.9.2024	4	3	112	13	3,200,000 ₪	28,571 ₪
	17.6.2024	4	23	111	13	4,700,000 ₪	42,342 ₪

היצע בסביבה הבורסה

- דירת 4 חדרים בקומה 10, בשטח של 94 מ"ר עם מרפסת בשטח של 12 מ"ר, תמורת 3,800,000 ₪. לדירה מוצמד מקום חניה.
- דירת 4 חדרים בקומה 18, בשטח של 98 מ"ר עם מרפסת בשטח של 12 מ"ר, תמורת 4,295,000 ₪. לדירה מוצמד מקום חניה.



9. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות לשטח הדירות, הצמדות, צפיפות ומיקום אמדנו שווי מ"ר בנוי בסיסי כדלקמן –

תיאור דירה	שטח פלדלת במ"ר	שווי למ"ר בנוי
דירת 3.5 חד'י	106	37,750 ₪
דירת 4 חד'י	108	37,250 ₪
דירת 4 חד'י	117	36,500 ₪
דירת 5 חד'י	134	38,500 ₪

(1) השווי מגלם מרפסת שמש, מקום חניה מוצמד ומחסן.

(2) בוצעו התאמות לכיוונים, למספר מקומות החניה, מיקום המחסן ולקומה.

תחשיב -

מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	תיאור הדירה	כיוון אוויר	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	סה"כ שווי כולל מע"מ
1	2	2	A	דירת 5 חד'י	צפון	134	17	5,630,000 ₪
2	6	3	A	דירת 5 חד'י	צפון	134	17	5,650,000 ₪
3	10	4	A	דירת 5 חד'י	צפון	134	17	5,660,000 ₪
4	14	5	A	דירת 5 חד'י	צפון	134	17	5,680,000 ₪
5	18	6	A	דירת 5 חד'י	צפון	134	17	5,690,000 ₪
6	25	7	B	דירת 4 חד'י	מערב	117	17	4,680,000 ₪
7	41	11	B	דירת 4 חד'י	מערב	117	17	4,890,000 ₪
8	47	13	C	דירת 4 חד'י	מזרח	108	22	4,420,000 ₪
9	59	16	C	דירת 4 חד'י	מזרח	108	22	4,500,000 ₪
10	63	17	C	דירת 4 חד'י	מזרח	108	22	4,520,000 ₪
11	64	17	D	דירת 3.5 חד'י	דרום	106	15	4,660,000 ₪
12	66	18	A	דירת 5 חד'י	צפון	134	17	6,160,000 ₪
13	73	19	B	דירת 4 חד'י	מערב	117	17	5,090,000 ₪
14	75	20	C	דירת 4 חד'י	מזרח	108	22	4,600,000 ₪
15	76	20	D	דירת 3.5 חד'י	דרום	106	15	4,730,000 ₪
16	79	21	C	דירת 4 חד'י	מזרח	108	22	4,660,000 ₪
17	80	21	D	דירת 3.5 חד'י	דרום	106	15	4,790,000 ₪
18	82	22	A	דירת 5 חד'י	צפון	134	17	6,300,000 ₪
19	83	22	C	דירת 4 חד'י	מזרח	108	22	4,690,000 ₪
20	84	22	D	דירת 3.5 חד'י	דרום	106	15	4,820,000 ₪





מס"ד	מס' דירה	קומה	טיפוס	תיאור הדירה	כיוון אוויר	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	סה"כ שוי כולל מע"מ
21	87	23	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	4,720,000 ₪
22	88	23	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	4,850,000 ₪
23	89	23	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	5,340,000 ₪
24	90	24	A	דירת 5 חד'	צפון	134	17	6,360,000 ₪
25	91	24	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	4,750,000 ₪
26	92	24	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	4,880,000 ₪
27	95	25	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	4,780,000 ₪
28	96	25	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	4,910,000 ₪
29	97	25	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	5,290,000 ₪
30	98	26	A	דירת 5 חד'	צפון	134	17	6,370,000 ₪
31	99	26	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	4,810,000 ₪
32	100	26	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	4,940,000 ₪
33	101	26	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	5,430,000 ₪
34	102	27	A	דירת 5 חד'	צפון	134	17	6,400,000 ₪
35	103	27	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	4,840,000 ₪
36	104	27	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	4,970,000 ₪
37	105	27	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	5,350,000 ₪
38	106	28	A	דירת 5 חד'	צפון	134	17	6,430,000 ₪
39	107	28	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	4,960,000 ₪
40	108	28	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	5,000,000 ₪
41	109	28	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	5,490,000 ₪
42	110	29	A	דירת 5 חד'	צפון	134	17	6,510,000 ₪
43	111	29	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	4,990,000 ₪
44	112	29	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	5,030,000 ₪
45	113	29	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	5,570,000 ₪
46	114	30	A	דירת 5 חד'	צפון	134	17	6,540,000 ₪
47	115	30	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	5,020,000 ₪
48	116	30	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	5,060,000 ₪
49	117	30	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	5,600,000 ₪
50	118	31	A	דירת 5 חד'	צפון	134	17	6,570,000 ₪
51	119	31	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	5,050,000 ₪
52	120	31	D	דירת 3.5 חד'	דרום	106	15	5,090,000 ₪
53	121	31	B	דירת 4 חד'	מערב	117	17	5,580,000 ₪
54	122	32	A	דירת 5 חד'	צפון	134	17	6,600,000 ₪
55	123	32	C	דירת 4 חד'	מזרח	108	22	5,080,000 ₪





סה"כ שווי כולל מע"מ	שטח מרפסת במ"ר	שטח פלדלת במ"ר	כיוון אוויר	תיאור הדירה	טיפוס	קומה	מס' דירה	מס"ד
5,120,000 ₪	15	106	דרום	דירת 3.5 חד'	D	32	124	56
5,610,000 ₪	17	117	מערב	דירת 4 חד'	B	32	125	57
6,630,000 ₪	17	134	צפון	דירת 5 חד'	A	33	126	58
5,110,000 ₪	22	108	מזרח	דירת 4 חד'	C	33	127	59
5,150,000 ₪	15	106	דרום	דירת 3.5 חד'	D	33	128	60
5,640,000 ₪	17	117	מערב	דירת 4 חד'	B	33	129	61
6,660,000 ₪	17	134	צפון	דירת 5 חד'	A	34	130	62
5,140,000 ₪	22	108	מזרח	דירת 4 חד'	C	34	131	63
5,180,000 ₪	15	106	דרום	דירת 3.5 חד'	D	34	132	64
5,670,000 ₪	17	117	מערב	דירת 4 חד'	B	34	133	65
6,690,000 ₪	17	134	צפון	דירת 5 חד'	A	35	134	66
5,170,000 ₪	22	108	מזרח	דירת 4 חד'	C	35	135	67
5,210,000 ₪	15	106	דרום	דירת 3.5 חד'	D	35	136	68
5,700,000 ₪	17	117	מערב	דירת 4 חד'	B	35	137	69
6,720,000 ₪	17	134	צפון	דירת 5 חד'	A	36	138	70
5,250,000 ₪	22	108	מזרח	דירת 4 חד'	C	36	139	71
5,240,000 ₪	15	106	דרום	דירת 3.5 חד'	D	36	140	72
5,730,000 ₪	17	117	מערב	דירת 4 חד'	B	36	141	73
5,420,000 ₪	15	106	דרום	דירת 3.5 חד'	D	37	144	74
5,810,000 ₪	17	117	מערב	דירת 4 חד'	B	37	145	75
403,830,000 ₪	1,319	8,709	סה"כ					



סיכום והפחתות למגבלות

התאמה למגבלות סחירות ודמי שכירות ראויים

הדירות יועדו על ידי המוכר להשכרה לפי חוק עידוד השקעות הון. על פי הסכם הרכישה התחייבה החברה בפני המוכר לעמוד בתנאי החוק והמגבלות שנקבעו בו ליתרת תקופת ההשכרה.

בהתאם למידע שהועבר לעיונו, עובר למועד חוות הדעת הפרויקט מושכר בשלמות בדמי שכירות של 8,519 ₪ לדירה (תקרת דמי השכירות כפי שנקבע בחוק); יתרת תקופת ההשכרה החל מהתאריך החציוני של חתימת הסכמי השכירות בפרויקט ועד ליום 23.5.2028 (כ – 3.1 שנים).

לאור האמור, הובא בחשבון הפחתה בשיעור של 6.5% לאור מגבלות השכירות והסחירות ובהתבסס על ממצאי תזרים מזומנים תפעולי הצפוי שערכו (DCF) – ערך נוכחי נקי של ההכנסות הצפויות מהשכרתם בתקופת המגבלה, בתוספת אומדן שווי הדירות בתום התקופה.

אומדן שווי כולל מגבלות –

סה"כ שווי הדירות ללא מגבלה	₪ 403,830,000
הפחתת מגבלת סחירות	6.5%
סה"כ שווי דירות המגורים בכפוף למגבלה, במעוגל	₪ 377,600,000

רגישות

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשווי מ"ר בנוי ממוצע תוצאתי על סכום שווי כלל הדירות נשוא השומה (כולל מע"מ) –

ללא מגבלה

5%	-	-5%
₪ 48,688	₪ 46,369	₪ 44,051
₪ 424,021,500	₪ 403,830,000	₪ 383,638,500

כולל מגבלה

5%	-	-5%
₪ 45,525	₪ 43,357	₪ 41,190
₪ 396,480,000	₪ 377,600,000	₪ 358,720,000



10. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 75 דירות נשוא השומה, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות 377,600,000 ₪.

אומדן השווי ללא מגבלת הסחירות והשכירות – 403,830,000 ₪.

הערות:

- א. השווי כולל מע"מ.
- ב. המועד הקובע להערכה הינו 5.5.2025.
- ג. לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.

11. נתונים נוספים

א. בתאריך 9.3.2025 הוערכו דירות המגורים למטרת בטוחה לאשראי על ידי השמאי ירון ספקטור בסך של 427,050,000 ₪.

ב. הנכס נרכש ע"י חברת מגוריט ישראל בע"מ ביום 7.5.2025 בתמורה ל – 311,500,000 ₪.
אומדן השווי מצביע על פער בשיעור של כ – 20% ביחס למחיר הרכישה.

ההסבר לפער - העסקה נעשתה באילוץ במסגרת הסדר פרעון חוב של המוכרת מול גופי המימון אשר החזיקו בשעבוד על הדירות הנמכרות (כמפורט לעיל בסעי' 3.1). העסקה, ובפרט זהות הרוכשת וההתחייבויות שלקחה על עצמה, מגלמים למוכרת שורת הטבות מס הקבועות בחוק עידוד השקעות הון לדיור להשכרה ארוכת טווח, והטבות אלה כשלעצמן סוגרות מנקודת ראות המוכרת את הפער רובו ככולו (פטור מתשלום מע"מ בגין מכירת הדירות, מס רכישה מופחת ומס הכנסה מופחת).



12. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיונו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,



גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין



דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין



18.5.2025

מספרנו : 3253

לכבוד

מגוריט ישראל בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
47 דירות מגורים בפרויקט מגורים, מסחר ותעסוקה
חלקה 123 בגוש 7094
רחוב הסוללים 1-3, תל אביב

מטרת חוות הדעת

לבקשת מר מואיז מרציאנו סמנכ"ל הכספים בחברת מגוריט ישראל (להלן: "מזמין חוות הדעת"), מוגשת בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון. הערכה התבססה לצורך שעבוד הנכס הנדון כולו או חלקו לטובת מחזיק אגרות חוב של החברה ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, כי חוות דעת זו תצורף לדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו לצרף, לרבות על דרך ההפניה את הערכת השווי לתשקיף המדף של החברה ולכל דוח הצעת מדף שיפורסם מכוחו וכן לדיווחיה המיידים של החברה. כמו כן, אנו נותנים את הסכמתנו כי חוות הדעת תצורף למסמכי השעבוד של הנכס, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרת החוב של החברה.





