אספן גרופ בע"מ
("החברה")

1 בפברואר 2026

דוח הצעת מדף

על פי תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 15 ביולי 2024 הנושא תאריך 16 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-073990) ("**תשקיף המדף**" או "**התשקיף**"), ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 ("**תקנות ההצעה**"), מתכבדת החברה לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**הבורסה**") של עד 225,000,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה י"א) של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, מוצעות לכלל הציבור בדרך של הצעה אחידה, בהתאם להוראות תקנה 11(א)(1)(ב) לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("**דוח הצעת המדף**" ו-"**תקנות אופן ההצעה**", בהתאמה).

הנאמן לאגרות החוב (סדרה י"א) הינו משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ,[1] עימו התקשרה החברה בשטר נאמנות מיום 1 בפברואר 2026, המסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה י"א) ומצורף כ**נספח א'** לדוח הצעת מדף זה ("**הנאמן**" ו-"**שטר הנאמנות**", בהתאמה).

בדוח הצעת מדף זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות, לפי העניין, אלא אם כן צוין אחרת.

1. **ניירות הערך המוצעים – אגרות חוב (סדרה י"א)**

1.1. עד 244,445,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"א) של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, יעמדו לפירעון בשני תשלומים לא שווים אשר ישולמו כדלקמן: שיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה י"א) תיפרע ביום 30 ביוני, 2030 ושיעור של 90% מקרן אגרות החוב (סדרה י"א) תיפרע ביום 30 ביוני, 2031 ("**אגרות החוב סדרה י"א**" או "**אגרות החוב**").

1.2. אגרות החוב (סדרה י"א) תישאנה ריבית שנתית קבועה, בשיעור שייקבע במסגרת מכרז שתערוך החברה, אשר לא יעלה על 2.98% ("**שיעור הריבית המרבי**"), ואשר תשולם פעמיים בשנה, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026-2030 (כולל) וביום 30 ביוני בשנת 2031, באופן שתשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2026 ותשלום הריבית האחרון יתבצע ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 30 ביוני 2031.

תשלום הריבית שישולם בכל מועד תשלום ריבית יחושב על פי שיעור הריבית השנתית כשהוא מחולק לשני תשלומים בשנה וזאת למעט ביחס לתשלום הריבית הראשון, כמפורט להלן.

הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים כאמור לעיל בעד תקופה של שישה (6) חודשים שהסתיימה במועד תשלום הריבית הרלוונטי ("**תקופת הריבית**"), פרט לתקופת הריבית הראשונה

[1] לפרטים נוספים בקשר עם הנאמן ראו סעיף 4.1 להלן.

כמפורט להלן. תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה י״א) תתחיל יום מסחר אחד לאחר יום המכרז על פי דוח הצעה זה ותסתיים במועד התשלום הראשון של הריבית. הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה.

שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות חוב ושיעור הריבית השנתית על בסיסו הוא נקבע ושיעור הריבית החצי שנתית יפורטו בדוח המיידי בדבר תוצאות המכרז על שיעור הריבית שתפרסם החברה סמוך לאחר ההנפקה על פי דוח הצעה זה.

1.3. הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה י״א) צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2026 בגין חודש דצמבר 2025 (״**המדד היסודי**״), באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב אלה כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. מובהר, כי אם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי. שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה י״א).

1.4. אגרות החוב (סדרה י״א) מדורגות על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע״מ (״**מעלות**״) בדירוג 'ilA'. לפרטים בדבר דוח הדירוג שפרסמה מעלות להיקף סדרה של עד 200 מיליון ש״ח ע.נ. ראו דוח דירוג מיום 14 בינואר 2026, כפי שפורסם ביום 14 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-15-006220), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. הסכמת מעלות לצירוף דוח הדירוג לדוח הצעת המדף, לרבות על דרך ההפניה, מצורפת כ**<u>נספח ג'</u>** לדוח הצעה זה.

1.5. על אף האמור בסעיף 1 זה לעיל, החברה מודיעה בזאת כי אם וככל שבמסגרת המכרז להנפקת אגרות החוב (סדרה י״א) המבוצעת על פי דוח הצעת מדף זה, סך הביקושים יעלה על 200,000,000 ש״ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י״א) (״**הכמות המקסימאלית המונפקת לציבור**״, וההפרש האמור ייקרא: ״**הסכום העודף**״), אזי החברה לא תנפיק אגרות חוב מעל הכמות המקסימאלית המונפקת לציבור ותחולנה ההוראות שלהלן: (א) החברה תודיע במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה על גובה הסכום העודף ועל סכום ההנפקה אשר בכוונת החברה להנפיק במסגרת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף, שכאמור לא יעלה על 200,000,000 ש״ח ע.נ.; (ב) הנפקת היחידות לציבור בגובה הסכום העודף (בלבד) לא תבוצע ולא ייגבו כספים מהמזמינים בגין הסכום העודף (בלבד); (ג) ההקצאה למזמינים אשר נענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 2.11 להלן, תבוצע לפי היחס (פרו-ראטה) שבין הכמות המקסימאלית המונפקת לציבור של אגרות החוב (סדרה י״א) על פי החלטת החברה לבין הכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף או הביקושים שהתקבלו בפועל לאגרות החוב (סדרה י״א), לפי הנמוך; לשם הדוגמה, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים 210,000,000 ש״ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י״א), אז לאור החלטת החברה לגייס סך של 200,000,000 ש״ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י״א) יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו הייתה נענית על פי תוצאות המכרז שנערך על פי הוראות סעיף 2.11 להלן, כ-95.24% מהיקף ההקצאה על פי תוצאות המכרז (לפי התחשיב הבא: 200,000,000/210,000,000).

2. **<u>אופן הצעת ניירות הערך (אגרות החוב (סדרה י"א) (מספר מכרז: 1214766)</u>**

2.1. עד 244,445,000 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה י"א מוצעות לציבור בהצעה אחידה, כאמור בתקנות אופן ההצעה, ב-244,445 יחידות, הכוללות, כל אחת, 1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"א) במחיר של 1,000 ש"ח ליחידה ("**יחידות**" ו-"**המחיר ליחידה**", בהתאמה), בדרך של מכרז על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב ("**המכרז**"), אשר לא יהיה גבוה משיעור הריבית המרבי, כאשר הרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה י"א) המוצעות במחיר השווה ל-100% מערכן הנקוב ובסך הכל:	1,000 ש"ח

<u>סה"כ המחיר ליחידה</u> **1,000 ש"ח**

2.2. כל מזמין יציין בהזמנתו את מספר יחידות אגרות החוב שהוא מבקש לרכוש וכן את שיעור הריבית המוצע על-ידו, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המרבי. הזמנה לרכישת יחידות שתוגש במסגרת המכרז ואשר הוצע בה שיעור ריבית גבוה משיעור הריבית המרבי, תהיה בטלה ויראו אותה כאילו לא הוגשה.

2.3. כל מזמין רשאי להגיש עד שלוש הזמנות בשיעורי ריבית שונים, אשר לא יעלו על שיעור הריבית המרבי וזאת במרווחי ריבית של 0.01%, באופן שהמדרגה הראשונה שבה ניתן להזמין לרכוש אגרות חוב (סדרה י"א) הינה בריבית בשיעור של 2.98% ולאחריה ניתן להזמין לרכוש אגרות חוב (סדרה י"א) בריבית בשיעור של 2.97%, 2.96% וכן הלאה. שיעור ריבית הנקוב בהזמנה, שאינו שווה לאחת ממדרגות הריבית, יעוגל למדרגת הריבית הקרובה כלפי מעלה. הזמנה שלא ייקבע בה שיעור ריבית כלשהו תהיה בטלה ויראו אותה כאילו לא הוגשה.

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

2.5. בקשה שצוינה בה כמות יחידות מוזמנת הגבוהה מהכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף, יראוה כבקשה שצוינה בה הכמות המוצעת על-פי דוח הצעת המדף. בכפוף לכל דין, ההזמנות לרכישת היחידות הן בלתי חוזרות. כל הזמנה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המזמין לקבל את אגרות החוב שתוקצינה לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית להזמנתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה (כהגדרתו להלן) את המחיר המלא של אגרות החוב שתוקצינה לו עקב היענות להזמנתו, והכול בהתאם לתנאי תשקיף המדף ודוח הצעת מדף זה.

2.6. הצעת ניירות הערך על פי דוח הצעת המדף, אינה מובטחת בחיתום.

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

2.8. <u>התקופה להגשת הזמנות</u>

המכרז לרכישת היחידות, יתקיים ביום ב', 2 בפברואר 2026 ("**יום המכרז**" או "**יום הגשת הבקשות**"). התקופה להגשת הזמנות במסגרת המכרז, תחל ביום המכרז, בשעה 09:30 ("**מועד פתיחת רשימת החתימות**") ותיסגר באותו היום בשעה 16:30, אך לא לפני תום שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות ממועד פרסום דוח הצעת המדף ("**מועד סגירת רשימת החתימות**").

2.9. <u>הגשת הזמנות</u>

את הבקשות לרכישת היחידות יש להגיש לחברה, על גבי טפסים הנהוגים למטרה זו,[2] באמצעות בנק מזרחי טפחות בע"מ, מרחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן ("**רכז ההנפקה**"), במישרין או באמצעות סניפי בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה ("**חברי הבורסה**" או "**המורשים לקבלת הזמנות**", לפי העניין), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות.

כל הזמנה שתוגש, 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 חצי שעה ממועד סגירת רשימת החתימות ביום המכרז, היינו עד לשעה 17:00 ("**המועד האחרון להגשה לרכז**"). יובהר כי, בקשה שתתקבל אצל המורשים לקבלת הזמנות לאחר מועד סגירת רשימת החתימות או שתתקבל אצל רכז ההנפקה יותר מחצי שעה לאחר מועד סגירת רשימת החתימות, לא תיענה על ידי החברה.

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.

2.10. <u>הליכי המכרז, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה</u>

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

2.10.2. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד לשעה 10:00 בבוקר, ימסור רכז ההנפקה למזמינים, באמצעות המורשים לקבלת הזמנות אשר באמצעותם הוגשו ההזמנות, הודעה על מידת ההיענות להזמנתם. ההודעה תכלול את שיעור הריבית שנקבע במכרז, כמות היחידות שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה שעליו לשלם עבורן. עם קבלת ההודעה, עד לשעה 12:00 בצהריים ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, יעבירו המזמינים אשר הזמנותיהם ליחידות נענו, כולן או חלקן, לחשבון המיוחד שיפתח רכז ההנפקה (ראו סעיף 2.12 להלן), באמצעות המורשים לקבלת הזמנות, את התמורה שיש לשלמה עבור היחידות שהזמנות לגביהן נענו.

[2] טפסים אלו ניתן להשיג אצל המורשים לקבלת בקשות באמצעות רכז ההנפקה או באמצעות סניפי בנקים או חברים אחרים בבורסה.

2.10.3. לא יאוחר מיום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה את תוצאות המכרז ובו יכללו, בין היתר, שיעור הריבית השנתית שנקבעה במכרז, שיעור הריבית החצי שנתית, ושיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה שתשולם בגין אגרות החוב שתונפקנה על פי דוח הצעת המדף.

2.10.4. 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.

2.11. <u>אופן קביעת שיעור הריבית והקצאת ניירות הערך למזמינים</u>

2.11.1. כל יחידות אגרות החוב שהזמנות לרכישתן תיענינה, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד על אגרות החוב ("**שיעור הריבית האחיד**"). שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר ההזמנות ליחידות שנקבו בו כשיעור הריבית ביחד עם בקשות שנקבו בשיעורי ריבית נמוכים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור (כולל המשקיעים המסווגים) על פי דוח הצעת מדף זה.

הקצאת היחידות תעשה כדלקמן:

(א) היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בהזמנות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 להלן) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות על-פי דוח ההצעה, תיענינה כל ההזמנות במלואן בכפוף להתקיימות דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 7.2 להלן, ובמקרה כזה יהיה שיעור הריבית – שיעור הריבית המרבי. יתרת היחידות שלא תתקבלנה בגינן הזמנות, לא תונפקנה.