פרטי התקשרות

- א. ההתקשרות בין קרן מגורית, לבין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 8.4.2025.
- ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.
- ג. אנו מצהירים כי לא קיימת תלות בין משרדנו, לבין מזמין חוות הדעת.
- ד. התקבל מכתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 105 – 30 של רשות ניירות ערך.
- המועד הקובע** - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.3.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד בר-לב, תורקישר, רובינזון מעניק שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים - חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, מוסדות פיננסיים וגופי מימון שונים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים.

המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון רב של נכסים - נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה, מלונאות ועוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

שם המומחה: גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

השכלה:

2009- שמאי מקרקעין מוסמך.

2008 - 2006 לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון.

הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.

2006 - עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

2005 - 2001 לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין

דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

ניסיון:

2014 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק

במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2014 - 2008 משרד שמאי מקרקעין גרינברג-אולפין ושות'.

2008 - 2004 משרד עורכי דין יורם חגבי - חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.



- שם המומחה:** דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין
- עיסוק:** שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.
- השכלה:**
- 2013 -** שמאי מקרקעין מוסמך.
- 2014 - 2012** אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות אירגונית.
- 2011** היחידה ללימודי חוץ של הטכניון – לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.
- 2008 - 2006** אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.
- ניסיון:**
- 2017 -** נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.
- 2016 -** שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.
- 2016 - 2015** מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.
- 2015 - 2012** משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,





1. פרטי הנכס

כתובת:	רחוב הסוללים 1-3, שכונת ביצרון, תל אביב.
מהות הנכס:	47 דירות מגורים חדשות בפרויקט מגורים, מסחר ותעסוקה, בתמהיל מגוון של 2-4 חד', להם יוצמדו מקומות חניה, הכל כמפורט בסעיף 3 לחוות הדעת
גוש:	7094
חלקה (ח):	123
שטח קרקע רשום:	23,668 מ"ר
בעלות (1):	חכירה מעיריית תל אביב
	(1) חברות מבנה נדל"ן בע"מ ותדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ (להלן "המוכרות") בעלות הזכויות במקרקעין. לחברת מגוריט ישראל בע"מ, זכות חוזית להירשם כחוכרת מתוקף הסכם מכר.



2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס בוצע בתאריך 11.5.2025 על ידי ספיר בן עבו, שמאית מקרקעין. ביקורים קודמים נערכו על ידי הח"מ.

2.1. תיאור הסביבה

מזרח העיר תל אביב השוליים הצפוניים של שכונת ביצרון, התחומה בדרך השלום מצפון וממזרח, רחוב יגאל אלון ונתיבי איילון ממערב ורחוב יצחק שדה מדרום.

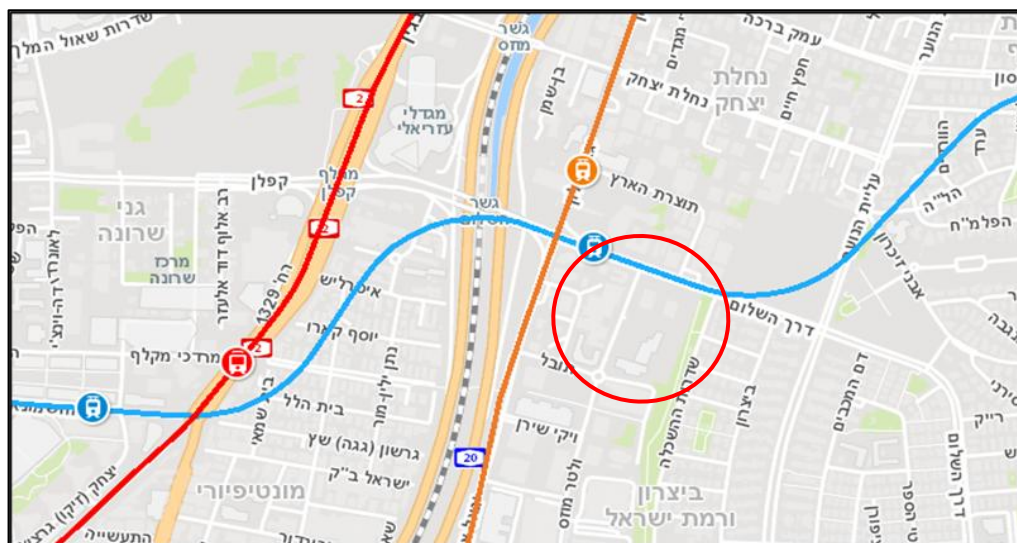
הסביבה מאופיינת בתנופת בניה ובשנים האחרונות נבנים בסביבה פרויקטים חדשים עתירי שטחים לשימושי משרדים משולבים עם מסחר ומגורים, כגון: מגדל TOHA (שני מגדלים משרדים); מגדלי היצירה - EAST&TLV (2 בנייני מגורים משולבים במסחר ומשרדים); מתחם מחלבות טרה לשעבר (במתחם מתוכננים 4 מגדלים למשרדים ומגורים); מגדלי ת"א (ארבעה מגדלים בשילוב מסחר, תעסוקה ומגורים); פרי מגדים (פרויקט פינוי בינוי).

בנוסף, בסביבה הקרובה מתחם מגדלי עזריאלי (מגדלי משרדים ומרכז מסחרי), קריית הממשלה, בסיס צבאי 'הקריה', מתחם שרונה ועוד.

רחוב הסוללים, דו סטרי, מחבר בין דרך השלום מצפון לבין הרחובות תובל וולטר מוזס מדרום. דרך השלום הינה דרך ראשית העוברת בין הערים גבעתיים ותל אביב - מחברת בין רחוב קפלן ודרך מנחם בגין במערב (אזור מרכז עזריאלי, הקריה ותחנת הרכבת) למזרח העיר – דרך משה דיין ורחוב אלוף שדה.

הנגישות התחבורתית לאזור טובה, לאור הקרבה לנתיבי איילון וכביש מס' 2 (דרך נמיר), ממערב וכן תחנת רכבת פרברית "השלום". כמו כן, הנגישות צפויה להשתפר בעקבות הקמת קווי המטרו M1 ו-M2 בהן מתוכננות תחנות סמוכות לפרויקט ובמסגרת הרחבה של תחנת הרכבת השלום, אשר תהפוך להיות מרכז תחבורה ראשי בעיר.

מפת איתור סביבה (מיקום הנכס מסומן בעיגול אדום להמחשה):





2.2. תיאור החלקה

חלקה 123 בגוש 7094 בשטח קרקע רשום של 23,668 מ"ר, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע בשיפוע מתון היורד ממזרח למערב.
לחלקה 3 חזיתות – לרחוב דרך השלום, רחוב הסוללים ורחוב תובל.
על החלקה מתוכנן פרויקט משולב של מגורים, תעסוקה ומסחר לפי תכנית תא/מק/3900.
נכון למועד הביקור הפרויקט בשלבי בניה מתקדמים.
תשריט החלקה מאתר GIS של עת"א (הסימון להמחשה בלבד):



גבולות החלקה:

- צפון - חזית לרחוב דרך השלום ומעברו מבני תעסוקה ומסחר.
- מערב - חזית לרחוב הסוללים ומעברו מבני תעשייה.
- דרום - חזית לרחוב תובל ומעברו מבני משרדים.
- מזרח - צלע לחלקה 71 ביעוד שצ"פ לפי תכנית תא/3255/ב.



2.3. תיאור הפרויקט והבניינים

"מתחם הסוללים", פרויקט אשר הוקם בידי שותפות של חברות תדהר ומבנה במתחם אשר נקבע בתכנית תא/מק/3900 הכלוא בין הרחובות הסוללים, תובל ושד' ההשכלה ודרך השלום.

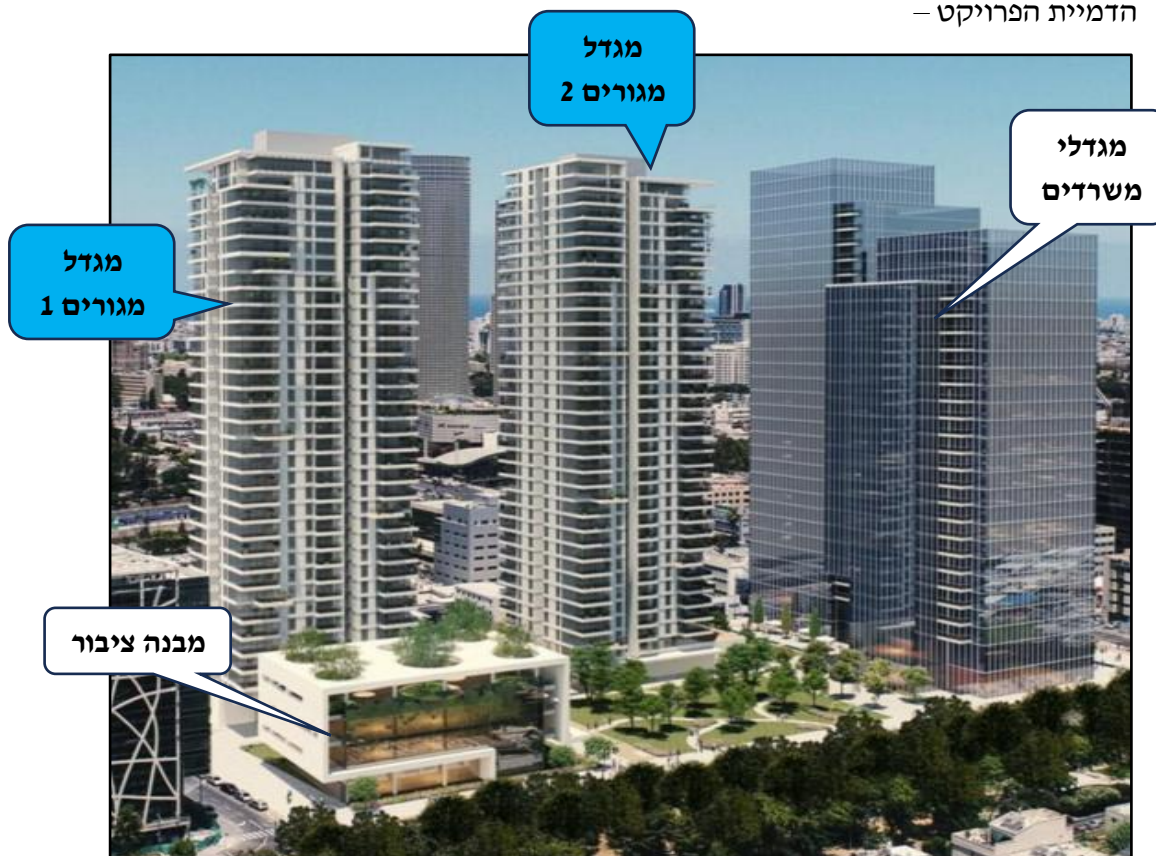
הפרויקט כולל שני מגדלי תעסוקה בני 40 ו- 15 קומות ושני מגדלי מגורים בני 34 קומות מעל לקומת קרקע הכוללת חזית מסחרית ומבנה ציבור, הכל מעל לארבעה מפלסי מרתפי חניה.

מגדלי המגורים בני 34 קומות מעל קומת קרקע וכוללים בסה"כ 360 יח"ד בתמהיל מגוון (2-6 חדרים ודירות פנטהאוז), מעל קומת קרקע מסחרית. הגישה לקומות בכל מגדל באמצעות 4 מעליות וחדר מדרגות. הכניסה למגדלי המגורים משבילי גישה מרחוב תובל מדרום, מרחוב הסוללים מצפון מערב או משד' ההשכלה ממזרח.