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

(1) הזמנות לרכישת יחידות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תיענינה.

(2) הזמנות לרכישת יחידות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד - תיענינה במלואן.

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

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

(ג) אם ההקצאה כאמור בס"ק (ב) לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה י"א), כאמור בסעיף 7.2 להלן, אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים כאמור לעיל והקצאת היחידות תיעשה כדלקמן:

(1) בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תיענינה.

(2) בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד – תיענינה במלואן.

(3) בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 להלן) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד – תיענינה באופן יחסי כך שכל מבקש, יקבל מתוך סך היחידות המוצעות לציבור שייוותר לחלוקה לאחר היענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד לבין המספר הכולל של היחידות שהבקשות לרכישתן בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 להלן).

(ד) אם ההקצאה כאמור בס"ק (ג) לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה י"א), כאמור בסעיף 7.2 להלן, אזי הקצאת היחידות תיעשה כדלקמן:

(1) בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תיענינה.

(2) בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 3 להלן בהתאם להתחייבותם המוקדמת) הנוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו – תיענינה באופן יחסי, כך שכל מבקש יקבל מתוך סך כל היחידות המוצעות, מספר השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו לבין סך כל היחידות שבקשות, הנוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות של משקיעים מסווגים).

(ה) היה וההקצאה כאמור בס"ק (ד) לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה י"א), כאמור בסעיף 7.2 להלן, תבוצע הקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש לאגרות החוב (סדרה י"א), אשר לא יעלה על שיעור הריבית המרבי, ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את היחידות המוצעות באופן שיתקיים הפיזור המזערי כהגדרתו בסעיף 7.2 להלן, ובלבד שלמבקש לא תוקצינה יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך מזה שקבע בבקשתו ("**שיעור הריבית האחיד החדש**").

(ו) נקבע שיעור הריבית האחיד החדש כאמור בפסקה זו לעיל, תיעשה ההקצאה בהתאם לאמור בס"ק (ד) לעיל ובמקום "שיעור הריבית האחיד" יראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחיד החדש".

(ז) במידה ויתברר, כי גם בהקצאה כאמור בס"ק (ה) לעיל לא התקיימו דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 7.2 להלן, יחול האמור בס"ק 2.12.4 להלן.

2.11.2. 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 ליחידה שנקבע בדוח ההצעה, ואגרות החוב תשאנה ריבית בשיעור הריבית האחיד או בשיעור הריבית האחיד החדש, לפי העניין.

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

2.11.4. **במקרה של ביטול המכרז, לא תונפקנה אגרות החוב (סדרה י"א), לא תירשמנה למסחר בבורסה, ולא ייגבה כסף מהמשקיעים בקשר לאותן יחידות.**

2.12. <u>החשבון המיוחד והקצאת היחידות</u>

2.12.1. סמוך לפני יום המכרז, יפנה רכז ההנפקה למסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**מסלקת הבורסה**") בבקשה לפתיחת חשבון מיוחד ייעודי לסליקת ההנפקה על שם מסלקת הבורסה בתאגיד הבנקאי ("**החשבון המיוחד**"), ויעדכן את המורשים לקבלת הזמנות. החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**"). כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על ידי רכז ההנפקה, בפיקדונות נזילים ושאינם צמודים הנושאים ריבית על בסיס יומי, ככל שיתאפשר כן.

2.12.2. המורשים לקבלת הזמנות יפקידו בחשבון המיוחד, את כל הסכומים שהתחייבו להם שבקשות לרכישתם נענו על פי תנאי התשקיף ודוח ההצעה ורכז ההנפקה ינהג בהם ויפעל על פי תנאי התשקיף ודוח ההצעה.

2.12.3. לא יאוחר מהשעה 12:00 ביום המסחר השני שלאחר יום המכרז, רכז ההנפקה יעביר לחברה את הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם ובניכוי הוצאות שינוכו על ידי רכז ההנפקה, וזאת כנגד העברת תעודות אגרות החוב (סדרה י"א) למזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ ("**החברה לרישומים**"). מובהר בזה, כי הפקדת תמורת ההנפקה בחשבון רכז ההנפקה תיחשב כהעברת התמורה לידי החברה, ועל סמך זאת החברה תפנה לבורסה, בבקשה לרישום למסחר של ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף.

2.12.4. אם יתברר כי לא התקיימו דרישת הפיזור המזערי ו/או דרישת שווי החזקות הציבור, כאמור בסעיף 7.2 להלן, תבוטל הנפקת אגרות חוב (סדרה י"א), אגרות החוב לא תוקצינה ולא תירשמנה למסחר ולא ייגבו הכספים מהמזמינים. במקרה של ביטול הנפקה כאמור, תודיע על כך החברה בדוח מיידי ביום המסחר הראשון לאחר יום המכרז.

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

2.13. <u>מכתבי הקצאה ותעודות</u>

2.13.1. נענתה החברה לבקשה, כולה או מקצתה, תקצה החברה למבקשים, את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב לחברה לרישומים כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על ידי רכז ההנפקה לחברה כאמור בסעיף 2.12 לעיל.

2.13.2. תעודות אגרות החוב (סדרה י"א) תהיינה ניתנות להעברה, לפיצול ולוויתור לטובת אחרים, בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור ומסירתו, בצירוף התעודות לחברה ובכפוף לתשלום כל ההוצאות, המיסים וההיטלים הכרוכים בכך, על ידי המבקש. לפרטים נוספים אודות פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן ראו סעיף 6 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבשטר הנאמנות.

3. <u>משקיעים מסווגים</u>

3.1. החברה התקשרה בהתקשרות מוקדמת ביחס לחלק מהיחידות המוצעות לציבור על פי דוח הצעת המדף, עם משקיעים מסווגים,[3] שלפיה קיבלה התחייבות מהמשקיעים המסווגים להגשת הזמנות ביחס ליחידות ("**התחייבות מוקדמת**"), כמפורט להלן בסעיף זה; קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים נעשתה לפי העקרונות הקבועים בתקנות אופן ההצעה.

3.2. משקיעים מסווגים יהיו רשאים להזמין במועד המכרז כמות יחידות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת לרכישת יחידות, ואולם יחידות עודפות שיוזמנו כאמור לא תיחשבנה כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעה זה, אלא כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לכל דבר ועניין. מתוך היחידות המוצעות לציבור על פי דוח הצעת מדף זה, ביחס ל-[200,000 יחידות, המהוות כ-81.82% מסך היחידות המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה, ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישתן ממשקיעים מסווגים, כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות אופן ההצעה, ששמותיהם מפורטים בסעיף זה להלן ("**המשקיעים המסווגים**"), לפיהן יגישו המשקיעים המסווגים בקשות במכרז לרכישת יחידות במחיר ליחידה ובכמויות המפורטות בסעיף 3.7 להלן.

3.3. בסעיף 3 זה:

3.3.1. "**חתימת יתר**" – היחס בין כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור הריבית האחיד שנקבע במכרז, לבין כמות אגרות החוב שנותרה לחלוקה (כהגדרתה להלן), ובלבד שהוא עולה על אחד;

3.3.2. "**כמות אגרות החוב שנותרה לחלוקה**" – כמות ניירות הערך שהוצעה בדוח הצעת המדף, לאחר שנוכתה ממנה כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד שנקבע במכרז.

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

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

3.4.1. לא עלתה חתימת יתר על חמש (5), יוקצו לכל משקיע מסווג 100% מהכמות שהתחייב לרכוש.

3.4.2. עלתה חתימת היתר על חמש (5), יוקצו לכל משקיע מסווג 50% מהכמות שהתחייב לרכוש.

3.4.3. לא הייתה כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור בסעיפים 3.4.1 ו-3.4.2 לעיל, אזי תוקצה כמות אגרות החוב שנותרה לחלוקה למשקיעים המסווגים, לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת, מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור ריבית.

3.5. בכפוף לאמור סעיף 3 זה ביחס למקרה של חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית האחיד שתשאנה אגרות החוב. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה בשיעור הריבית האחיד, כפי שייקבע במכרז. במקרה ולא תהיה חתימת יתר, תיחשבנה הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז, כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך חלוקת היחידות למזמינים.

3.6. משקיע מסווג יהיה רשאי, ביום המכרז, להפחית את שיעור הריבית בו נקב בהתחייבות המוקדמת האמורה (במדרגות של 0.01%), על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, ובלבד שהודעה כאמור תתקבל בידי רכז ההנפקה לפני מועד סגירת רשימת החתימות.

3.7. כל אחד מהמשקיעים המסווגים, המפורטים להלן, התחייב, במסגרת התחייבות מוקדמת לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף, להגיש הזמנות לרכישת יחידות בכמות שלא תפחת ובשיעור ריבית שלא יעלה מהמפורט לצד שמו, כדלקמן:

שם המשקיע	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שיעור הריבית (%)	כמות יח'	הערה
א.ש טנא השקעות ופיננסים בע"מ	חברה בעלת רישיון לשיווק השקעות	2.96	2,000	
אורקום אסטרטגיות בע"מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2.8	3,000	
איילון חברה לביטוח בע"מ - נוסטרו	חברת ביטוח	2.86	8,500	*
איילון חברה לביטוח בע"מ - עמיתים	חברת ביטוח	2.79	8,000	*
איילון פתרונות פיננסיים (2004) בע"מ	מנהל תיקים	2.95	9,780	*
איילון קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	2.95	21,699	*
איילון קרנות נאמנות בע"מ - כרמים	קרן נאמנות	2.95	4,350	*
איילון קרנות נאמנות בע"מ - פורצ'ן	קרן נאמנות	2.95	3,130	*
אייסברג פיננסים ש.מ.	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	2.85	2,500	
אייסברג פיננסים ש.מ.	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	2.97	3,000	
אילים קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	2.98	6,342	
אלוהה גלובל אופורטוניטיז ש.מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	2.85	2,000	

שם המשקיע	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שיעור הריבית (%)	כמות יח'	הערה
אלוהה גלובל אופורטוניטיז ש.מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש''ח	2.93	2,000	
אלוהה גלובל אופורטוניטיז ש.מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש''ח	2.98	896	
אלפי בנדק ניהול תיקי השקעות בע''מ	מנהל תיקים	2.92	8,096	
ארביטרז גלובל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש''ח	2.92	10,000	
ג'י.אף.סי גרין פילדס קפיטל בע''מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש''ח	2.82	1,000	
ג'י.אף.סי גרין פילדס קפיטל בע''מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש''ח	2.94	1,000	
גיא פאנד שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש''ח	2.6	2,000	
הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בעמ	בנק	2.91	5,000	
הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בעמ	בנק	2.98	960	
הפניקס חח''י קופה מרכזית לקצבה בע''מ בניהול איילון פתרונות פיננסיים בע''מ	קופת גמל / קרן פנסיה	2.95	2,040	
ווישור חברה לביטוח בע''מ	חברת ביטוח	2.86	1,570	
ויל פוד השקעות בע''מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש''ח	2.7	800	
ורטיקל בונד ש.מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש''ח	2.89	2,000	
ורטיקל בונד ש.מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש''ח	2.96	2,000	
ורטיקל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש''ח	2.89	2,000	
ורטיקל ש.מ.	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש''ח	2.96	2,000	
חברת צבי ו. ושות' בע''מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש''ח	2.7	800	
טוטאל אופרטיוניטי שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש''ח	2.89	5,000	
טוטאל בונד שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש''ח	2.89	5,000	
יורו מחלבות אירופה (גולד-פרוסט) בע''מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש''ח	2.7	800	
ילין לפידות ניהול קופות גמל בע''מ	קופת גמל / קרן פנסיה	2.98	5,118	
מור בית השקעות ניהול תיקים בע''מ	מנהל תיקים	2.93	34,999	
מור גמל ופנסיה בע''מ	קופת גמל / קרן פנסיה	2.88	5,000	
מור גמל ופנסיה בע''מ	קופת גמל / קרן פנסיה	2.94	5,000	
מיילסטון קפיטל (אי.אר.ג'י.אס) ש.מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש''ח	2.9	2,500	
מנורה מבטחים חיתום וניהול בע''מ	חתם / מפיץ	2.98	320	**
פונטיפקס בונד ש.מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש''ח	2.96	1,000	
פונטיפקס הזדמנויות ש.מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש''ח	2.96	2,500	
פרוקסימה ניהול השקעות בע''מ	מנהל תיקים	2.94	5,000	
ר.י.ל ספיריט ניהול והשקעות בע''מ	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש''ח	2.78	5,000	

שם המשקיע	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שיעור הריבית (%)	כמות יח'	הערה
שקף השקעות במעוף בע"מ	מנהל תיקים	2.82	4,300	
סה"כ			200,000	

(*) בעלי עניין בחברה או גופים הקשורים לחברה או לבעלי עניין בחברה, למיטב ידיעת החברה; בסך הכול ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישת 55,459 יחידות על-ידי משקיעים מסווגים שהינם גופים הקשורים לחברה או לבעלי עניין בחברה, למיטב ידיעת החברה, המהוות כ- 27.73% מסך כל היחידות שלגביהן התקבלו התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים.

(**) משקיעים מסווגים שהינם מפיצים בהנפקה זו או גופים הקשורים למפיצים, למיטב ידיעת החברה; בסך הכל ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישת 320 יחידות על ידי משקיעים מסווגים שהינם מפיצים בהנפקה זו או גופים הקשורים למפיצים, למיטב ידיעת החברה, המהוות כ-0.16% מסך כל היחידות שלגביהן התקבלו התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים.

3.8. קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים, ערב פרסום דוח הצעת מדף זה, נעשתה על פי העקרונות הקבועים בסעיפים 4 ו-5 לתקנות אופן ההצעה.

3.9. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים, תועבר לרכז ההנפקה באמצעות המורשים לקבלת הזמנות, ביום המסחר הראשון שלאחר מועד המכרז עד השעה 12:00 בצהריים, ותופקד על ידו בחשבון המיוחד, כאמור בסעיף 2.12 לעיל.

3.10. המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.5% מהתמורה הכוללת, בגין היחידות, שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש בקשות במסגרת המכרז לציבור. יובהר כי במקרה של ביטול ההנפקה מכל סיבה שהיא לא יהיו המשקיעים המסווגים זכאים לתשלום כלשהו מהחברה.

4. **<u>פרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה י"א) המוצעות על פי דוח הצעת המדף</u>**

לתיאור תנאי אגרות החוב (סדרה י"א) של החברה ראו שטר הנאמנות בגין אגרות החוב המצ"ב כ**<u>נספח א'</u>** לדוח הצעת המדף. להלן יובא תיאור תמציתי של עיקרי הוראות מסוימות מתוך שטר הנאמנות של אגרות החוב המוצעות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות להוראות המתוארות בדוח הצעת המדף בקשר לשטר הנאמנות ו/או לאגרות החוב (סדרה י"א), יגברו הוראות שטר הנאמנות.

4.1. <u>הנאמן לאגרות החוב (סדרה י"א)</u>

הנאמן לאגרות החוב (סדרה י"א) הינו משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("**הנאמן**"), אשר החברה התקשרה עמו בשטר נאמנות מיום 1 בפברואר 2026, המצורף **<u>כנספח א'</u>** לדוח הצעת המדף.

פרטי הנאמן כפי שנמסרו לחברה, נכון למועד דוח הצעת המדף, הינם כדלקמן: משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ, מדרך מנחם בגין 48 , תל אביב-יפו. טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344. איש קשר: רו"ח רמי סבטי; כתובת דואר אלקטרוני: office@mtrust.co.il.[4]

הנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**") והתקנות שהותקנו על פיו, לנאמן לאגרות החוב.

הנאמן הצהיר בשטר הנאמנות לעיל כי מתקיימים בו כל תנאי הכשירות הדרושים לנאמן לתעודות התחייבות על פי חוק ניירות ערך וכל דין אחר וכי הוא הסכים לחתום על שטר הנאמנות ולפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב מושא דוח הצעת מדף זה.

אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

4.2. <u>תשלומים</u>

לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לעיל.

4.3. <u>התאמת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה י"א)</u>

לפרטים אודות מנגנון התוספת לשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"א) בגין שינוי בדירוג, ראו בסעיף 3.7 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.

4.4. <u>התאמת שיעור הריבית בגין אי-עמידה באמות מידה פיננסיות</u>

לפרטים אודות מנגנון התוספת לשיעור הריבית שתשאנה אגרות חוב (סדרה י"א) בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות, ראו בסעיף 3.8 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.

4.5. <u>התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה</u>

כל עוד אגרות החוב (סדרה י"א) לא נפרעו במלואן, מתחייבת החברה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי negative pledge) (מובהר בזאת כי

[4] כפי שנמסר לחברה על ידי הנאמן, ביום 17 בנובמבר 2025 הוגשה כנגד הנאמן בקשה לאישור תביעה ייצוגית בקשר עם תפקידו כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של חברת אוטומקס מוטורס בע"מ על ידי מחזיק באגרות החוב האמורות. התובע טוען, בתמצית, כי הנאמן הפר את חובותיו החקוקות והחוזיות ופעל ברשלנות. לטענת המבקש הנאמן לא הפעיל את סמכויותיו לפיקוח ובדיקה צכדי לגלות את תרמית החברה הנטענת על ידו, ולפי המחזיק מחדל הנאמן הנטען גרם נזק משמעתי. הנאמן דוחה את הטענות וסבור כי פעל כנדרש בשטר הנאמנות ומילא את חובות הנאמנות שלו על פי דין, וכי התביעה מתבססת על עובדות שגויות.

החברה רשאית ליצור שעבודים קבועים וכן שעבודים צפים שאינם על כלל נכסיה) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תיישם את אחת מבין החלופות הבאות: (א) תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי בהחלטה רגילה; (ב) תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה י"א) להבטחת יתרת החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב (לרבות סכומים אחרים אשר נדרש לשלמם על פי תנאי אגרות החוב ו/או שטר הנאמנות ו/או על פי כל דין) בהתאם ליחס החובות כלפי הצד השלישי וכלפי מחזיקי אגרות החוב (כפי שישתנה מעת לעת ומובהר כי החברה רשאית להגדיל את האשראי שתקבל מכל צד, לרבות בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה י"א), אשר יובטח על פי אותו שעבוד) ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל, לפי המוקדם מבין השניים.

למען הסר ספק מובהר כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לגרוע מזכותה של החברה ליצור שעבודים שוטפים נוספים לטובת צדדים שלישיים נוספים בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 4.4 לשטר הנאמנות.

4.6. <u>בטוחות</u>

אגרות החוב (סדרה י"א) תהיינה מובטחות בבטוחות המפורטות בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות סוגי הנכסים שעבודים, תנאיהם, לרבות מגבלות על יצירת שעבודים נוספים על הנכסים, החלפת נכס משועבד, מכירתו והתחייבויות נוספות ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות.

כמו כן, לגילוי ייעודי אודות הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) של החברה בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך 29-103 ולהערכות השווי המצורפות לדוח הצעת מדף זה ראו **<u>נספח ב'</u>** ו-**<u>נספח ג'</u>** לדוח הצעת המדף, בהתאמה.

4.7. <u>התחייבויות נוספות</u>

לפרטים אודות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), לרבות התחייבויות פיננסיות (ובכלל זה מגבלה על חלוקת דיבידנד) ראו סעיף 4 לשטר הנאמנות.

4.8. <u>פדיון מוקדם</u>

לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב ביוזמת הבורסה ראו סעיף 10.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות. לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על ידי החברה ראו סעיף 10.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות. לפרטים אודות פדיון מוקדם כפוי ראו סעיף 5.9 לשטר הנאמנות.

4.9. <u>הרחבת סדרה</u>

לפרטים אודות אפשרות החברה להרחבת סדרת אגרות החוב ראו סעיף 2.3 לשטר הנאמנות.

4.10. <u>ריבית פיגורים</u>

כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים, מהמועד הקבוע לתשלומו על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה י"א), וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים (כהגדרתה להלן), החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד מועד תשלומו בפועל. יובהר, כי לצרכי סעיף זה וקביעת המועד הקבוע לתשלום על פי אגרת החוב, תילקח בחשבון תקופת הריפוי המנויה בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות וככל שטרם חלפה, יראו בחברה כמי שעומדת בהתחייבותה לבצע את

התשלום במועדו; לעניין זה, ריבית פיגורים פירושה ריבית שנתית בגובה ריבית אגרות החוב כמפורט בסעיף 1.2 לעיל, בתוספת 3.5%, והכל על בסיס שנתי. החברה תודיע בדיווח מיידי על שיעור ריבית הפיגורים שנצברה (ככל שנצברה) וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מיידי וזאת שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

4.11. <u>גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטר הנאמנות</u>

לפרטים בדבר מנגנוני ההגנה בשטר הנאמנות, ראו **<u>נספח א'1</u>** לדוח הצעת המדף.

4.12. <u>ניכיון</u>

אגרות החוב (סדרה י"א) מונפקות בערכן הנקוב ולפיכך ללא ניכיון. לעניין אפשרות הנפקה עתידית בניכיון של אגרות חוב (סדרה י"א) נוספות, ראו סעיף 5.14 להלן.

4.13. <u>יתר תנאי אגרות החוב (סדרה י"א)</u>

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

5. <u>מיסוי</u>

5.1. **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.**

5.2. ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 ("**התיקון**"). התיקון שינה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. כמו כן, במועד פרסום דוח הצעת מדף זה, טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. בנוסף, במועד פרסום דוח הצעת מדף זה לא קיימת פרקטיקה מקובלת לגבי חלק מהוראות התיקון וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון.

5.3. 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.

5.4. ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011 ("החוק לשינוי נטל המס"). בהתאם לחוק לשינוי נטל המס אשר נכנס לתוקף החל משנת 2012, נקבע בין היתר, העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ- 20% ל- 25%, ולבעל מניות מהותי מ-25% ל- 30%.

5.5. במסגרת תיקון 195 לפקודה, נוסף סעיף 121ב הקובע מס נוסף על הכנסות גבוהות. הסעיף קובע כי יחיד יהיה חייב החל משנת 2013 במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור בסעיף. סעיף זה עודכן ביום 29 בדצמבר 2016 כאשר פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התש"ז-2016 ("חוק ההסדרים לשנים 2017-2018"). וכן עודכן בתאריך ה-26 בדצמבר 2024 במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית

(תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה-2024 ("תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025"). סעיף 121ב המעודכן קובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס 2027-2025 עלתה על 721,560 ש"ח, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור.

הוראות סעיף זה חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלל רק אם שווי מכירתה עולה על 5,382,285 שקלים חדשים (לשנים 2027-2025) והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין ("**מס יסף**").

5.6. נוסף על האמור לעיל, במסגרת תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025 נקבע כי בהתאם לסעיף 121ב(א1) יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים בשנת המס עלתה על הסכום הקבוע לעיל, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על הסכום האמור, בשיעור של 2%, והכל כמפורט בסעיף הנ"ל.

5.7. בחוק ההסדרים לשנים 2018-2017 הופחת שיעור מס החברות, הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה, ב- 1% (ל- 24%) החל מיום 1 בינואר 2017 וב-1% נוסף (ל-23%) החל מיום 1 בינואר 2018.

5.8. 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.

5.9. 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.