הגישה למרתפי החניה דרך רמפות הממוקמות בפינת הרחובות תובל והסוללים.

נשוא חוות הדעת – 47 דירות מגורים בשני מגדלי המגורים, בנות 2-4 חד' בקומות 2-28 (בקומות אלו 5-6 דירות בקומה טיפוסית), להן מוצמדים 41 מקומות חניה.

הדמיית הפרויקט –





תמונה אופיינית ממועד הביקור (מבט לכיוון מערב):





2.4. תיאור הדירות נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת מהווה 47 דירות מגורים, כפי שיפורט להלן.

פירוט טיפוס הדירות:

מס"ד	בנין	מס' יחידה	טיפוס דירה	קומה	כיוונים	מס' חדרים	שטח ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	חניה
1	1	2	AG	2	מזרח	2	52	12	
2	1	7	C	3	מזרח	3	73	12	1
3	1	9	BM	3	צפון מערב	4	102	15	1
4	1	6	D	3	דרום מזרח	4	102	16	1
5	1	11	DM	3	דרום מערב	4	102	16	1
6	1	14	B	4	צפון מזרח	4	102	15	1
7	1	15	BM	4	צפון מערב	4	102	15	1
8	1	12	D	4	דרום מזרח	4	102	16	1
9	1	17	DM	4	דרום מערב	4	102	16	1
10	1	20	B	5	צפון מזרח	4	102	15	1
11	1	18	D	5	דרום מזרח	4	102	16	1
12	1	24	D	6	דרום מזרח	4	102	16	1
13	1	38	B2	8	צפון מזרח	4	102	16	1
14	1	44	B1	9	צפון מזרח	4	102	15	1
15	1	45	BM1	9	צפון מערב	4	102	15	1
16	1	42	D1	9	דרום מזרח	4	102	16	1
17	1	47	DM1	9	דרום מערב	4	102	16	1
18	1	65	DM	12	דרום מערב	4	102	16	1
19	1	71	DM	13	דרום מערב	4	102	16	1
20	1	89	DM2	16	דרום מערב	4	102	16	1
21	1	95	DM1	17	דרום מערב	4	102	16	1
22	1	92	B1	17	צפון מזרח	4	102	15	1
23	1	90	D1	17	דרום מזרח	4	102	16	1
24	1	100	A	18	מערב	2	52	12	
25	1	106	A	19	מערב	2	52	12	
26	1	107	DM	19	דרום מערב	4	102	16	1
27	1	144	C	26	מזרח	3	73	12	1
28	1	154	C	28	מזרח	3	73	12	1
29	2	11	DM	3	צפון מערב	4	102	16	1
30	2	15	BM	4	דרום מערב	4	102	15	1
31	2	17	DM	4	צפון מערב	4	102	16	1
32	2	21	BM	5	דרום מערב	4	102	15	1
33	2	23	DM	5	צפון מערב	4	102	16	1



מס"ד	בנין	מס' יחידה	טיפוס דירה	קומה	כיוונים	מס' חדרים	שטח ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	חניה
34	2	27	BM	6	דרום מערב	4	102	15	1
35	2	29	DM	6	צפון מערב	4	102	16	1
36	2	33	BM	7	דרום מערב	4	102	15	1
37	2	35	DM	7	צפון מערב	4	102	16	1
38	2	41	DM2	8	צפון מערב	4	102	16	1
39	2	44	B1	9	דרום מזרח	4	102	15	1
40	2	45	BM1	9	דרום מערב	4	102	15	1
41	2	42	D1	9	צפון מזרח	4	102	16	1
42	2	47	DM1	9	צפון מערב	4	102	16	1
43	2	70	A	13	מערב	2	52	12	
44	2	94	A1	17	מערב	2	52	12	
45	2	90	D1	17	צפון מזרח	4	102	16	1
46	2	92	B1	17	דרום מזרח	4	102	15	1
47	2	100	A	18	מערב	2	52	12	
סה"כ							4387	680	41

תיאור כללי של הדירות בבנין

בחלוקה כללית לסלון ממנו יציאה למרפסת שמש, מטבח, חדרי רחצה הכוללים שירותים ואמבטיה, חדרי שינה בהתאם לתמהיל הדירות לרבות חדר מאסטר הכולל חדר שירותים ומקלחת צמודים וכן ממ"ד.

סטנדרט הבנייה והגמר בדירות

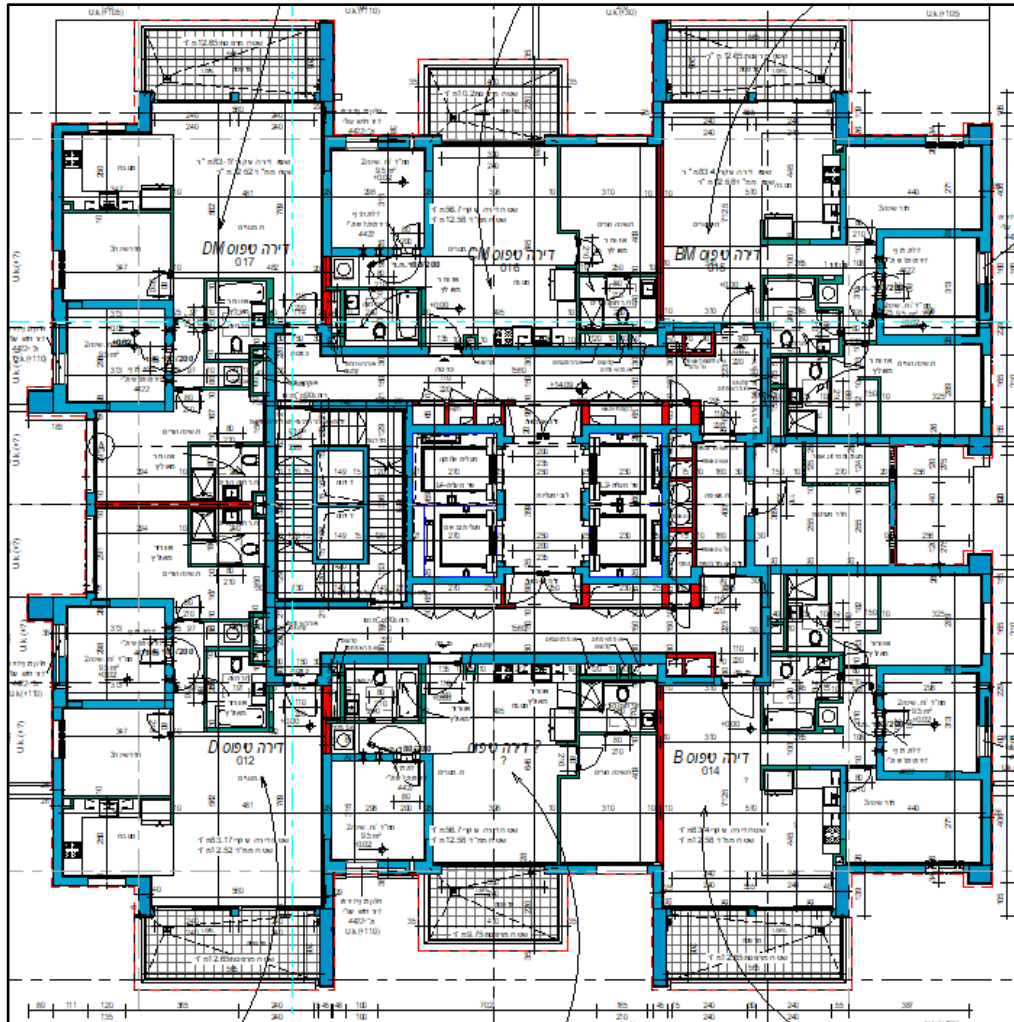
דלת פלדה בכניסה, דלתות ומשקופי עץ בחדרים, ריצוף גרניט פורצלן 80X80, מרצפות קרמיקה וחיפוי קירות בקרמיקה בחדרי רחצה, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום עם תריסים חשמליים, תריס צלון חשמלי בסלון, מטבח מאובזר הכולל ארונות מטבח תחתונים ועיליים, מערכת מיזוג אוויר ועוד.





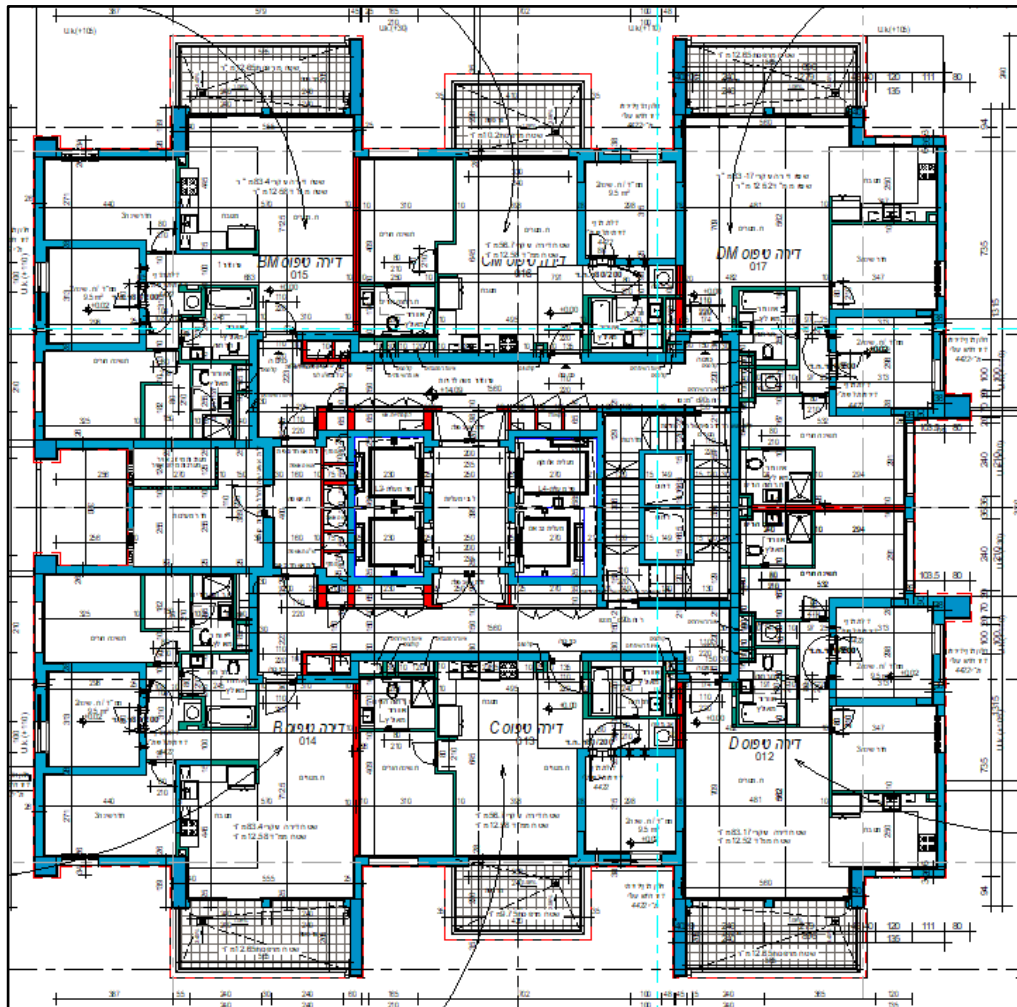
להלן לצורך התרשמות, תשריטי קומות טיפוסיות מתוך תשריט היתר הבניה מס' 221387 :