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

5.11. <u>רווח הון ממכירת אגרות החוב המוצעות</u>

5.11.1. בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ריאלי ממכירת/פידיון ניירות הערך המוצעים על-ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, ובלבד שמכירת ניירות הערך אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" בהתאם לסעיף 2(1) לפקודה בידי היחיד ושלא תבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל נייר הערך. לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה-קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר , ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בחברה במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור (להלן: "בעל מניות מהותי"), שיעור המס לגבי רווח הון בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%. על אף האמור לעיל, במכירת אגרות חוב שאינן צמודות למדד (או שאינה נקובה במטבע חוץ או שערכה אינו צמוד למטבע חוץ) יחויב במס שלא יעלה על 15%, או של 20% לעניין יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה, ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. נישום שתבע בניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה

בשל נייר הערך, יחויב רווח ההון ממכירת נייר הערך במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%), זאת עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיפים 101א(א)(9) ו-101א(ב) לפקודה.

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

5.11.3. חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126 (א) לפקודה.

5.11.4. קרן נאמנות פטורה תהיה פטורה ממס בגין רווח ההון ממכירת ניירות ערך כאמור. 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.

5.11.5. ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם) פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ, אם תושבי ישראל הם בעלי השליטה בה, או הנהנים, או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של החברה תושבת החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, אפשר שיחולו הוראות אמנת מס (אם קיימת) בין ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ. כמו כן לא ינוכה מס במקור על ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים.

5.11.6. לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002, (להלן: "תקנות הניכוי מרווח הון"), חייב, (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה במכירת/פידיון ניירות הערך, ינכה באמצעות חבר הבורסה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי ובנייר ערך שאינו צמוד למדד בשיעור של 15% מרווח ההון כאשר המוכר הינו יחיד, ואילו חייב המשלם למוכר שהוא חבר בני אדם תמורה במכירת ניירות ערך, ינכה מס בשיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2025) מרווח ההון הריאלי או מהתשלום לפי העניין. האמור לעיל, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) תקפים מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המיסים, וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע.

5.11.7. שיעורי הניכוי כאמור יתכן ויופחתו מקום בו יומצאו אישורי ניכוי מס במקור תקפים (פטור או שיעור מופחת) שהופקו על ידי רשות המיסים בישראל ובהתחשב בקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע. 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 ("תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית"), וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם.

5.11.8. ככלל, ככל שניירות הערך הנרשמים על-פי דוח הצעת המדף יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור המס שינוכה במקור בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר (לרבות פטור מניכוי מס במקור). הוראות תקנות ניכוי מתמורה לא יחולו על חייב שהוא מוסד כספי המשלם תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש מוכר שהוא תושב חוץ 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. 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. ניכוי המס במקור והעברתו לרשות המיסים יבוצע על-ידי חבר הבורסה. 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 על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

5.12. <u>קיזוז הפסדים ממכירת ניירות ערך המוצעים</u>

5.12.1. ככלל, הפסדים בשנת המס ממכירת ניירות הערך המוצעים, יותרו בקיזוז רק במקרים בהם אילו היו נוצרים רווחי הון הם היו חייבים במס בידי מקבלם (יחיד או חבר בני אדם). 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).

5.12.2. 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 בשל ניירות הערך האחרים אינו עולה על השיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה לגבי חבר בני אדם, ועל השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב) לפקודה לפי העניין אם המקבל הוא יחיד).

5.12.3. 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.

5.12.4. יש לציין כי בעקבות החוק לשינוי נטל המס כאמור, המס אשר יחול על דיבידנד ליחיד שהוא בעל מניות מהותי הינו 30%. על כן, הפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות דיבידנד או ריבית מניירות ערך אחרים בידי יחיד המוגדר כבעל מניות מהותי.

5.12.5. הפסד שלא ניתן לקזוז בשנה מסוימת, יקוזז כנגד רווח הון ושבח מקרקעין 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.

5.12.6. בחישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס יקזז המנכה הפסד הון מניירות ערך בהתאם להוראות

סעיף 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.

5.13. <u>שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות חוב</u>

5.13.1. בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב במס בשיעור שלא יעלה על 25% על ריבית או דמי ניכיון, ושמקורם בניירות הערך הצמודים במלואם למדד לרבות ניירות ערך הצמודים למטבע חוץ, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. יצוין כי, יראו כמדד לעניין סעיף 125ג לפקודה את מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. במקרה בו ניירות הערך צמודים במלואם למדד המחירים לצרכן יחיד יהיה ככלל פטור ממס על הפרשי ההצמדה שצמחו בגין קרן החוב ניירות הערך. הפרשי הצמדה שנצמחו על הריבית, מהווים, לצורכי מס, ריבית. בהתאם, יחיד יהא חייב בשיעור מס של 15% על ריבית (לרבות הפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם בסעיף 3(ה6) לפקודה) או דמי ניכיון, שמקורם באגרת חוב שאינה צמודה למדד(לרבות שערי מטבע), או שהינה צמודה בחלקה לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינה צמודה למדד עד לפדיון.

5.13.2. בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" לפי סעיף 2(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע ניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; (3) היחיד הוא "בעל מניות מהותי" בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד עובד בחברה ששילמה את הריבית, או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עמה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין החברה; (5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים כאמור יחויב היחיד במס על ריבית או דמי ניכיון בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה.

5.13.3. שיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, שמקורן באגרות חוב נסחרות בבורסה, הינו שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה.

5.13.4. קרן נאמנות פטורה תהיה פטורה ממס בגין ריבית המתקבלת בידיה. קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, בהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 9(2) לפקודה ובכפוף 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 נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

5.13.5. 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 הינו "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).

5.13.6. פטור כאמור גם לא יחול במקרה בו תושב חוץ הינו חברה תושבת חוץ, אם תושבי ישראל הם בעלי השליטה בה, או הנהנים, או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב חוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

5.13.7. 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. כן אפשר שיחולו הוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ.

5.13.8. לגבי ניירות ערך צמודים למדד או למט"ח – בהתאם לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד כאמור, ניכוי המס במקור הוא 25% במקרה של יחיד (לרבות תושב חוץ) שאינו בעל מניות מהותי בחבר בני האדם משלם הריבית. יצוין, כי לגבי ריבית בגין ניירות הערך שאינם צמודים למדד או למט"ח- שיעור ניכוי המס במקור הוא 15% במקרה של יחיד (לרבות תושב חוץ (שאינו זכאי לסעיף 9(15ד) לפקודה) שאינו בעל מניות מהותי בחבר בני האדם משלם הריבית; מאידך, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור 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, הינו המס השולי המירבי בהתאם לסעיף 121 לפקודה; ובהתאם לשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126 לפקודה - לגבי תשלום לחבר בני אדם. יצוין כי לגבי ריבית המשולמת לתושב חוץ שחלות עליה הוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, לא ינוכה מס במקור.

5.13.9. דין ניכיון בגין אגרת חוב כדין ריבית החייבת במס ובניכוי במקור כאמור לעיל. ניכוי המס במקור בגין דמי הניכיון יהא במועדי פדיון קרן.

5.13.10. תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית אינן קובעות ניכוי מס במקור בעת תשלום למי שאינו נחשב כ"מקבל" כהגדרתו בתקנות, כך שביחס לגוף המוגדר כ"קרן נאמנות" על פי סעיף 88 לפקודה, קופת גמל וגופים נוספים המנויים בתוספת לתקנות ניכוי מדיבידנד וריבית, לא ינוכה מס במקור בגין תשלום ריבית. 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. האמור לעיל הינו בהתחשב באישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור ובהתחשב בקיזוז הפסדים

שמותר למנכה במקור לבצע. בהתאם להוראות סעיף 2(4) לפקודה וסעיף 125ג לפקודה, דין ניכיון בגין איגרת חוב כדין ריבית החייבת במס ובניכוי במקור כאמור לעיל ככלל שיעור הניכיון לצרכי מס ייקבע כהפרש בין הערך הנקוב של אגרות החוב לבין התמורה שתתקבל ככל שהפרש זה הינו חיובי. אם החברה תנפיק ניירות ערך המוצעים על פי תשקיף מדף זה, כולם או חלקם, ביחידות הכוללות אגרות חוב שאינן להמרה, החברה תפעל לפי עמדת רשות המיסים כפי שתהיה במועד ההנפקה כאמור. ככל הידוע לחברה, בתאריך תשקיף מדף זה, עמדת רשות המיסים הינה כי יש לשייך לצורכי מס את תמורת ההנפקה, לניירות הערך המוצעים על פי שווים היחסי, אשר ייקבע ל פי ממוצע שוויין (בהתאם למחיר הנעילה בבורסה) של כל אחד מניירות הערך שיוצעו בתום כל אחד משלושת ימי המסחר הראשונים באותם ניירות ערך. במועדי פירעון קרן אגרות החוב ינכו חברי הבורסה מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל ולהלן.

5.13.11. 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.

5.13.12. יצוין כי לפי הנחיית רשות המיסים מיום 27 בדצמבר 2010, החל מיום 1 בינואר 2011, ניכוי המס במקור מריבית המשולמת בגין נייר ערך נסחר בבורסה לניירות ערך שבתל אביב, ינוכה ויועבר לרשות המיסים על ידי חבר הבורסה במקום החברות המנפיקות. החברה תעביר לחברי הבורסה (באמצעות הבורסה) את סכום הריבית ברוטו וכן את המידע שיש ברשותה ביחס למחזיקים ולנייר הערך שמכוחו משולמת הריבית כאמור. במקרה שבו משולמת ריבית לבעל מניות מהותי או ליחיד העובד בחבר בני אדם משלם הריבית או למי שנותן שירותים או מוכר לחבר בני אדם המשלם את הריבית, החברה תהיה אחראית להשלמת ניכוי המס במקור לשיעור המס המירבי כקבוע בתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד.

5.14. <u>הנפקת אגרות חוב (סדרה י"א) נוספות במסגרת הרחבת הסדרה</u>

5.14.1. במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב (סדרה י"א) נוספות, 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 (סדרה י"א), ייקבע לאגרות החוב מהסדרה שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו ("**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרחבת הסדרה ולפני הרישום למסחר, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה י"א) בהתאם לאותו האישור. במסגרת הדיווח המיידי על תוצאות ההנפקה, תודיע החברה על שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפדיון של אגרות החוב מהסדרה לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המיסים,

ינוכה מס במקור מדמי הניכיון לגבי כל סדרת אגרות החוב (סדרה י״א) בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרה זו. במקרה זה תפרסם החברה דוח מיידי על תוצאות ההנפקה ולפני הרישום למסחר את שיעור הניכיון שנקבע לגבי כל הסדרה כאמור ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי הניכיון. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פדיון אגרות החוב (סדרה י״א), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

5.14.2. 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), ייתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב מהסדרה טרם הגדלת הסדרה (״**דמי הניכיון העודפים**״), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המיסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה ובין אם לאו. נישום שהחזיק את אגרות החוב (סדרה י״א) לפני הרחבת הסדרה, ועד לפירעון אגרת החוב המוחזקת על-ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

5.14.3. נדגיש כי, אישור כאמור לקביעת שיעור ניכיון משוקלל מאת רשות המיסים, ניתן באופן חד פעמי וכוחו יפה לכלל ההרחבות העתידיות, לאותה סדרה בלבד, ככל שתהיינה.

5.15. **התיאור לעיל בקשר להיבטי המיסוי הכרוכים באגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף הנו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש את היחידות המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל אגרות החוב (סדרה י״א) 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.**

6. <u>הימנעות מעשיית הסדרים</u>

6.1. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף, להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף, בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף, למכור את ניירות הערך אשר רכשו, מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

6.2. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג׳ , בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים על פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 6.1 לעיל.

6.3. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימתם על דוח הצעת המדף, להימנע מלהתקשר עם צד ג׳ כלשהו, בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 6.1 לעיל.

6.4. התחייבות הדירקטורים כאמור, תעמוד בתוקף כל עוד הדירקטורים ממשיכים לכהן בתפקידם

כדירקטורים בחברה.

7. **<u>היתרים ואישורים</u>**

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

7.2. החברה פנתה לבורסה בבקשה, לרשום למסחר בה את אגרות החוב המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה, והבורסה נתנה את אישורה לכך, בכפוף להתקיימות התנאים כמפורט להלן, בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה:

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

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

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

ג. כאמור בסעיף 1.4 לעיל, מעלות העניקה לאגרות החוב (סדרה י"א) דירוג ilA ועל כן החברה פטורה מדרישת ההון העצמי הקבועה בהנחיות הבורסה.

7.3. **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 או על המחיר בו הם מוצעים.**

8. **<u>תשלום אגרה</u>**

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

9. **<u>תמורת ההנפקה וייעוד התמורה</u>**

9.1. התמורה הצפויה לחברה מהנפקה זו, בהנחה שהכמות המקסימלית המונפקת לציבור כהגדרתה בסעיף 1.5 לעיל תירכש בניכוי הוצאות הכרוכות בהנפקה, תהיה כמפורט להלן:[5]

סעיף	סכום (באלפי ש"ח)
התמורה המיידית הצפויה ברוטו	כ-200,000
בניכוי עמלות ריכוז, הפצה וייעוץ[6]	כ-627

[5] יצוין כי, ההוצאות המפורטות להלן אינן כוללות את המע"מ.

[6] דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ, אוניקס קפיטל מרקטס (ג.ג.) בע"מ, מנורה מבטחים חיתום וניהול בע"מ ויוניקורן קפיטל בע"מ ו (להלן יחד: "**המפיצים**") ישמשו כמפיצים לעניין הצעת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה. עבור שירותיהם יקבלו המפיצים עמלת הפצה בשיעור של 0.3% מתמורת ההנפקה ברוטו, בתוספת מע"מ כדין, וכן עמלת הצלחה, בהתאם לשיקול דעתה

סעיף	סכום (באלפי ש"ח)
בניכוי עמלות התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים	כ-1,000
בניכוי הוצאות אחרות (מוערך)	כ-275
התמורה המיידית הצפויה נטו	כ-198,098

9.2. לא נקבע סכום מינימאלי כתנאי להנפקה על פי דוח הצעת המדף.

9.3. 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.

9.4. <u>ייעוד תמורת ההנפקה</u>

בכוונת החברה להשתמש בסך של כ-105 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה לשם פירעון החובות הפיננסיים בקשר עם חלק מהנכסים המשועבדים, באופן הבא:

סכום של כ-82 מיליון ש"ח ישמש לפירעון ההלוואות מבנק לאומי לישראל בע"מ בקשר עם הנכס הידוע בשם "פתח תקווה זוגלובק";

סכום של כ-12 מיליון ש"ח ישמש לפירעון ההלוואה מהבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ בקשר עם הנכס הידוע בשם "נהריה";

סכום של כ-11 מיליון ש"ח ישמש לפירעון ההלוואה ממנורה מבטחים ביטוח בע"מ וממנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ בקשר עם הנכס בקשר עם הנכס הידוע בשם "כפר סבא".

יתר תמורת ההנפקה תשמש את החברה לצורכי פעילותה השוטפת, על פי שיקול דעתה המלא. לפרטים נוספים בדבר החובות הפיננסיים כאמור והשימוש בתמורת ההנפקה לפירעונם, ראו סעיף 5.8 לשטר הנאמנות.

10. **<u>פירוט שינויים ואירועים מהותיים אשר אירעו בכל עניין שיש לתארו בתשקיף המדף מיום פרסום תשקיף המדף</u>**

לפרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים שחלו בעסקי החברה החל ממועד פרסום תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח הצעת המדף, ראו דיווחים מיידים, רבעוניים ותקופתיים של החברה, אשר הגישה החברה לאחר פרסום תשקיף המדף, הכלולים בדוח הצעת המדף על דרך של הפניה, בהתאם להוראות תקנה 4(א) לתקנות ההצעה.

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

11. **<u>הסכמה להכללת חוות דעת של רואה החשבון המבקר</u>**

לדוח הצעת מדף זה מצורף כ**<u>נספח ד'</u>**, מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, שבו נכללת הסכמתם כי חוות הדעת ודוחות הסקירה שלהם לדוחות הכספיים, ייכללו בדרך של הפניה בדוח הצעת

הבלעדי של החברה, בשיעור של עד 0.1% מתמורת ההנפקה ברוטו, בתוספת מע"מ כדין. העמלות תחולקנה בין המפיצים על פי שיקול דעתה של החברה. מפיץ לא יהיה זכאי לעמלה בגין ניירות ערך שרכש בפועל, ככל ורכש, כתוצאה ממימוש התחייבות מוקדמות שהגיש אותו המפיץ במסגרת המכרז המוקדם למשקיעים מסווגים. רכז ההנפקה יהיה זכאי לתשלום בסך של 27 א' ש"ח עבור ריכוז ההנפה.

מדף זה, הכל כמפורט בנוסח מכתב ההסכמה כאמור, וזאת בקשר עם דוחות רואה החשבון המבקר על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025 (שפורסמו ביום 29 במאי 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-038610) וליום 30 בספטמבר 2025 (שפורסמו ביום 27 בנובמבר 2025, מס' אסמכתא: 2025-01-093237).

12. **<u>חוות דעת משפטית</u>**

להלן חוות דעת משפטית שקיבלה החברה מאת הרצוג, פוקס, נאמן, עורכי-דין, מרח' יצחק שדה 6, תל אביב-יפו:



1 בפברואר 2026

לכבוד
אספן גרופ בע"מ
החושלים 5
<u>הרצליה</u>

א.ג.נ.,

הנדון: <u>אספן גרופ בע"מ – דוח הצעת מדף להנפקת אגרות חוב (סדרה י"א) ("ניירות הערך המוצעים" ו-"החברה")</u>

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה אשר פורסם על ידי החברה ביום 15 ביולי 2024, הנושא תאריך 16 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-073990) ("**תשקיף המדף**"), ולדוח הצעת המדף שבנדון המפורסם מכוחו, הרינו לאשר כי:

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

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

אפרת צור, עו"ד מתן בוסקילה, עו"ד יובל אשכנזי, עו"ד

הרצוג, פוקס, נאמן, עורכי דין

חתימות

החברה

אספן גרופ בע"מ _____

הדירקטורים

גיא יהושע פרג _____

ניומן אבן צ'ארלס _____

שלמה עקריש _____

טל אלדרוטי _____

דנה שוורץ-אשתר _____

משה קפלינסקי פלג _____

נספח א'

שטר הנאמנות

<u>שטר נאמנות</u>

שנערך ונחתם בתל אביב ביום 1 בפברואר 2026

בין

אספן גרופ בע"מ

מ.ח. 52-003754-0

מרח' החושלים 5, הרצליה

("**החברה**")

<u>מצד אחד</u>;

לבין

משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ

ח.פ. 513771337

רחוב דרך מנחם בגין 48, תל אביב

("**הנאמן**")

<u>מצד שני</u>;

הואיל: והחברה פרסמה תשקיף מדף ביום 15 ביולי 2024, נושא תאריך 16 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-073990) ("**התשקיף**" או "**תשקיף המדף**") מכוחו היא רשאית להנפיק, בין היתר, אגרות חוב (סדרה י"א) בדרך המתוארת בשטר זה ובתשקיף;

והואיל: והנאמן הינו חברה פרטית מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל לפי פקודת החברות, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) לנאמן לאגרות חוב;

והואיל: והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי כל דין ו/או כל הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר נאמנות זה ו/או לביצוע ההנפקה מושא שטר זה והתקבלו כל האישורים הנדרשים על פי כל דין ו/או כל הסכם לביצוע ההנפקה מושא שטר זה;

והואיל והנאמן הצהיר כי אין לו כל עניין אישי בחברה ואין עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר נאמנות זה, לרבות ביחס לניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה, וכי מטרתו העיקרית הינה לעסוק בענייני נאמנות;

והואיל: והנאמן הסכים לפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), על פי תנאי הנאמנות המפורטים בשטר זה להלן;

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

והואיל: ואס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("**מעלות**") קבעה דירוג ilA לאגרות החוב.

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

<u>תוכן עניינים</u>

נושא	סעיף בשטר
פרשנות והגדרות	1
הנפקת אגרות החוב	0
רכישת אגרות חוב על ידי החברה או חברה בשליטתה	3
התחייבויות החברה	4
הבטחת אגרות החוב	5
העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש הבטוחות	6
תביעות והליכים בידי הנאמן	7
נאמנות על התקבולים	8
סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	9
סמכות לעכב חלוקת הכספים	10
הודעה על חלוקה	11
הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	12
קבלה מאת מחזיק אגרת החוב	13
תחולת חוק ניירות ערך וכללי הבורסה	14
השקעת כספים	15
התחייבויות החברה כלפי הנאמן	16
באי-כוח	17
הסכמים אחרים	18
שכר הנאמן	19 ונספח ב' לשטר הנאמנות
סמכויות מיוחדות	20
סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	21
שיפוי לנאמן	22
הודעות	23
שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה	24
מרשם המחזיקים	25
פקיעת כהונתו של הנאמן ומינוי נאמן חדש	26
אסיפות של המחזיקים	27 והתוספת השנייה לשטר הנאמנות
דיווח לנאמן	28
דוחות על ענייני הנאמנות	29
נציגות דחופה	30 ונספח א' לשטר הנאמנות
הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי	31
דין חל וסמכות שיפוט	32
אחריות הנאמן	33
כללי	34
הסמכה למגנ"א	35
כללי	סעיף 1 לתנאים הרשומים מעבר לדף

נושא	סעיף בשטר
	בתוספת הראשונה (להלן בשטר זה: "**התנאים מעבר לדף**")
קרן אגרות החוב ובסיסי הצמדת הקרן	סעיף 2 לתנאים מעבר לדף
הריבית של אגרות החוב אשר תוצענה על פי תשקיף מדף זה	סעיף 3 לתנאים מעבר לדף
תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב	סעיף 4 לתנאים מעבר לדף
הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	סעיף 5 לתנאים מעבר לדף
תעודות אגרות החוב ופיצולן	סעיף 6 לתנאים מעבר לדף
העברת אגרת החוב	סעיף 7 לתנאים מעבר לדף
מרשם מחזיקי אגרות החוב	סעיף 8 לתנאים מעבר לדף
בטוחות	סעיף 9 לתנאים מעבר לדף
פדיון מוקדם	סעיף 10 לתנאים מעבר לדף
שינויים בתנאי אגרת החוב	סעיף 11 לתנאים מעבר לדף
קבלה מאת מחזיק אגרות החוב	סעיף 12 לתנאים מעבר לדף
החלפת תעודת אגרת החוב	סעיף 13 לתנאים מעבר לדף
הדין החל וסמכות השיפוט	סעיף 14 לתנאים מעבר לדף
הודעות	סעיף 15 לתנאים מעבר לדף
אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א)	התוספת השנייה לשטר הנאמנות
תמצית תניות בהנפקה	נספח ג'
אגרות חוב ותנאים מיוחדים לשטר משכנתא	נספח ד'

1. **<u>פרשנות והגדרות</u>**

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

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

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

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

"**אגרת החוב**" או "**אגרות החוב**" או "**סדרת אגרות החוב**" או "**אגרות החוב (סדרה י"א)**" – אגרות חוב (סדרה י"א) רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, שתנאיהן בהתאם לתעודת אגרת החוב ושטר זה, שתונפקנה מעת לעת על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי בהתאם לתשקיף באמצעות דוח הצעת המדף. למען הסר ספק, מובהר כי אגרות החוב כוללות גם אגרות חוב שתונפקנה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י"א);

"**החלטה מיוחדת**" – החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), בה נכחו, בעצמם או על ידי בא-כוח, מחזיקי אגרות חוב המחזיקים בלפחות חמישים אחוזים

(50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית שנכחו בה מחזיקים בלפחות עשרים אחוזים (20%) מזכויות ההצבעה כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של שני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, מבלי למנות את קולות הנמנעים;

"**החלטה רגילה**" – החלטה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות חוב (סדרה י"א) בה נכחו, בעצמם או על ידי בא-כוח, מחזיקי אגרות חוב המחזיקים או המייצגים לפחות עשרים וחמישה (25%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה או באסיפה נדחית שתתקיים בכל מספר משתתפים שהוא, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב רגיל של מספר קולות המשתתפים בהצבעה, מבלי למנות את קולות הנמנעים;

"**תעודת אגרת החוב**" – תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע **בתוספת הראשונה** לשטר זה;

"**חברת דירוג**" או "**חברה מדרגת**" – כהגדרת מונח "חברת דירוג" בחוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, התשע"ד-2014, או כל חברת דירוג ישראלית שאושרה כחברת דירוג על ידי הגורם המוסמך לתת אישור כאמור;

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

"**חוק ניירות ערך**" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת;

"**דוח הצעת המדף הראשונה**" – דוח הצעת מדף של אגרות החוב הכלולות בתשקיף, אשר יפורסם בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, על פיו יוצעו אגרות החוב לראשונה לציבור, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה העת;

"**הבורסה**" – הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;

"**הנאמן**" - הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;

"**מחזיק**" – המחזיק/ים באגרת החוב בהחזקה כמשמעותה בחוק ניירות ערך;

"**המרשם**" – מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 24.5 לשטר זה;

"**שטר זה**" או "**שטר הנאמנות**" או "**שטר נאמנות זה**" – שטר זה לרבות התוספות המצורפות אליו והמהוות חלק בלתי נפרד הימנו.