בנין מס' 1





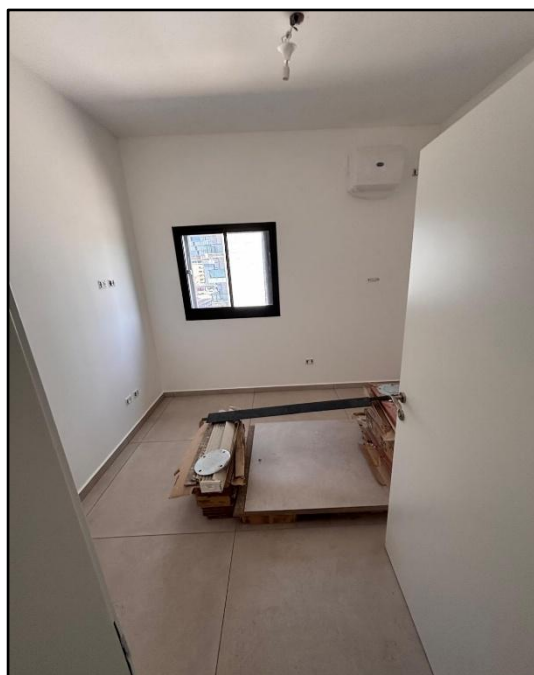
בניין מס' 2





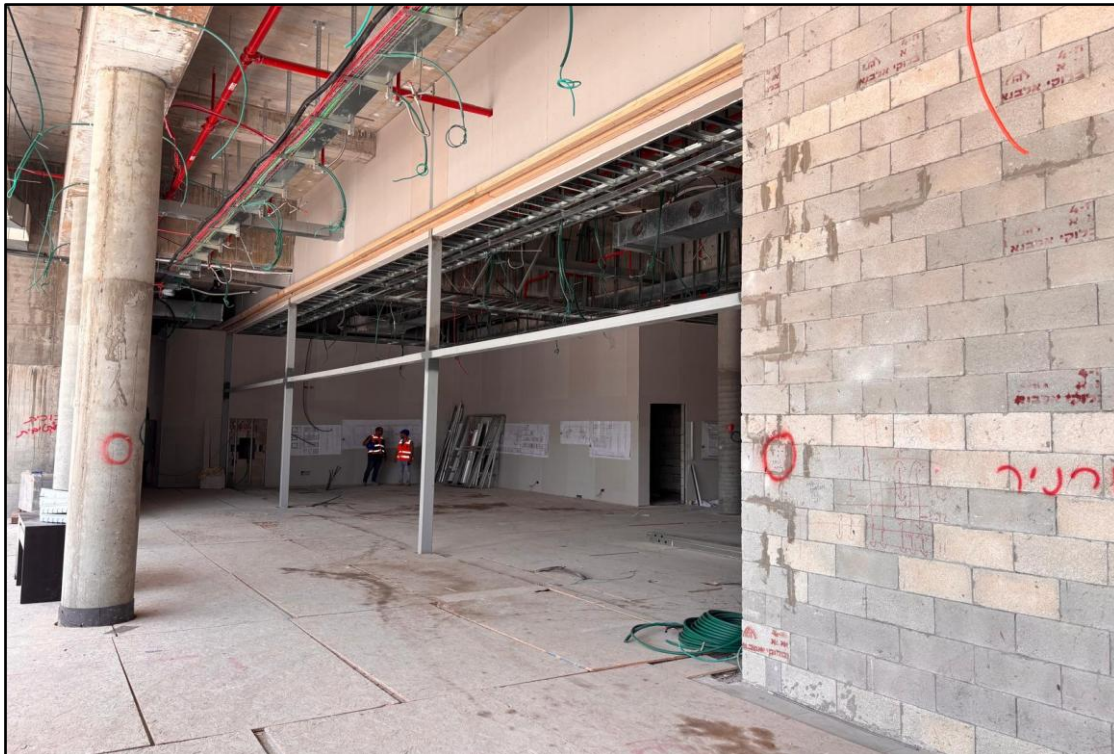
תמונות אופייניות

דירות המגורים

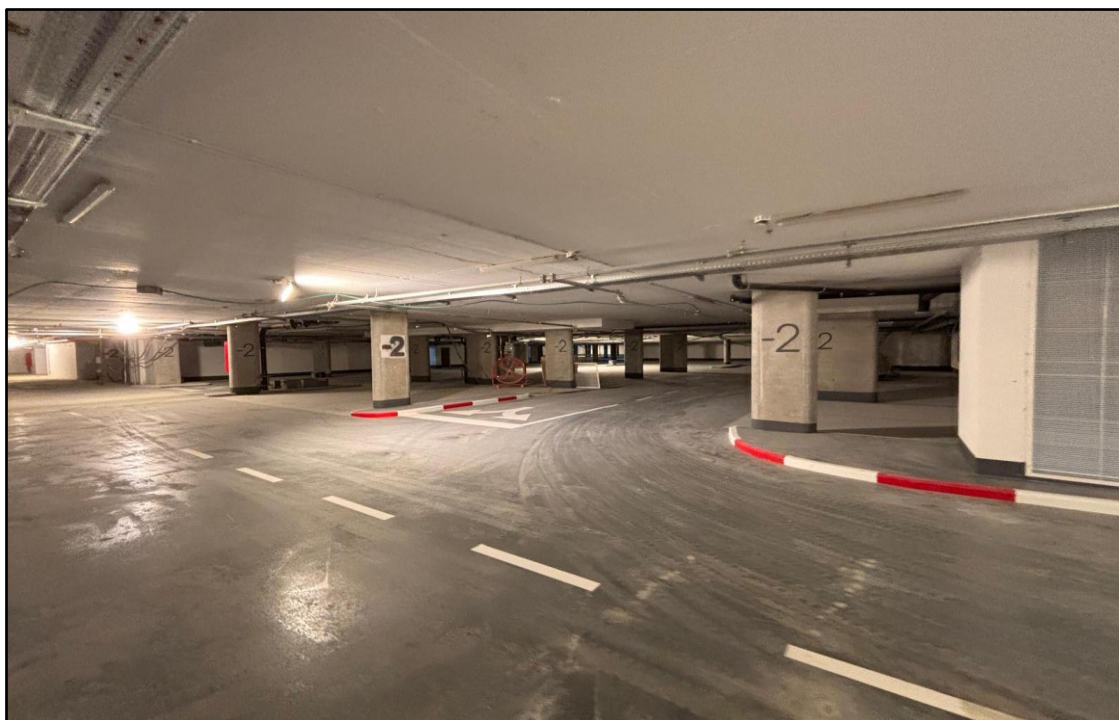




לובי הבניין



חניון הבניין





2.5. רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית תל אביב:

- היתר בניה מס' **21-0113** מתאריך 16.2.2021, דיפון וחפירה ב"מרחב הסוללים"; התקנת עוגנים פולימריים זמניים בהיקף דירות הדיפון של הרחובות הגובלים.
- היתר בנייה מס' **22-0388** מתאריך 1.5.2022, הקמת 4 קומות מרתף במגרש 101 בחלק הדרומי של מרתף משותף עם מגרש 102, במרחב הסוללים, המכילות 663 מקומות חניה לרכב פרטי כולל חניות נגישות, מתוכן 21 מקומות עבור מגרש 102 (רח' הסוללים 1).

ריכוז שטחי בניה למרתפים

עילי/תת"ק	משרדים	מתקנים וטכני	מעברים, מבואות	אחסנה	חניה
עילי			324.3		
תת"ק	58.5	1,249.5	1,112.3	667.1	16,874.8
סה"כ	58.5	1,249.5	1,436.6	667.1	16,874.8

- היתר בניה מס' **22-1387** מתאריך 1.6.2022, מבנה ציבור ושני מגדלי מגורים מעל קומת קרקע מסחרית בחלק הדרומי של מתחם הסוללים (מגרש 101 בתב"ע תא/מק/3900). הכוללים: מבנה ציבור בן 4 קומות ו – 2 בנייני מגורים בני 35 קומות כ"א עם קומת קרקע מסחרית משותפת, 32 מקומות למגורים ו – 2 קומות טכניות, סה"כ 360 יח"ד (180 יח"ד בכל בניין).
- החלטת ועדה מיום מתאריך 27.10.2024, לאשר בתנאים את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 22-1387 בזמן בנייה הכוללים: תוספת שטחים עיקריים והקטנת שטחי שירות בתחום השטחים המותרים מתב"ע תא/מק/3900; תוספת ושינויים בפירים; ביטול גרם מדרגות חירום אחד; הוספת 4 יחידות ג'קוזי ליח"ד מסוימות בקומה ראשונה; בקומת קרקע, תוספת שטח עיקרי בחדר דיירים; בקומות 1-20 תוספת שטח למבואות.

ריכוז שטחי בניה לשני מגדלי המגורים

מגורים	מסחר	ממ"ק/ממ"ד	מתקנים וטכני	מעברים, מבואות ולובי	חניה ואחסנה
29,368	1,171	4,677	2,002	9,276	278



3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

3.1. נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 27.4.2025:

חלקה 123 בגוש 7094 בשטח קרקע רשום של 23,668 מ"ר.

בעלויות – עיריית תל אביב יפו, בשלמות.

חכירות –

- חכירה ראשית מיום 17.4.2023, החוכרים –

תדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ (החלק בזכות 3327/23668)

מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ (החלק בזכות 20341/23668)

קיימת הגבלה בהעברה, קיימת הגבלה בירושה, בשלמות, על כל הבעלים.

משכנתאות –

- משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ ללא הגבלת סכום, על החכירה של מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ.
- משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ ללא הגבלת סכום, על החכירה של תדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ.
- משכנתה מדרגה שניה לטובת מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ בסכום של 115,000,000 ₪, על החכירה של תדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ.

הערות –

- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מיום 27.7.2020, הערות: השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים בצבע אדום מהווים שטחי שירות ויועדו לשמש כרכוש משותף, השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים צהוב מהווים שטחי שירות ויועדו לשמש כרכוש משותף או יוצמדו לשימושים העיקריים, השטחים המסומנים בצבע ירוק מהווים שטחי שירות ויועדו לשמש כרכוש משותף.
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב מיום 27.7.2020, הערות: השטחים המפורטים בהיתר והמסומנים בצבע סגול יועדו לשמש את כל בעלי הדירות ויהיו שטחי שירות, בשטחים המסומנים בצבע אפרסק ירשם זיקת הנאה לטובת הציבור.
- הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה, הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 13227 מיום 26.2.2025 עמוד 3860-3886.





3.2. הסכם מכר

תמצית הסכם מכר מיום 26.3.2025 בין מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ותדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ (להלן: "החברות") לבין מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "הרוכש")

הפרויקט: פרויקט שבמסגרתו יבנו 2 מבנים למטרת מגורים ומסחר ("בנייני המגורים"); 2 מגדלי תעסוקה שבאחד 15 קומות ובשני 40 קומות למטרת מסחר ומשרדים ("בנייני המסחר והמשרדים"), מבנה למטרת ציבור אשר יכלול 4 קומות ("מבנה ציבור"), 4 קומות מרתף, שיבנו מתחת למקרקעין בכללותם.

מקרקעין: המקרקעין עליהם יוקם הפרויקט, הידועים כגוש 7094 חלקה 123, המצויים בתחום הרחובות הסוללים, תובל, שד' ההשכלה, דרך השלום, בתל אביב.

המגרש: חלק מהמקרקעין אשר מהווה חלק מתא שטח 101 לפי התכנית ומיועד לבניית בנייני המגורים והשטחים התת קרקעיים שישרתו אותם. למען הסר ספק, המגרש לא כולל את 'פרויקט המשרדים, המסחר והציבור'.

בנייני המגורים: שני בניינים אשר מוקמים במגרש המגורים ויכללו, בין היתר, את דירות המגורים ושטחי שירות לשימוש בלעדי של בנייני המגורים ושטחים משותפים נוספים שיוצמדו לבנייני המגורים.