1.5. לכל מונח או ביטוי בשטר זה, למעט אלה המוגדרים מפורשות בשטר זה (לרבות אלה המוגדרים בסעיף 1.4 לעיל), תהא המשמעות שניתנה לו בתעודת אגרת החוב (אשר נוסחה מצורף, כאמור לעיל, בתוספת הראשונה לשטר זה).

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

1.7. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להיפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

1.8. בכל מקום בו כללי הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר נאמנות זה, יתוקן שטר הנאמנות בהתאם לכללי הבורסה ובכל מקרה כללי הבורסה יגברו. תיקון כאמור ייעשה בתיאום עם הנאמן כאשר התיקון לא יפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

2. **<u>הנפקת אגרות החוב</u>**

2.1. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 2.2 להלן, החברה תנפיק על פי שטר זה אגרות חוב (סדרה י"א). השיעורים והמועדים של תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב (כולל התאמת שיעור הריבית) ותנאי ההצמדה של אגרות החוב הינם כמפורט בתנאים מעבר לדף **<u>בתוספת הראשונה</u>** בשטר הנאמנות. לעניין זכות החברה לפדיון מוקדם, ראו סעיף 10.2 לתנאים מעבר לדף **<u>בתוספת הראשונה</u>** בשטר הנאמנות.

2.2. החברה רשאית להנפיק בכל עת ומעת לעת, לרבות לאדם קשור (כהגדרתו בסעיף 3.3 להלן), בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בהצעה פרטית או בכל דרך אחרת, ללא צורך בהסכמת בעלי אגרות החוב או הנאמן, אגרות חוב נוספות מסדרת אגרות החוב, שתנאיהן יהיו זהים לתנאי אגרות החוב שיוצעו לציבור בדוח הצעת המדף הראשונה, בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה לרבות שיעור נכיון או פרמיה שונים מהנפקות אחרות שבוצעו מאותה סדרה (לרבות היעדר ניכיון או היעדר פרמיה). אגרות החוב שתונפקנה מכוח דוח הצעת המדף הראשונה ואגרות החוב הנוספות מאותה הסדרה (ממועד הוצאתן), תהווינה סדרה אחת לכל דבר ועניין. אגרות החוב (סדרה י"א) הנוספות לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה י"א) שהמועד הקובע לתשלומו חל קודם למועד הנפקתן. הנאמן יכהן כנאמן עבור כל אגרות החוב כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש. החברה תודיע לנאמן אודות הנפקת אגרות החוב הנוספות כאמור.

2.3. <u>הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י"א)</u>

על אף האמור לעיל, החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) כי הנפקה נוספת של אגרות חוב מסדרה י"א על דרך של הרחבת סדרה תהא כפופה לקיומם המלא של כל התנאים המפורטים להלן:

2.3.1. עובר למועד ההרחבה, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 4.2 (וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה) והתחייבויות החברה כאמור בסעיף 4.3 להלן, והיא תעמוד בהן גם מיד לאחר הקצאת אגרות החוב שהונפקו במסגרת הרחבת הסדרה, הכול בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם מועד הרחבת הסדרה, ובהתחשב באגרות החוב הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה. אם לצורך עמידה ביחס ה-LTV תידרש העמדת בטוחות נוספות, תמורת ההנפקה שתתקבל בגין הרחבת הסדרה תופקד בחשבון הנאמנות ותשוחרר לידי החברה רק לאחר העמדת הבטוחות הנוספות, לרבות אפשרות לבטוחה פיננסית, בעקבותיה יחס ה-LTV לא יעלה על האמור בסעיף 4.3.1 להלן. למען הסר ספק, כאשר במועד ההרחבה, החברה לא נדרשת להוסיף בטוחות נוספות כאמור, תועבר תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב הנוספות במלואה על פירותיה לחשבון על פי הוראת החברה, וזאת לאחר עמידת החברה בכל הוראות סעיף 2.3 זה לשביעות רצון הנאמן;

2.3.2. במועד ההרחבה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף 6 להלן ולא תתקיים עילת פירעון מיידי כתוצאה מההרחבה והכל מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה;

2.3.3. התקבל אישור מראש של חברת דירוג לדירוג אגרות החוב (סדרה י״א), אשר במסגרתו נלקחה בחשבון הנפקת אגרות החוב הנוספות, לרבות אגרות חוב (סדרה י״א) נוספות שתנבענה ממימוש כתבי אופציה לאגרות חוב, אם וככל ויוצעו ו/או יונפקו כתבי אופציה כאמור בעתיד, בדירוג שאיננו נופל מדירוג אגרות החוב הקיימות (סדרה י״א) באותה עת, קרי, טרם הרחבת הסדרה כאמור. יובהר, כי ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות בו-זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצורכי סעיף זה ייקבע דירוג אגרות החוב על פי הגבוה מביניהן ;

2.3.4. החברה אינה נמצאת בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה.

החברה תמציא לנאמן, לא יאוחר מהמועד בו מתקיים המכרז למשקיעים המסווגים (ככל שיתקיים, וככל שלא יתקיים מכרז למשקיעים מסווגים, עד למועד ביצוע ההרחבה) וככל שהרחבת הסדרה תבוצע באמצעות הקצאה פרטית, אזי במועד פרסום דוח ההקצאה הפרטית, אישור חתום על ידי מנכ״ל החברה ו/או נושא משרה בכיר בתחום הכספים, כי היא עומדת בתנאים המפורטים בסעיפים 2.3.1 עד 2.3.4 לעיל, לרבות עמידתה בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, בצירוף אסמכתאות ותחשיבים רלוונטיים (ביחס לאמור בסעיף 2.3.1 לעיל), לשביעות רצון הנאמן. החברה תפרסם דוח מעודכן מאת חברת הדירוג קודם למועד ההרחבה.

מובהר כי במקרה של הרחבת סדרה כאמור, לאחר ביצוע הרחבת הסדרה וכתנאי להעברת תמורת הרחבת הסדרה לחברה כאמור לעיל, תבוצע כל פעולה נדרשת, ככל שיידרש בהתאם לדין, לרבות תיקון ו/או החלפה ו/או עדכון מסמכי הבטוחות בגין הרחבת הסדרה, כך שהבטוחות שנוצרו להבטחת התחייבויות החברה על פי הוראות שטר נאמנות זה יבטיחו את מלוא התחייבויות החברה גם מכוח אגרות החוב הנוספות והכל לשביעות רצון הנאמן.

2.4. במקרה בו תנפיק החברה אגרות חוב נוספות, במסגרת הרחבת הסדרה, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון שנקבע לסדרה (לרבות היעדר ניכיון), תפנה החברה לפני הרחבת הסדרה, לרשות המסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב ייקבע לאגרות החוב שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שהיו (״**שיעור הניכיון המשוקלל**״). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרחבת הסדרה, קרי, לפני הרישום למסחר, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב בהתאם לאותו האישור, ולפני הרישום למסחר תגיש החברה דוח מיידי אשר יפורסם באתר ההפצה של רשות ניירות ערך (״**המגנ״א**״) בו תודיע את שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפדיון של אגרות החוב לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי הניכיון. אם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המסים, ינוכה מס במקור מדמי הניכיון לגבי כל אגרות החוב בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין הסדרה. במקרה זה תגיש החברה דיווח מיידי בסמוך להרחבת הסדרה (קרי, לפני הרישום למסחר) בו תודיע את שיעור הניכיון שנקבע לגבי כל הסדרה כאמור ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי הניכיון. ינוכה מס במקור בעת פדיון אגרות החוב, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. בכל מקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב, מכל סיבה שהיא, היה ושיעור הניכיון שייקבע

במסגרת הנפקת אגרות החוב, יהיה גבוה משיעור הניכיון של הסדרה ערב הרחבת הסדרה (לרבות היעדר ניכיון), ייתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרת החוב טרם הגדלת הסדרה ("**דמי הניכיון העודפים**"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המיסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד ובין אם לאו. נישום שהחזיק את אגרות החוב לפני הרחבת הסדרה, קרי, לפני הרישום למסחר, ועד לפירעון אגרת החוב המוחזקת על ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי דין.

2.5. <u>הנפקת אגרות חוב נוספות וניירות ערך נוספים</u>

בכפוף לאמור בסעיפים 4.4.1 ו-5 להלן, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת ומעת לעת, ללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או בהסכמת מחזיקי אגרות החוב, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף, ובין בדרך אחרת, סדרות אחרות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, בטוחות ותנאים אחרים כפי שהחברה תמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בהתחייבויות החברה מכוח שטר זה. אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מזכויות כלשהן של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות. כמו כן, ככל שהחברה תנפיק סדרת אגרות חוב המגובות בבטוחות או ניירות ערך אחרים שהינם חוב המגובים בבטוחות, החברה לא תקבע בשטר הנאמנות הרלוונטי כי הם יהיו עדיפים בעת פירוק ביחס לאגרות החוב (סדרה י"א) למעט לעניין הבטוחות הספציפיות שניתנו לאותה סדרה חדשה או ניירות ערך כאמור, ותמסור לנאמן אישור כאמור, בשינויים המחויבים, על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, טרם ביצוע הנפקת הסדרה האחרת או ניירות ערך כאמור.

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.

2.6. החברה מתחייבת כי אגרות החוב תירשמנה למסחר בבורסה וכי תפעל כמיטב יכולתה על מנת שאגרות החוב תמשכנה להיות רשומות למסחר בבורסה לכל אורך חייהן.

2.7. שטר נאמנות זה ייכנס לתוקף במועד הקצאת אגרות החוב על ידי החברה. מוסכם כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב (סדרה י"א) לראשונה, מכל סיבה שהיא, יהיה שטר נאמנות זה בטל מעיקרו.

3. **<u>רכישת אגרות חוב על ידי החברה או חברה בשליטתה</u>**

3.1. החברה שומרת לעצמה את הזכות לרכוש בכל עת אגרות חוב מסדרת אגרות החוב בכל מחיר ובתנאים שייראו לה, בין בבורסה ובין מחוצה לה, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון של אגרות החוב שתוחזקנה על ידי אחרים זולת החברה. במקרה של רכישה כזו על ידי החברה, תיתן החברה הודעה על כך לנאמן, כאשר יראו בפרסום דוח מיידי בגין רכישה כאמור כמתן הודעה מספקת לנאמן.

3.2. אגרות החוב שתירכשנה על ידי החברה תתבטלנה, תימחקנה מן המסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה שאגרות החוב תירכשנה כאמור, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשוך את תעודות אגרות החוב.

3.3. חברה בת של החברה ו/או בעלי שליטה בחברה ו/או בן משפחה של בעל השליטה ו/או מי מטעמו (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך) ו/או תאגיד בשליטת החברה ו/או בשליטת בעלי השליטה של החברה ו/או בשליטת בן המשפחה ו/או של מי מטעמו ו/או חברה כלולה או קשורה של החברה (במישרין או בעקיפין) ("**אדם קשור**") יהיו רשאים, על פי שיקול דעתם (בכפוף לכל דין), לרכוש ו/או למכור מעת לעת, בבורסה או מחוצה לה, לרבות בדרך של הנפקה על ידי החברה, אגרות חוב מסדרת אגרות החוב. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי אדם קשור תיחשבנה כנכס של האדם הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב. כל עוד אגרות החוב תהיינה בבעלות אדם קשור, הן לא תקנינה לו זכויות הצבעה באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב של החברה והן לא תובאנה בחשבון לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי. יובהר כי לעניין יתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב לשם חישוב המניין החוקי כאמור בתוספת השנייה, לא יילקחו בחשבון אגרות החוב המוחזקות על ידי אדם קשור. החברה תדווח על החזקות אדם קשור, ככל ויוודע לה הדבר, וככל וקיימת חובת דיווח על החזקות כאמור לפי דין.

3.4. אין באמור בסעיפים 3.1 עד 3.3 לעיל כשלעצמם כדי לחייב את החברה או את מחזיקי אגרות החוב לרכוש אגרות חוב או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

4. <u>התחייבויות החברה</u>

4.1. עד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, החברה מתחייבת בזה לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות תוספת ריבית בגין שינוי דירוג ו/או בגין אי-עמידה באמות מידה פיננסיות, ככל שיחול), ריבית הפיגורים והפרשי ההצמדה המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב, וכן כל סכום אחר אותו היא מחויבת לשלם בהתאם לתנאי אגרות החוב ו/או שטר הנאמנות ו/או על פי כל דין ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר הנאמנות. החברה אינה יכולה להתנות בכל דרך שהיא על התחייבויותיה על פי סעיף זה. במקרה של סתירה בין סעיף זה לכל התחייבות נוגדת של החברה על פי שטר נאמנות זה יגבר האמור בסעיף זה.

4.2. למלא אחר כל אמות המידה הפיננסיות וההתחייבויות המפורטות בסעיף זה להלן.

בשטר זה:

"**הון עצמי**" - ההון העצמי של החברה כמשמעותו לפי כללי החשבונאות, והכל כמדווח בדוחות כספיים סולו;

"**דוחות כספיים סולו**" - נתונים המיוחסים לחברה בלבד והמדווחים בדוחות הכספיים סולו, ובביאורים לכל אחד מהדוחות הכספיים ובכל דוח נוסף ו/או ביאור לדוח שיש לערכו/לפרסמו לפי כללי החשבונאות ולפי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (כפי שיהיו באותו מועד), המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, על ידי רואה החשבון המבקר של החברה;

"**מאזן**" - פירושו, סך המאזן סולו של החברה, על פי הדוחות הכספיים סולו האחרונים של החברה שאינו כולל נכסים לא מוחשיים (כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים וכדומה), בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין

עסקאות קומבינציה (כולל התחייבויות לתשלום שכר דירה בעסקאות התחדשות עירונית), עסקאות למתן שירותי בניה ועסקאות תמורות, הלוואות שהועמדו על ידי גופים פיננסים לפרויקטים של התחדשות עירונית, כחלק מההון העצמי הנדרש בקשר עם הפרויקטים ואשר הינן ללא זכות חזרה לחברה (Non-Recourse) וכן מזומנים, שווי מזומנים, נכסים פיננסיים ונכסים מסוג הלוואות שהעמידה החברה ופקדונות (למעט פקדונות המוגבלים בשימוש);

"**דוחות כספיים מאוחדים**" - נתונים המיוחסים לחברה ולחברות הבנות שלה והמדווחים בדוחות הכספיים המאוחדים, ובביאורים לכל אחד מהדוחות הכספיים כאמור ובכל דוח נוסף ו/או ביאור לדוח שיש לערכו/לפרסמו לפי כללי החשבונאות ולפי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (כפי שיהיו באותו מועד), המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, על ידי רואה החשבון המבקר של החברה;

"**סך המאזן המאוחד**" - סך המאזן של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, שאינו כולל נכסים לא מוחשיים (כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים וכדומה), בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה (כולל התחייבויות לתשלום שכר דירה בעסקאות התחדשות עירונית), עסקאות למתן שירותי בניה ועסקאות תמורות, הלוואות שהועמדו על ידי גופים פיננסים לפרויקטים של התחדשות עירונית, כחלק מההון העצמי הנדרש בקשר עם הפרויקטים ואשר הינן ללא זכות חזרה לחברה (Non-Recourse), וכן מזומנים, שווי מזומנים, נכסים פיננסיים ונכסים מסוג הלוואות שהעמידה החברה ופקדונות (למעט פקדונות המוגבלים בשימוש).

עד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י"א), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) על פי שטר נאמנות זה ותנאי אגרות החוב (סדרה י"א), תעמוד החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן ("**אמות המידה הפיננסיות**" או "**ההתניות הפיננסיות**"):

(1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-370 מיליון ש"ח ("**ההון העצמי המינימאלי**") במשך שני רבעונים רצופים;

(2) שיעור ההון העצמי מהמאזן (סולו) של החברה לא יפחת מ-19% ("**יחס ההון למאזן סולו המינימאלי**") במשך שני רבעונים רצופים;

(3) שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד ("**יחס ההון למאזן המאוחד**") לא יפחת מ-16% ("**יחס ההון למאזן המאוחד המינימאלי**") במשך שני רבעונים רצופים.

הבדיקה בדבר עמידת החברה בכל אחת מההתניות הפיננסיות תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה י"א) קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד, על פי כללי החשבונאות המקובלים לפיהם נערכו הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה וכן דוחות כספיים סולו ליום 30 בספטמבר 2025 ("**כללי החשבונאות הקודמים**").

החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה הרלוונטית ו/או במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ו/או דוחות כספיים סולו, לפי העניין, לתקופה הרלוונטית, את עמידתה או אי-עמידתה בכל אחת מההתניות הפיננסיות, בצירוף תחשיב של תניות אלו.

החברה מתחייבת כי, במקרה בו לא תידרש על פי דין לפרסם את דוחותיה הכספיים סולו, היא תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון כאמור ביאור פרופורמה עם תחשיב מפורט בדבר כל אחת מההתניות הפיננסית הרלוונטיות בכדי לשקף הצגה בהירה של עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מההתניות הפיננסית הרלוונטיות.

לא יאוחר מ-10 ימי עסקים מפרסום כל דוח כספי, החברה תעביר לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בדבר עמידתה ו/או אי עמידתה בכל אחת מההתניות הפיננסיות וזאת בצירוף חישובים בקובץ אקסל פעיל והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

הפרה החברה איזו מאמות המידה הפיננסיות בס"ק (1) עד (3) לעיל, תפרסם החברה דיווח 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, לפי העניין).

ככל שיחולו שינויים בכללי החשבונאות המקובלים החלים ביחס לדוחותיה הכספיים של החברה לאחר מועד ההנפקה של אגרות החוב (סדרה י"א), לרבות במקרה בו החברה החליטה על אימוץ כללי חשבונאות אחרים, בהשוואה לכללי החשבונאות הקודמים ("**התקינה המעודכנת**"), באופן שיש בו כדי להשפיע על תוצאות החישוב של איזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר זה, אזי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור, תיבחן על פי כללי החשבונאות הקודמים. במקרה זה, תפרט החברה, במסגרת הדוחות התקופתיים והרבעוניים של החברה, את אופן עמידתה באמות המידה הפיננסיות כאמור, אשר יחושבו על פי כללי החשבונאות הקודמים, וככל שיתקיימו פערים בין חישוב כאמור לבין החישוב ביחס אליהם על פי התקינה המעודכנת, יפורטו הפריטים המהותיים המרכיבים את הפערים האמורים.

4.3. <u>התחייבות לעמידה ביחס ה-LTV במועדי הבדיקה</u>

"**יחס ה-LTV**" או "**יחס חוב לבטוחה**"	-	היחס שבין (1) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה י"א) שבמחזור (היינו יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו עד למועד הבדיקה (ככל שנצברו וטרם שולמו)), ובניכוי בטוחות פיננסיות ובניכוי כספים אשר יהיו מצויים בחשבון הנאמנות, לבין (2) השווי הבטוחתי כהגדרתו להלן.

"**בטוחות פיננסיות**" או "**בטוחה פיננסית**"	-	כל אחד מאלה המפורטים להלן, לפי העניין: (1) מזומן, פיקדונות כספיים (על פירותיהם) אשר יופקדו בחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן) אשר יילקחו ב-100% מערכם במועד הבדיקה הרלוונטי; (2) ניירות ערך ממשלתיים אשר יילקחו ב-100% משוויים בבורסה לפי מחיר הנעילה בתום יום המסחר הקודם למועד הבדיקה הרלוונטי ואשר יופקדו בחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן); (3) ערבות אוטונומית בלתי מותנית ובלתי חוזרת לטובת הנאמן, אשר תהא בתוקף עד 30 ימים לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב, שתתקבל מאחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל ו/או ממוסד פיננסי מישראל, לרבות הפירות שנצברו בגינה, אשר תילקח ב-100% מערכה במועד הבדיקה הרלוונטי.
"**הערכת שווי**"	-	שומה שתיערך על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על-ידי החברה, ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע שומות נדל"ן ו/או נכסים פיננסיים לחברות ציבוריות בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו. יובהר, כי בהסכמתו לזהות מעריך השווי כאמור לעיל, נסמך הנאמן על מצגי החברה לרבות בדבר היותו בלתי תלוי וכי לא חלה על הנאמן חובה לערוך בחינה על זהות המעריך מעבר לאמור בסעיף זה. תאריך החתימה על הערכת השווי או על מכתב עדכון לה או מכתב שאין שינוי בהערכת השווי (No Change) אשר יתקבל ממעריך השווי, לפי העניין, יהיה לכל היותר שישה (6) חודשים קודם למועד הבדיקה הרלוונטי, למעט במקרה של מכירת נכס משועבד, אז יהיה תאריך החתימה לכל היותר שלושה (3) חודשים קודם למועד הבדיקה. למען הסר ספק, הערכת שווי אשר שימשה לצורך דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים האחרונים של החברה ו/או התאגיד המשעבד, לפי העניין, תשמש גם לצורכי שטר נאמנות זה, ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים לעיל.
"**שווי בטוחתי**"	-	סכום שווים של הנכסים המשועבדים (כהגדרתם להלן) על-פי הערכת שווי (כהגדרתה לעיל). החברה רשאית להמציא לנאמן הערכות שווי עדכניות בכל עת על פי שיקול דעתה ואזי יעודכן השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים, בהתאמה. יודגש כי החברה מתחייבת כי תבצע הערכת שווי לנכסים המשועבדים לפחות אחת לשנה קלנדארית. מובהר כי החברה לא התחייבה לשווי מינימלי של נכס משועבד כלשהו ולא תידרש להעמיד בטוחות נוספות כתוצאה מירידת שווי של נכס משועבד, ובלבד שבכל אחד ממועדי הבדיקה (כהגדרתם להלן), עומדת החברה ביחס החוב לבטוחה כאמור בסעיף 4.3.1 להלן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מתחייבת לכלול במסגרת דוחותיה התקופתיים ודוחותיה הרבעוניים גילוי

טבלאי אודות הנכסים המשועבדים, בהתאם לגילוי הנדרש על פי עמדת סגל רשות ניירות ערך.

"**חשבון הנאמנות**" - כהגדרתו בסעיף 5.3 להלן.