דירות: רשימת הדירות בשני בנייני המגורים, שהרוכש רוכש את זכויות החכירה בהן עפ"י תנאי חוזה זה, כמפורט בנספח ב': 47 דירות מגורים להן יוצמדו 41 מקומות חניה, הכל כמפורט ברשימת הדירות נספח ב' וכמסומן בתכניות ובתשריטי המכר.

תמורה: 190,400,000 ₪ כולל מע"מ.

פירוט התמורה לפי תמורה לכל דירה לפי נספח ב' להסכם.

מיסים: כל צד נושא בתשלומים החלים עליו על פי דין.



4. נתוני תכנון

המידע מבוסס על אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית תל אביב ואתר מנהל התכנון:

4.1. כלל התכניות התקפות

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות התוכנית
K	143	22.2.1951	תכנית "קיי" - מזרחית לואדי מוסררה
תא/311	243	7.8.1952	תיקון גבול תכנית K
221	254	9.10.1952	חלוקת קרקעות למגרשי בניין
תא/367	364	5.8.1954	שינוי הזכויות באזורי מגורים - עבר אילון
תא/367א	521	31.1.1957	שינוי לתכנית תא/367
תא/880	1177	29.4.1965	תוספת קומה + חניה בקומת קרקע-אדמות ממזרח לנחל אילון
תא/1658	2163	6.11.1975	התרת הקמת תחנות טרנספורמטורים
מ'	2829	21.6.1982	קביעת זכויות בנייה
מ'1	3810	1.11.1990	תיקון סעיף 32 בתכנית מתאר מ'.
תא/ע/1	5264	18.3.2003	ע1 - מרתפים
תא/3255ב	6061	8.2.2010	קביעת אזורי תעסוקה, שטחים ציבוריים וזכויות בנייה.
תא/5000	7407	22.12.2016	תכנית מתאר תל-אביב יפו
507-0416008	9022	4.8.2020	תא/מק/3900 - מרחב הסוללים
תתל/102	12366	8.5.2024	תת"ל 102 - קו מטר M2
בהכנה			
תמ"א/70			תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין ת"א
תא/5500			עדכון תכנית המתאר

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:

4.2. תכנית 507-0416008 (תא/מק/3900)

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9022 בתאריך 4.8.2020.

תכנון מפורט של "מרחב הסוללים" הכולל הקמת שני מגדלי תעסוקה ושני מגדלי מגורים עם שימוש מסחרי בקומות הקרקע ומבנה ציבורי.

מגרשים – 101A + 102A.

יעוד – מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

שימושים – בקומת המרתף - עפ"י הוראות תכניות תא/3255ב' ו"ע1". ובנוסף שימושים



טכניים, חצר משק, חדרי דחסניות אשפה, חדרי אצירת אשפה, מרכז מחזור, חדרים טכניים, מחסנים, משרדי ניהול וכד', חניות אופנים מלתחות ומקלחות;

בקומת הכניסה –

תא שטח 101A: מבואות, מסחר לאורך רח' הסוללים, מועדון דיירים, חדר כושר. יותרו מחסנים לצרכי המסחר בלבד.

תא שטח 102A: עפ"י תכנית 1043א' לרבות מלונאות ובנוסף לכך מבואות ושרותי קבלת קהל, מסחר ובתי אוכל, משרדי הנהלת הבניין, חדר דואר, חדרי אופנים והשירותים הנלווים להם, חדרים טכניים כגון: חדרי חשמל, חדרי אינסטלציה, חדרי מיזוג אוויר, חדרי מערכות חדרי בקרה וכיוב';

בקומות שמעל המסחר -

תא שטח 101A בקומות המגורים ובקומה שמעל המסחר: מגורים, מועדון דיירים, חדר כושר, בריכת שחיה וכד'.

תא שטח 102A בקומות המשרדים ובקומה שמעל המסחר: עפ"י תכנית 1043א' לרבות מלונאות ובנוסף לכך שרותי רפואה לרבות מרפאות ומכון בריאות, שירותים נלווים כגון מזנונים, קפיטריה, שירותים נלווים למשרדים כגון ארכיב וכיוב', שירותים לרווחת העובדים ושירותים נלווים למלונאות;

בקומות הגג –

תא שטח 101A: מועדון דיירים, חדר כושר, בריכת שחיה וכד', חדרי מכוונות ומתקנים טכניים, שטחים בנויים הצמודים לדירות במסגרת השטחים המותרים.

תא שטח 102A: מועדון חברים, חדר כושר, בריכת שחיה ושרותי הסעדה, ספא, מועדון בילוי וכיוצ"ב, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים ובתי אוכל, ספא, מועדון בילוי וכיוצ"ב.

השימושים המותרים בשטחים הציבוריים בתא שטח 101A ישמשו עפ"י השימושים ליעוד שטח לבנייני ציבור לחינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושירותים, לרבות מרפאות, טיפת חלב וספריות

זכויות בניה –

מגרש	שימוש	גודל מגרש במ"ר	עיקרי עילי במ"ר	שירות עילי במ"ר	שירות תת"ק במ"ר	מס' יח"ד	גובה המבנה (מ')	מס' קומות עילי
101A	מגורים	7,500	29,500	11,800 (1)	37,500	360 (2)	135 (3)	36 (4)
	מסחר		1,500 (5)	600				
	מבנים ומוסדות ציבור		1,600	640 (6)			20	4 (7)
102A	תעסוקה מגדל מזרחי	5,828	45,670 (8)	18,268 (17)	29,150 (8)		130 (7)	32 (10)
	תעסוקה מגדל מערבי		(8)	(8)	(8)		167 (7)	40 (11)
	מסחר		1,600 (5)	640				



הערות לטבלה -

1. שטח השירות למגורים מחושב לפי 40% מהשטח העיקרי, לשטח זה יתווספו שטחים עבור ממ"דים/ממ"קים.
2. מינימום 250 יח"ד. גודל ממוצע לא יפחת מ – 80 מ"ר ולא יעלה על 85 מ"ר.
3. גובה יחסי זה לא כולל גובה של אנטנה.
4. מתוכן 33 קומות + 2 קומות מתקנים טכניים הכל מעל קומת מסד.
5. יתאפשר ניוד שטח בשימוש מסחר בין המגרשים בשטח שלא יעלה על 10% משטחי המסחר בתכנית כפי שמצוינים בטבלה.
6. שטח השירות לתעסוקה ולמוסדות הציבור מחושב לפי 40% מעיקרי.
7. מתוכן 3 קומות מעל קומת כניסה.
8. עבור כל המבנים בתא השטח 102A.
9. עבור כל המבנים בתא השטח 102A. שטח השירות לתעסוקה ולמוסדות הציבור מחושב לפי 40% מהעיקרי.
10. מתוכן 29 קומות + 2 קומות מתקנים טכניים הכל מעל קומת מסד.
11. מתוכן 37 קומות + 2 קומות מתקנים טכניים הכל מעל קומת מסד.

הוראות בינוי –

- א. יותרו בקומת הכניסה גלריה ו/או יציע.
- ב. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ', תותר קומת כניסה גבוהה בגובה מירבי של 6 מ'. במבני התעסוקה, תותר קומת כניסה גבוהה אשר ניתן להגדירה כשתי קומות שגובהן הכולל לא יעלה על 7 מ'.
- ג. יותר חלל מוגבה באזורים מסוימים במבואות באישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
- ד. יותר חיבור של קומה אחת בין מגדלי התעסוקה, לא יתאפשר חיבור בינם לבניינים אחרים ולא בקומת הקרקע.
- ה. יותרו אלמנטים אדריכליים ואלמנטים של הצללה אופקיים שאינם כלולים בתכנית, בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי. השטח המקורה מתחת לא ייחשב במניין שטחי הבניה.
- ו. יותרו קומות מיוחדות הממוקמות בחלקו העליון של המגדל בהן יותר חלל דירה בגובה גבוה יותר, במסגרת גובה הבינוי המירבי המוצע, בהתאם למדיניות העירונית לנושא גובה קומות. במסגרת דירות אלה תתאפשר בניית בריכת שחייה פרטית. מספר הקומות המיוחדות לא יעלה על 5 קומות בכל מגדל.
- ז. יותר הצמדת שטחים בנויים בגג לדירות במסגרת השטחים המותרים. כל הוראות ג'1 יחולו, למעט תוספת יח"ד ותוספת שטחים.



- ח. מפלסי 0.00 מקורבים של הבניינים הינם כמסומן בתכנית הבינוי. גבהי מפלסי 0.00 סופיים יקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
- ט. תכנית בנייה מגרש 101: עד 60% משטח כולל (מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור תא שטח 101A ושפ"פ תא שטח 101B).
- תכנית בנייה מגרש 102: עד 60% משטח כולל (מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור תא שטח 102A ושפ"פ תא שטח 102B).
- י. תכנית מגדל מגורים תהיה עד 880 מ"ר כולל פירים ומרפסות. בתעסוקה יותרו שני מבנים בתכנית שלא תעלה על 2,600 מ"ר כולל פירים לכל גובה המבנים, לא כולל מרפסות, וכפי שיאושר בתכנית העיצוב האדריכלי. תכנית המבנה הציבורי תהיה עד 1,100 מ"ר.
- יא. תתאפשר הצמדת גגות המסחר ליח"ד בקומה שמעל המסחר, שישמשו כחצרות עבורן. לא יותרו דירות גן ולא יוצמדו חצרות לדירות בקומת הקרקע.
- יב. לא יותרו גדרות.
- יג. אורך הדופן של החזית המסחרית לא יפחת מ 70% מסך אורך חזית המבנים הפונים לרחוב הסוללים ודרך השלום ועומק הדופן של החזית המסחרית לא יפחת מ – 5 מ'.
- יד. חזית השטחים המסחריים תלווה בקולונדה או בגגונים להגנה מפני גשם או שמש.
- טו. יתאפשר קירוי במפלס הקרקע, הקירוי ייעשה בבנייה קלה בלבד, כגון סככות ואלמנטים של הצללה. השטח המקורה יהיה מעבר לזכויות.
- טז. חישוב מרפסות למגדל מגורים לפי 12 מ"ר ליח"ד, ולמגדל תעסוקה לפי 50 מ"ר לקומה. חישוב שטח מרפסות במגדלי התעסוקה, במידה וייבנו, כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.
- יז. הכניסות למגדלי המגורים יתאפשרו מרח' הסוללים ומהשטח הפתוח ממזרח למגרש.
- יח. תותר הקמת קולונדה למגדלי התעסוקה בחזית הפונה לדרך השלום.
- יט. יתוכננו פירים פנימיים לפליטת האויר מכל שטחי המסחר בכל אחד מבנייני המגורים והמשרדים בגובה של 2 מ' מעל מפלס הגג.
- כ. בריכות שחיה על הגג תהיינה מקורות, ללא מערכות הגברה, ללא קיום אירועים עם מוזיקה. מותרת מערכת כריזה בלבד. תידרש הוצאת היתר רעלים בשלב האכלוס.
- קווי בניין –
- תא שטח 101A – צידי ימני – 0 מ' לכיוון תא שטח 102A; צידי שמאלי – תחתי 0 מ', 4 מ' לכיוון רח' תובל; אחורי – 0 מ' לכיוון שפ"פ; קדמי – תחתי 0 מ', 6.5 מ' ו – 4 מ' לרח' הסוללים.
- תא שטח 102A – מגדל מזרחי: צידי שמאלי – 0 מ' לשפ"פ; קדמי – תחתי 0 מ', 4 מ' לשד' ההשכלה; מגדל מערבי: צידי ימני – תחתי 0 מ', 9.5 מ' ו – 5 מ' לדרך השלום; צידי שמאלי



– 14.5 מ' לתא שטח 101A ; , אחורי – 0 מ' לשפ"פ ; קדמי – תחתי 0 מ' , 6.5 מ' ו – 4 מ' לרח' הסוללים.

– מרתפים

א. יותרו עד 6 קומות מרתף בגבולות המגרש.

ב. תותר גמישות במיקום החניות בין המגרשים השונים עבור השימושים השונים. יותר חיבור של מרתפי החניה בין המגרשים השונים.

ג. גובה קומת מרתף עליונה יהיה עד 6 מ' נטו כדי לאפשר כניסת משאית אשפה.

ד. שימוש עיקרי בתת הקרקע מותנה באישור המשרד להגנת הסביבה.

חניה –

1. מספר מקומות החניה יהיה לפי התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

2. החניה תהיה תת קרקעית בלבד כולל פריקה וטעינה לכל השימושים, חניה תפעולית ופינוי אשפה.

3. החניון הציבורי בתת הקרקע עד 250 מקומות חניה. תובטח גישה בכל שעות היממה. החניון ינוהל כמקובל בעירייה לתעריפים ולחניונים ציבוריים שבבעלותה. חניון זה יהיה פתוח לציבור ללא הצמדת מקומות חניה.

4. תנאי לתפעול החניון הציבורי ייקבעו בתיאום אגף הנכסים העירוני.

5. תקן חניה למבנה הציבורי יהיה לפי השימוש ולפי התקן שהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר. חניות עבור המבנה הציבורי יהיו קרוב ככל הניתן לשטחי הציבור הבנויים.

זיקת הנאה –

השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים הם שטחים עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. בשטחים אלו יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף בין השטחים הציבוריים הגובלים בהם ללא גדרות, רמפת חניה, ומכשולים אחרים.

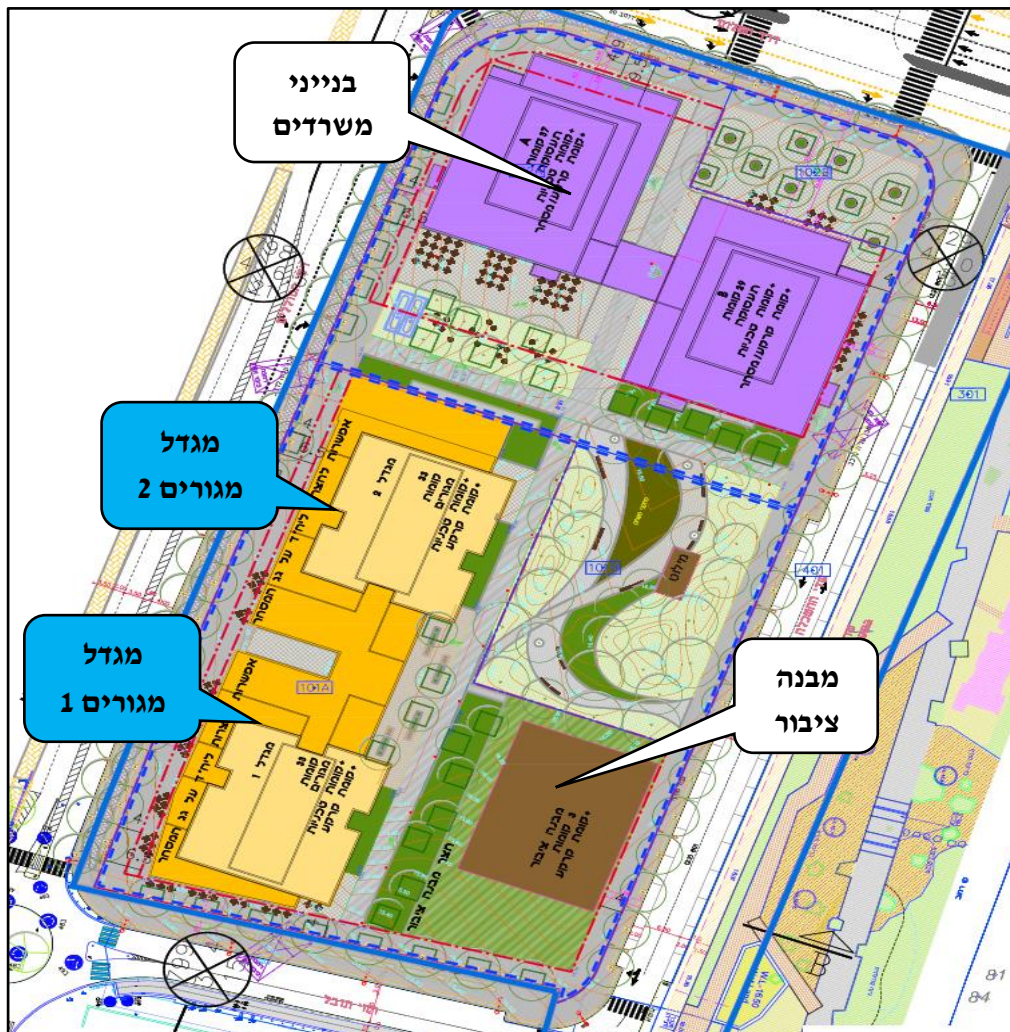


קטע רלוונטי מתשריט התכנית (הסימון להמחשה בלבד)





קטע רלוונטי מתוך נספח הבינוי





5. עקרונות השומה

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהיוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך כסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחיתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

גישת השומה בנכס המוערך:

הנכס הנדון מהווה 47 דירות מגורים בפרויקט מגורים, תעסוקה ומסחר.

הגישה העדיפה להערכת שווי דירות מגורים הינה גישת ההשוואה, מנתוני מכר לדירות עם מאפיינים דומים, בפרויקט הנדון ובפרויקטים נוספים בסביבה, ותוך ביצוע התאמות נדרשות.

אין מגבלה תכנונית או משפטית על מכירת הדירות באופן פרטני, בשוק החופשי לרוכשים רבים ושונים. לפיכך, שווי הדירות הוערך ללא הפחתה לגודל, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

השלכות המיסוי שיחולו על מגוריט ישראל בע"מ יחושבו ע"י רואי החשבון ויובאו בחשבון בדוחות הכספיים.



6. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מיקום הפרויקט במזרח העיר, שכונת ביצרון, תל אביב.
 - הסביבה הקרובה מאופיינת בתנופת בניה ובשנים האחרונות נבנים פרויקטים רבים של עירוב שימושים.
 - המגרשים – שטח המגרשים, גבולותיהם וצורתם.
 - הפרויקט - פרויקט מגורים, מסחר ותעסוקה הכולל 2 מגדלי מגורים בני 34 קומות מעל קומת מסחר ומרתפי חניה.
 - דירות המגורים נשוא חוות הדעת –
- הנכס מהווה 47 דירות מגורים להן צמודים 41 מקומות חניה תת קרקעיים ב – 2 מגדלי המגורים.
- תמהיל הדירות, שטחן, מיקומן בבניינים.
- סטנדרט הבניה והגמר של הדירות. הפרויקט בשלבי הקמה סופיים, מועד המסירה צפוי במהלך חודש דצמבר 2025 – אומדן השווי נערך לדירות כגמורות ומוכנות לאכלוס, לאחר קבלת טופס 4.

- רישוי – מסמכי הרישוי שאותרו בתיק הבניין.
 - המצב התכנוני – בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות.
 - המצב המשפטי – זכות להירשם כחוכרים של דירות המגורים.
- במתחם הפרויקט נדרשים מספר הליכי רישום – רישום פרצלציה לפי תכנית תא/מק/3900 ; רישום בית משותף ; רישום זכויות הרוכשים.
- נתוני השוואה למחירי מכירה של דירות מגורים חדשות מפרויקטים בסביבה הקרובה.



7. נתוני השוואה

נתוני השוואה לעסקאות מכר של דירות מגורים אשר נמכרו בפרויקט נשוא חוות הדעת - המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (שטח הדירות מתוך תיקי הבניין) – הנתונים כוללים מע"מ:

פרויקט נשוא חוות הדעת

תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
13.5.2025	28	3	72	11	3,894,575 ₪	54,091 ₪
5.5.2025	28	5	128	15	5,813,500 ₪	45,418 ₪
5.5.2025	23	3	72	12	3,850,000 ₪	53,472 ₪
2.4.2025	27	5	128	15	5,886,470 ₪	45,988 ₪
23.3.2025	27	5	128	15	6,284,820 ₪	49,100 ₪
23.3.2025	27	3	72	11	3,949,565 ₪	54,855 ₪
23.3.2025	22	4	101	13	5,248,150 ₪	51,962 ₪
11.3.2025	15	4	101	15	4,896,620 ₪	48,481 ₪
11.3.2025	33	6	166	47	11,179,487 ₪	67,346 ₪
11.3.2025	33	5	163	47	10,000,000 ₪	61,350 ₪
6.3.2025	28	5	128	15	5,969,760 ₪	46,639 ₪
27.2.2025	16	4	102	13	4,970,000 ₪	48,725 ₪
6.2.2025	18	4	101	15	5,238,000 ₪	51,861 ₪
27.1.2025	14	4	101	15	5,116,000 ₪	50,653 ₪
14.1.2025	30	4.5	120	15	5,062,540 ₪	42,188 ₪
31.12.2024	4	4	101	16	4,740,000 ₪	46,931 ₪
31.12.2024	26	3	72	12	3,845,000 ₪	53,403 ₪
30.12.2024	7	4	101	15	5,080,669 ₪	50,304 ₪
25.12.2024	6	3	72	12	3,500,000 ₪	48,611 ₪
25.12.2024	30	5	128	15	6,311,000 ₪	49,305 ₪
25.12.2024	14	4	101	16	4,939,000 ₪	48,901 ₪
25.12.2024	29	5	128	15	6,300,000 ₪	49,219 ₪
8.12.2024	30	3	72	12	4,076,000 ₪	56,611 ₪
5.12.2024	32	5	128	15	6,123,000 ₪	47,836 ₪
28.11.2024	12	5	122	15	5,491,500 ₪	45,012 ₪
24.11.2024	4	3	72	12	3,450,000 ₪	47,917 ₪
24.11.2024	26	5	128	15	5,860,000 ₪	45,781 ₪





תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
20.11.2024	5	3	72	12	3,400,000 ₪	47,222 ₪
11.11.2024	13	2	52	12	2,922,581 ₪	56,203 ₪
6.11.2024	23	3	72	12	3,987,579 ₪	55,383 ₪
28.10.2024	22	3	72	12	3,974,964 ₪	55,208 ₪
28.10.2024	14	2	52	12	2,950,000 ₪	56,731 ₪
8.10.2024	29	4.5	120	15	5,896,000 ₪	49,133 ₪
8.10.2024	27	4.5	120	15	5,869,000 ₪	48,908 ₪
10.9.2024	6	4	101	16	4,838,000 ₪	47,901 ₪
4.9.2024	10	3	72	12	3,550,000 ₪	49,306 ₪
26.8.2024	31	5	128	15	6,234,000 ₪	48,703 ₪
26.8.2024	22	4	101	16	5,200,000 ₪	51,485 ₪
26.8.2024	12	4	101	16	5,177,000 ₪	51,257 ₪
11.8.2024	26	4.5	120	15	5,640,000 ₪	47,000 ₪
11.8.2024	25	3	72	12	4,013,000 ₪	55,736 ₪
11.8.2024	13	3	72	12	3,720,000 ₪	51,667 ₪
7.8.2024	20	3	72	12	3,860,000 ₪	53,611 ₪
7.8.2024	21	3	72	12	3,925,000 ₪	54,514 ₪
7.8.2024	28	4.5	120	15	5,750,000 ₪	47,917 ₪
5.8.2024	6	3	72	12	3,400,000 ₪	47,222 ₪
5.8.2024	12	2	52	12	2,900,000 ₪	55,769 ₪
5.8.2024	9	3	72	12	3,702,000 ₪	51,417 ₪
14.7.2024	30	5	128	13	6,207,500 ₪	48,496 ₪
14.7.2024	17	3	72	10	3,815,000 ₪	52,986 ₪
30.6.2024	16	3	72	10	3,840,000 ₪	53,333 ₪
30.6.2024	11	3	72	10	3,741,600 ₪	51,967 ₪
18.6.2024	7	3	72	10	3,615,439 ₪	50,214 ₪
18.6.2024	10	3	72	10	3,710,000 ₪	51,528 ₪
18.6.2024	9	3	72	10	3,744,000 ₪	52,000 ₪
9.6.2024	2	3	72	10	3,925,000 ₪	54,514 ₪
4.6.2024	17	3	72	10	4,034,000 ₪	56,028 ₪
4.6.2024	13	3	72	10	3,722,000 ₪	51,694 ₪
4.6.2024	8	3	72	10	3,580,000 ₪	49,722 ₪
4.6.2024	16	2	52	10	2,994,000 ₪	57,577 ₪
4.6.2024	15	2	52	10	2,970,000 ₪	57,115 ₪





תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
4.6.2024	11	3	72	10	3,675,400 ₪	51,047 ₪
4.6.2024	17	3	72	10	4,034,000 ₪	56,028 ₪
28.5.2024	3	3	72	10	3,345,000 ₪	46,458 ₪
28.5.2024	9	3	72	10	3,683,330 ₪	51,157 ₪
8.5.2024	8	3	72	10	3,567,693 ₪	49,551 ₪
8.5.2024	4	3	72	10	3,378,880 ₪	46,929 ₪
8.5.2024	12	3	72	10	3,691,100 ₪	51,265 ₪
5.5.2024	14	3	72	10	3,740,500 ₪	51,951 ₪
5.5.2024	15	3	72	10	3,765,600 ₪	52,300 ₪
5.5.2024	7	3	72	10	3,472,000 ₪	48,222 ₪
1.5.2024	2	2	52	10	2,655,600 ₪	51,069 ₪
15.4.2024	5	3	72	10	3,410,000 ₪	47,361 ₪
11.4.2024	8	4	101	13	4,960,800 ₪	49,117 ₪
3.4.2024	11	3	72	10	3,700,000 ₪	51,389 ₪
26.3.2024	31	3	72	10	4,226,300 ₪	58,699 ₪
14.3.2024	23	4	101	13	5,195,000 ₪	51,436 ₪
14.3.2024	14	4	101	13	5,269,800 ₪	52,176 ₪
26.2.2024	25	5	128	13	6,266,000 ₪	48,953 ₪
22.2.2024	2	5	122	28	5,802,370 ₪	47,560 ₪
12.2.2024	5	4	101	13	5,030,600 ₪	49,808 ₪
12.2.2024	4	3	72	10	2,839,500 ₪	39,438 ₪
2.1.2024	12	4	101	13	5,200,000 ₪	51,485 ₪

(1) דירות 2 חדרים נמכרו בפרויקט ללא מקום חניה.

(2) חלק מהדירות נמכרו בפרויקט בתוספת מחסן.



8. תחשיב

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות נדרשות (בינוי/גובה, קומה, חניה ומחסן), אמדנו שווי מ"ר בדירה טיפוסית בקומה ממוצעת כדלקמן -

סוג דירה	שטח ממוצע במ"ר	שווי למ"ר
דירת 2 חד'י	52	51,250 ₪
דירת 3 חד'י	73	47,250 ₪
דירת 4 חד'י	102	45,500 ₪

(1) השווי מגלם מרפסת שמש מקום חניה מוצמד למעט דירות 2 חד'י.

(2) בוצעו התאמות לדירות מיוחדות.

תחשיב -

מגדל	קומה	מס' יחידה	טיפוס	כיוונים	מס' חדרים	שטח מכר ליח"ד במ"ר	מרפסת במ"ר	חניה	סה"כ שווי כולל מע"מ
1	2	2	AG	מזרח	2	52	12	0	2,670,000 ₪
	3	7	C	מזרח	3	73	12	1	3,450,000 ₪
	3	9	BM	צפון מערב	4	102	15	1	4,640,000 ₪
	3	6	D	דרום מזרח	4	102	16	1	4,640,000 ₪
	3	11	DM	דרום מערב	4	102	16	1	4,640,000 ₪
	4	14	B	צפון מזרח	4	102	15	1	4,670,000 ₪
	4	15	BM	צפון מערב	4	102	15	1	4,670,000 ₪
	4	12	D	דרום מזרח	4	102	16	1	4,670,000 ₪
	4	17	DM	דרום מערב	4	102	16	1	4,670,000 ₪
	5	20	B	צפון מזרח	4	102	15	1	4,690,000 ₪
	5	18	D	דרום מזרח	4	102	16	1	4,690,000 ₪
	6	24	D	דרום מזרח	4	102	16	1	4,720,000 ₪
	8	38	B2	צפון מזרח	4	102	16	1	4,770,000 ₪
	9	44	B1	צפון מזרח	4	102	15	1	4,790,000 ₪
	9	45	BM1	צפון מערב	4	102	15	1	4,790,000 ₪
	9	42	D1	דרום מזרח	4	102	16	1	4,790,000 ₪
	9	47	DM1	דרום מערב	4	102	16	1	4,790,000 ₪
	12	65	DM	דרום מערב	4	102	16	1	4,870,000 ₪
	13	71	DM	דרום מערב	4	102	16	1	4,890,000 ₪
	16	89	DM2	דרום מערב	4	102	16	1	4,970,000 ₪





מגדל	קומה	מס' יחידה	טיפוס	כיוונים	מס' חדרים	שטח מכר ליח"ד במ"ר	מרפסת במ"ר	חניה	סה"כ שווי כולל מע"מ
1	17	95	DM1	דרום מערב	4	102	16	1	4,990,000 ₪
	17	92	B1	צפון מזרח	4	102	15	1	4,990,000 ₪
	17	90	D1	דרום מזרח	4	102	16	1	4,990,000 ₪
	18	100	A	מערב	2	52	12	0	3,070,000 ₪
	19	106	A	מערב	2	52	12	0	3,090,000 ₪
	19	107	DM	דרום מערב	4	102	16	1	5,040,000 ₪
	26	144	C	מזרח	3	73	12	1	4,030,000 ₪
	28	154	C	מזרח	3	73	12	1	4,080,000 ₪
2	3	11	DM	צפון מערב	4	102	16	1	4,640,000 ₪
	4	15	BM	דרום מערב	4	102	15	1	4,670,000 ₪
	4	17	DM	צפון מערב	4	102	16	1	4,670,000 ₪
	5	21	BM	דרום מערב	4	102	15	1	4,690,000 ₪
	5	23	DM	צפון מערב	4	102	16	1	4,690,000 ₪
	6	27	BM	דרום מערב	4	102	15	1	4,720,000 ₪
	6	29	DM	צפון מערב	4	102	16	1	4,720,000 ₪
	7	33	BM	דרום מערב	4	102	15	1	4,740,000 ₪
	7	35	DM	צפון מערב	4	102	16	1	4,740,000 ₪
	8	41	DM2	צפון מערב	4	102	16	1	4,770,000 ₪
	9	44	B1	דרום מזרח	4	102	15	1	4,790,000 ₪
	9	45	BM1	דרום מערב	4	102	15	1	4,790,000 ₪
	9	42	D1	צפון מזרח	4	102	16	1	4,790,000 ₪
	9	47	DM1	צפון מערב	4	102	16	1	4,790,000 ₪
	13	70	A	מערב	2	52	12	0	2,940,000 ₪
	17	94	A1	מערב	2	52	12	0	3,040,000 ₪
	17	90	D1	צפון מזרח	4	102	16	1	4,990,000 ₪
	17	92	B1	דרום מזרח	4	102	15	1	4,990,000 ₪
	18	100	A	מערב	2	52	12	0	3,070,000 ₪
סה"כ									211,000,000

רגישות

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשווי מ"ר בנוי ממוצע תוצאתי על סכום שווי כלל הדירות
נשוא השומה (כולל מע"מ) –

5%		-5%
50,507 ₪	48,102 ₪	45,697 ₪
221,550,000 ₪	211,000,000 ₪	200,450,000 ₪



9. השומה

לאור האמור לעיל, הסכום הכולל של אומדן שווי 47 דירות המגורים נשוא השומה כגמורות ומוכנות לאיכלוס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', **בגבולות 211,000,000 ₪.**

הערות :

- א. השווי כולל מע"מ.
- ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.3.2025.
- ג. לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול בעת מכירת הנכס.

10. נתונים נוספים

- א. הנכס נרכש בתאריך 26.3.2025 בסכום של 190,400,000 ₪.



11. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיונו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,



גיל בר-לב
עו"ד ושמאי מקרקעין



דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

נספח ד' – הגילוי הנדרש בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה

הגילוי הנדרש בהתאם לתיקון מוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" מחודש דצמבר 2013

1. פרויקט "הגפן" ברמת גן¹

1.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 30 ביוני 2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
פרויקט גפן טאואר	שם הנכס
75 דירות הידועות בחלקה 795 בגוש 6205 ברחוב התקווה 11 רמת גן.	מיקום הנכס
8,709 מ"ר וכ-1,337 מ"ר מרפסות.	שטחי הנכס מפוצלים לפי שימושים
החזקה ישירה ²	מבנה האחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
-	שמות השותפים לנכס
חתימה על הסכם רכישה במאי 2025 ותוספת להסכם מיום 4.10.2025.	תאריך רכישת הנכס
זכות חוזית להירשם כבעלים של יחידות הדיוור.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה ³ .	מצב רישום זכויות משפטיות
-	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים
⁴ -	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
-	פרטים על נכס שנמכר

1.2. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%	ליום 30 ביוני 2025 ⁵	שנת 2024	שנת 2023	רכישת הנכס בתאריך
שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)	כ-403,830 ⁶	-	-	עלות רכישה כולל הוצאות נלוות לרכישה (באלפי ש"ח)
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	- ⁸	-	-	מועד הרכישה מאי 2025

- 1 החברה התקשרה בהסכם לרכישת 75 דירות בפרויקט הגפן ברמת גן ביום 7 במאי 2025 ובתוספת להסכם מיום 4 באוקטובר 2025 (להלן: "**הסכם הרכישה**"). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 7 במאי 2025, 28 ביולי 2025 ו-5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-032085, 2025-01-056127 ו-2025-01-073861, בהתאמה). הנתונים המובאים ביחס לפרויקט הגפן במסגרת נספח זה טרם נסקרו ו/או בוקרו והינם בגדר אומדן בלבד.
- 2 יצוין כי החברה טרם קיבלה חזקה בדירות וכי זכויותיה בהתאם להסכם הרכישה לקבל את החזקה המשפטית ולהירשם כבעלים של הדירות, כפופות לתשלום יתרת התמורה בגין הדירות אשר בהתאם להסכם המכר עומדת על סך של כ-325 מיליון ש"ח (לעיל להלן: "**יתרת התמורה**"). לפרטים נוספים ראו סעיף 6.6.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט') המצ"ב **כנספת א'** לדוח זה.
- 3 ראו ה"ש 2 לעיל.
- 4 החברה הציגה את הנכס בדוחותיה הכספיים כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה. עם תשלום מלוא יתרת התמורה וקבלת החזקה בנכס, הנכס יוצג בדוחותיה של החברה כנדל"ן להשקעה.
- 5 ראו ה"ש 1 לעיל.
- 6 נכון ליום 5 במאי 2025 בהתאם להערכת השווי המצ"ב **כנספת ג'** לדוח זה. אומדן השווי בהתאם להערכת שווי כאמור הינו כ-403.8 מיליון ש"ח. יצוין כי, בהתאם לאמור בדיווח המיידי של החברה מיום 5 באוקטובר 2025 (ראו ה"ש 1 לעיל), במסגרת העסקה על פי הסכם הרכישה, על החברה לא חלה מגבלת הסחירות והשכירות המפורט בהערכת השווי הנ"ל.
- 7 בהתאם להסכם הרכישה, בתמורה לרכישת הדירות על ידי החברה, תשלם החברה למוכר סך של 328 מיליון ש"ח כולל מע"מ כדין (מתוך זה התשלום הראשון בסך של 3 מיליון ש"ח (כולל מע"מ כדין) שולם במלואו על ידי החברה). כמו כן, בתמורה לשירותים שונים שיעניק המוכר לחברה שעיקרם החתמת הדיירים בנכס על חוזה שכירות חדשים או פינוי הדירות מוחזקות על ידם וכן סיוע וליווי החברה בגביית שכ"ד מהדיירים הקיימים, תשלם החברה למוכר סך נוסף של עד כ-7.4 מיליון ש"ח, כולל מע"מ, בהתאם למנגנון ובכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו בין הצדדים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 באוקטובר 2025 (ראו ה"ש 1 לעיל). יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות הרכישה הכוללת הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך בעיקר על עלות הרכישה על פי הסכמי הרכישה והוצאות נלוות לרכישה. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים, כגון: שדרוגים נוספים של הדירות בפרויקט וכי"ב, עשוי הדבר להשפיע על עלות הרכישה הכוללת הצפויה.
- 8 ראו ה"ש 1 לעיל. נכון למועד דוח זה, שילמה החברה כ-3 מיליון ש"ח מהתמורה אותה היא נדרשת לשלם בגין הנכס בהתאם להסכם הרכישה. בסמוך להשלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') על פי דוח הצעת מדף זה, החברה תשלם את יתרת התמורה (לפרטים נוספים ראו סעיף 6.6.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט') המצ"ב **כנספת א'** לדוח זה).

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100%	ליום 30 ביוני 2025 ⁹	שנת 2024	שנת 2023	שיעור תפוסה (%)	בתאריך רכישת הנכס
רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)	-	-	-	100%	
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	-	-	-	NOI (אלפי ש"ח)	-
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)	-	-	-		
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	-	-		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	100%	-	-		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	-	-	-		
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	73-כ	-	-		
דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזה שנתמו בשנה (לחודש בש"ח)	73-כ	-	-		
NOI (אלפי ש"ח)	-	-	-		
NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק	-	-	-		
ERV (באלפי ש"ח)	-	-	-		
ERV yield (%)	-	-	-		
שיעור תשואה בפועל (%)	-	-	-		
שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים)	-	-	-		
מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח	75	-	-		

1.3. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)¹⁰

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100%	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025 ¹¹	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 ואילך
באלפי (ש"ח)					
מרכיבים קבועים	1,277-כ	7,667-כ	7,667-כ	3,158-כ	-
מרכיבים משתנים (אומדן)	-	-	-	-	-
סה"כ	1,277-כ	7,667-כ	7,667-כ	3,158-כ	-

1.4. פרטים אודות שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום פרסום הדוח (במיליוני ש"ח)
שעבודים	דרגה ראשונה	ללא הגבלה בסכום. יצוין כי, חלק מתמורת ההנפקה בסך של כ-325 מיליוני ש"ח תשמש לתשלום יתרת התמורה (כהגדרתה בסעיף 6.6.3 לשטר הנאמנות). במסגרת ההתקשרות של החברה עם המוכר בהסכם המכר לרכישת הדירות הנרכשות (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות), קיבלו המוכר ו/או החברה, מכתבי החרגה מותניים ממזרחי וממניף לפיהם הם מסכימים להחרגת הדירות הנרכשות מהמשכנתאות ו/או השעבודים הרשומים לטובתם, וזאת בכפוף לתשלום מלוא יתרת התמורה אשר תופקד בחשבון הבנק של הרוכש (כהגדרתו בסעיף 6.6.3 לשטר הנאמנות) לא יאוחר מיום 18 בנובמבר 2025 (להלן: "מכתבי ההחרגה"). לפרטים נוספים ראו סעיף 6.6.3 לשטר הנאמנות המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף.
	דרגה שנייה	ללא הגבלה בסכום. הרשומה לטובת מניף – שירותים פיננסיים בע"מ (להלן: "מניף") על זכויות המוכר (כהגדרתו בשטר הנאמנות) במקרקעין (אשר כוללת גם את הדירות הנרכשות כהגדרתן בשטר הנאמנות).
אחר	הערה על צורך בהסכמה לטובת מניף לפי שטר 19546/2025/1 מיום 31.3.2025 אשר על פי הסכם הרכישה תתוקן על ידי מניף כך שלא תחול על הדירות הנרכשות (כהגדרתן בשטר הנאמנות) בכפוף לתשלום יתרת התמורה	-

⁹ ראו ה"ש 7 לעיל.

¹⁰ להערכת החברה הנכס מושכר במחירים הנמוכים ממחירי השוק ובכוונתה לפעול להעלאת שכר הדירה.

¹¹ בעבור תקופה בת 2 חודשים.

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום פרסום הדוח (במיליוני ש"ח)
	(כהגדרתה בשטר הנאמנות).	
	הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא לטובת הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט').	-

1.5. פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2023	שנת 2024	ליום 5.5.2025 ¹²	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100%
-	-	כ-403,830	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
-	-	בר-לב - תורקישר - רובינזון	זהות מעריך השווי
-	-	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
-	-	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
-	-	05.05.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
-	-	גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)			
-	-	8,709	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
-	-	דירת 3.5 חדרים בשטח מכר של 106 מ"ר, 37,750 ש"ח דירת 4 חדרים בשטח מכר של 108 מ"ר, 37,750 ש"ח דירת 4 חדרים בשטח מכר של 117 מ"ר, 36,500 ש"ח דירת 5 חדרים בשטח מכר של 134 מ"ר, 38,500 ש"ח	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
-	-	44,340-29,120	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
-	-	67	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
-	-	נכס 1: פרויקט נשוא חוות הדעת, לצורך החישוב נלקחו דירות של 3.5-5 חדרים בשטחים של 104-134 מ"ר. נכס 2: מגדל 3 Highline ברחוב אבא הלל 46-48, רמת-גן (גו"ח 6205/584), לצורך החישוב נלקחו דירות של 3-4 חדרים בשטחים של 71-109 מ"ר. נכס 3: פרויקט שוסטר נחלת גנים ברחוב רש"י 12, רמת-גן (גו"ח 6205/669), לצורך החישוב נלקחו דירות של 5 חדרים בשטחים של 110-112 מ"ר. נכס 4: פרויקט אביב המקור ברחוב המקור, רמת-גן (גו"ח 6204/302-303), לצורך החישוב נלקחו דירות של 3-5 חדרים בשטחים של 67-157 מ"ר. נכס 5: פרויקט פסגת דן ברחוב ז'בוטינסקי 105, רמת-גן (גו"ח 6205/782), לצורך החישוב נלקחו דירות של 4 חדרים בשטחים של 120-125 מ"ר. נכס 6: פרויקט נוספים במתחם הבורסה ברמת-גן, לצורך החישוב נלקחו דירות של 3-5 חדרים בשטחים של 82-145 מ"ר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
-	-	-	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	-	-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)			
-	-	כ-424,021	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
-	-	כ-383,638	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

2. פרויקט "הסוללים" בתל אביב-יפו¹³

¹² הערכת השווי הינה ליום 5 במאי 2025. ביום 20 באוקטובר 2025 התקבל מכתב אי שינוי ליום 30 בספטמבר 2025 (ראו נספח ג' לדוח הצעת המדף).

¹³ החברה התקשרה בהסכם לרכישת 47 דירות מגורים בפרויקט "הסוללים" בתל אביב ביום 26 במרץ 2025. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021093).

2.1. הצגת הנכס

פירוט ליום 30.6.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
פרויקט הסוללים	שם הנכס
מקרקעין הידועים כחלקה 123 בגוש 7094 ברחוב הסוללים 1-3 תל אביב.	מיקום הנכס
47 יחידות דיור אשר נמצאות בשלבי בנייה בשטח כולל של כ-4,387 מ"ר בתוספת של כ-680 מ"ר מ"ר מרפסות, ו-41 חניות תת קרקעיות.	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים
החזקה ישירה	מבנה האחזקה בנכס
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס
-	ציון שמות השותפים לנכס
חתימה על הסכם ביום 26 במרץ 2025. טרם שולמה מלוא התמורה.	תאריך רכישת הנכס
-	תאריך התחלת עבודות הקמה
זכות חוזית להירשם כבעלים של יחידות הדיור.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
-	זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
נכס בבניה - עדין לא זכאים לרישום זכויות.	מצב רישום זכויות משפטיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת)
-	פרטים על מכירת הנכס

2.2. נתונים עיקריים

שנת 2023	שנת 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025 ¹⁴	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
-	-	-	עלות מצטברת לתחילת שנה (באלפי ש"ח)
-	-	-	עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (באלפי ש"ח)
-	-	-	סה"כ עלות מצטברת לסוף שנה (באלפי ש"ח)
-	-	211,000	שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ש"ח)
-	-	-	ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
-	-	דצמבר 2025 ¹⁵	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל שנה)
-	-	כ-192,700	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח) ¹⁶
-	-	כ-172,354	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל שנה) (באלפי ש"ח)
-	-	-	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)

2.3. הערכת שווי

שנת 2023	שנת 2024	ליום 31.03.2025 ¹⁷	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
----------	----------	-------------------------------	---

14 ראו ה"ש 10 לעיל.

15 לחברה נמסר מהמוכרים כי מועד המסירה הצפוי יחול בחודש ינואר 2026.

16 יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך בעיקר על עלות הרכישה על פי הסכם הרכישה, הוצאות נלוות לרכישה אך לא כולל עלויות אשראי אשר יהוונו לעלות ההשקעה בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים, כגון: שדרוגים נוספים של הדירות בפרויקט, היוון עלויות אשראי וכיו"ב, עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הכוללת הצפויה.

שנת 2023	שנת 2024	ליום 31.03.2025 ¹⁷	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
-	-	כ-211,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
-	-	בר-לב - תורקישר - רובינזון	זהות מעריך השווי
-	-	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
-	-	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
-	-	31.03.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
-	-	גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)			
-	-	4,387	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
-	-	דירת 2 חדרים בשטח מכר ממוצע של 52 מ"ר, 51,250 ש"ח דירת 3 חדרים בשטח מכר ממוצע של 73 למ"ר, 47,250 ש"ח דירת 4 חדרים בשטח מכר ממוצע של 102 למ"ר, 45,500 ש"ח	מחיר מכירה למטר רבוע בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
-	-	39,438-67,346	טווח מחירים למטר רבוע בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
-	-	83	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
-	-	נכס 1: פרויקט נשוא חוות הדעת, לצורך החישוב נלקחו דירות של 2-5 חדרים בשטחים של 52-163 מ"ר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
-	-	-	משתנים מרכזיים אחרים
-	-	-	שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)			
-	-	כ-221,550	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
-	-	כ-200,450	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

¹⁷ הערכת השווי הינה ליום 31 במרץ 2025. ביום 20 באוקטובר 2025 התקבל מכתב אי שינוי ליום 30 בספטמבר 2025 (ראו נספח ג' לדוח הצעת המדף).

חתימות

החברה:

מגוריט ישראל בע"מ

הדירקטורים:

ארז יצחק רוזנבוכ (יו"ר הדירקטוריון)

גיא יהושע פרג (דירקטור)

אורנה הוזמן בכור (דירקטורית)

רונית אבן זהב מייטין (דירקטורית מקצועית)

קרן ברק (דירקטורית מקצועית)

ירון זלצמן (דח"צ)

יאיר פינס (דח"צ)