4.3.1. החברה מתחייבת כי במועדי הבדיקה המפורטים בסעיף זה להלן ("**מועדי הבדיקה**") היא תעמוד ביחס LTV שלא יעלה על 70%, כמפורט להלן. יובהר, כי יחס ה-LTV ייבדק אך ורק במועדי הבדיקה המפורטים להלן:

4.3.1.1. במועד הראשון של שחרור תמורת ההנפקה לידי החברה, כולה או חלקה (לרבות במסגרת ביצוע הפירעון לתאגידים הפיננסיים);

4.3.1.2. במקרה בו, עובר למועד הרחבת סדרה כמפורט בסעיף 2.3 לעיל וכן עובר למועד, יבוצע שחרור תמורת ההנפקה בקשר עם הרחבת סדרה (ככל שתבוצע) כמפורט בסעיף 2.3 לעיל לידי החברה או למי מטעמה;

4.3.1.3. במקרה של הוספה או החלפה של נכס משועבד, כמפורט בסעיף 5.11 להלן, במועד הוספת או החלפת הנכס המשועבד כאמור;

4.3.1.4. במועד בו תבקש החברה לפעול לשחרור של נכסים משעבוד בהתאם לסעיף 5.10 להלן.

החברה מתחייבת כי מיד עם ביצוע הבדיקה כאמור במועדי הבדיקה היא תעביר לנאמן אישור חתום על ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה כי היא עומדת ביחס ה-LTV כמפורט לעיל, בצירוף תחשיב ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן וכן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה לפיו הערכות השווי מושא הנכסים המשועבדים מתייחסות לאותן הזכויות המשועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) בהתאם להוראות שטר זה וכי לא כלולים בהם נכסים אשר אינם משועבדים אותה שעה למחזיקי אגרות החוב.

4.3.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי החברה נדרשת לעמוד ביחס ה-LTV כמפורט לעיל אך ורק במועדי הבדיקה המפורטים בסעיף 4.3.1 לעיל ואי עמידת החברה ביחס ה-LTV במועדים אחרים (שאינם נמנים על מועדי הבדיקה) אינו מהווה הפרה מצד החברה של שטר הנאמנות והחברה לא תידרש להעמיד בטוחות נוספות ככל שבמועדים אחרים כאמור לא תעמוד ביחס ה-LTV.

4.3.3. מובהר כי החברה לא התחייבה לשווי מינימלי של איזה מהנכסים המשועבדים ולא תידרש להעמיד בטוחות נוספות, לרבות כתוצאה מירידה בשווי של איזה מהנכסים המשועבדים ובלבד שהיא עומדת במועדי הבדיקה ביחס החוב לבטוחה.

4.4. <u>התחייבויות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)</u>

4.4.1. בכפוף לאמור בסעיף 5.6 להלן, החברה (לרבות באמצעות חברות המוחזקות על-ידיה) תהא רשאית לשעבד את נכסיה, כולם או חלקם, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא הגבלה כלשהי ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב כלשהן (או סדרות כלשהן של אגרות חוב) שתנפיק או להבטחת התחייבויות אחרות, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה י"א). כמו

כן, בכפוף להוראות סעיף 5.12 להלן, החברה תהיה רשאית למכור, להחכיר, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את רכושה, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א).

4.4.2. החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה י"א) לא נפרעו במלואן, החברה לא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי negative pledge) (ומובהר בזאת כי החברה רשאית ליצור שעבודים קבועים וכן שעבודים צפים שאינם על כלל זכויותיה ונכסיה) . על אף האמור, תהיה החברה רשאית ליצור שעבוד שוטף כללי על כלל רכושה וזכויותיה (שש"כ) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אם תיישם את אחת מבין החלופות הבאות:

4.4.2.1. אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) תאשר לחברה בהחלטה מיוחדת ליצור שעבוד שוטף כללי כאמור לטובת הצד השלישי; או -

4.4.2.2. החברה תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף כללי באותה דרגה פארי-פסו לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה י"א) להבטחת יתרת החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב (לרבות סכומים אחרים אשר נדרש לשלמם על פי תנאי אגרות החוב ו/או שטר הנאמנות ו/או על פי כל דין) בהתאם ליחס החובות כלפי הצד השלישי וכלפי מחזיקי אגרות החוב (כפי שישתנה מעת לעת ומובהר כי החברה רשאית להגדיל את האשראי שתקבל מכל צד, לרבות בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה י"א), אשר יובטח על פי אותו שעבוד) ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל, לפי המוקדם מבין השניים.

אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לגרוע מזכותה של החברה ליצור שעבודים שוטפים נוספים לטובת צדדים שלישיים נוספים בכפוף ובהתאם להוראות סעיף זה.

במקרה של יצירת שעבוד שוטף כללי כאמור בסעיף 4.4.2 זה לעיל, תחולנה ההוראות הבאות:

4.4.2.3. החברה תמסור לידי הנאמן אישור עורך דין (חיצוני לחברה) מקורי המאשר כי החלטת החברה ליצור שעבוד שוטף כאמור לעיל, עומדת בתנאי סעיף 4.4.3 להלן.

4.4.2.4. במסגרת הדיווח השנתי שיועבר לנאמן כאמור בסעיף 28.4 להלן, תצהיר החברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, על עמידתה בהתחייבותה בסעיף 4.4 זה, תוך פירוט הסברים רלוונטיים (ככל שיהיה בכך צורך), ותצרף לו פלט שעבודים עדכני של רשם החברות ביחס לחברה. הנאמן יהיה רשאי להסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת.

4.4.2.5. כל אימת שהחברה תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף כאמור בסעיף 4.4.2 זה לעיל, והשעבוד טעון רישום במרשם השעבודים המתנהל

אצל רשם החברות (או כל מרשם אחר על פי דין) לצורך שכלולו, ייחשב השעבוד כרשום כדין עם רישומו במרשם הרלוונטי.

4.4.2.6. תוך 14 ימי עסקים ממועד רישום השעבוד השוטף לטובת בעלי אגרות החוב כאמור לעיל, מתחייבת החברה להמציא לנאמן את המסמכים הבאים:

א. ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד - מסמך או הסכם שעבוד אליו יצורף העתק של שטר הנאמנות כנספח והודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) בנוסח לשביעות רצון הנאמן לפיהם ירשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהם נושאים חתימה מקורית על ידי החברה ומוחתם בחותמת "נתקבל"/"הוגש לבדיקה" מקורית ממשרד רשם החברות, ונושא תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד החתימה על מסמך או הסכם השעבוד, או מועד אחר אשר ייקבע על פי כל דין;

ב. העתק תעודת רישום שעבוד מרשם החברות, מאומת על ידי עורך דין;

ג. פלט שעבודים מרשם החברות, או מכל מרשם רלוונטי אחר כפי שיידרש לפי דין, לפיו נרשם השעבוד האמור;

ד. תצהיר חתום במקור (או העתק מאומת על ידי עורך דין) של נושא משרה בכירה בחברה כי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים, והכול בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן;

ה. חוות דעת משפטית של עורך דין חיצוני מטעם החברה חתומה במקור (או העתק מאומת על ידי עורך דין) בקשר לאופן רישום השעבוד, היותו תקף, דרגת נשייתו, היותו חוקי, היותו בר-מימוש ואכיפה כנגד הגורם המשעבד על פי הדין החל בישראל, וכי השעבוד אכן פארי-פסו בהתאם ליחס החובות כאמור וכי אין כל מגבלה או תנאי בהסכם להבטחת החוב ו/או ההתחייבות ו/או הסכם השעבוד מול הצד השלישי האמור למימוש השעבוד על ידי הנאמן וכן כי לא נדרשת הסכמת הצד השלישי ו/או מי מטעמו לשם מימוש השעבוד על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב. החברה מתחייבת להודיע לנאמן מיד בכתב לכשייוודע לה על הליכים שננקטו לצורך מימוש השעבוד על ידי מי מהצדדים ו/או על הודעה של מי מהם בדבר כוונתו לנקוט בהליכים כאמור, בנוסח שיהיה לשביעות רצון הנאמן. בנוסף, יימסר לנאמן אישור עורך דין חיצוני מטעם החברה בדבר היות השעבוד לטובת הצד השלישי בדרגה זהה לשעבוד לטובת הנאמן וכן פארי-פסו בהתאם ליחס החובות כאמור וכן חלים לגביו התנאים המפורטים בסעיפים 4.4.4 ו-4.4.5 להלן.

ו. כל מסמך נוסף הנדרש לצורך יצירת ו/או רישום השעבוד על פי דין בכל מרשם רלוונטי.

4.4.3. למען הסר ספק יובהר, כי הבחירה באיזו מבין האפשרויות האמורות בסעיף 4.4.2 לעיל היא בשיקול דעתה הבלעדי של החברה, אך ככל שתבחר החברה באפשרות

המפורטת בסעיף 4.4.2.2 לעיל, החברה תמסור על כך הודעה לנאמן לפחות 5 ימי עסקים בטרם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי וכן תפרסם זאת בדוח מיידי במועד ההודעה לנאמן.

4.4.4. ככל שנוצר שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת המחזיקים ולטובת צד שלישי כלשהו כמפורט בסעיף 4.4.1 לעיל, מימוש השעבוד על ידי הנאמן לאגרות החוב (סדרה י"א) או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן לאגרות החוב (סדרה י"א) או הצד השלישי, לפי העניין או של מי מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה י"א) (ביחד: "**הצדדים**"), או במתן הודעה מראש ליתר הצדדים בדבר הכוונה לפעול כאמור. לאור האמור, כל אחד מהצדדים, יהא רשאי באופן עצמאי ובהתאם לשיקול דעתו (ובלבד שקמה לו הזכות לכך בהתאם לשטר הנאמנות הרלוונטי או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) לנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הנכס המשועבד.

4.4.5. בעל תפקיד (כונס נכסים או בעל תפקיד אחר לשם מימוש השעבוד) שימונה לבקשת אחד מהצדדים, יכול שימונה כבעל תפקיד עבור כלל הצדדים. הנאמן יהיה רשאי להצטרף להליך שינקוט אחד הצדדים האחרים או להתנגד להם, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א). החברה תמסור לנאמן פרטי קשר של כל אחד מהצדדים מיד עם בקשתו הראשונה של הנאמן.

4.4.6. על אף האמור בסעיף 4.4.2 לעיל, מובהר כי ההתחייבות לאי-יצירת שעבודים שוטפים לא תחול על שעבוד צף על כלל נכסי החברה, אשר נוצר מכוח דין ספציפי או על-פי דרישות רגולטוריות ועל-פי תנאיהן, כך שהחברה תרשום שעבוד שוטף במקביל על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), אלא אם הדין הספציפי או הדרישות הרגולטוריות האמורות אוסרות עליה לעשות כן. במקרה שנדרש יצירת שעבוד שוטף על פי דין ספציפי או דרישה רגולטורית וכן ככל שנאסר על החברה ליצור שעבוד שוטף לטובת הנאמן כאמור תינתן חוות דעת משפטית חיצונית בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן בעניין.

4.4.7. ככל שיירשם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) פארי-פסו עם צד שלישי כאמור בסעיף 4.4.2 לעיל, מתחייבת החברה לפרסם במסגרת הביאורים הנכללים בדוחות הכספיים הראשונים שיפורסמו על ידיה לאחר רישום השעבוד, את הנתונים הבאים: (1) שווי מאזני של כל נכסי החברה המשועבדים בשעבוד קבוע ושווי כאמור של כל הנכסים של החברה המשועבדים בשעבוד שוטף; (2) שווי מאזני של כל הנכסים הלא משועבדים של החברה; (3) סך התחייבויות החברה המגובות בנכסים משועבדים; (4) סך התחייבויות החברה שאינן מגובות בנכסים משועבדים. בכל מקרה שנרשם שעבוד שוטף כאמור בסעיף 4.4.2 לעיל לטובת הנאמן עבור המחזיקים ולאחר פרסום בדוחות הכספיים הראשונים כאמור, וכל עוד השעבוד לטובת הנאמן עבור המחזיקים רשום, מתחייבת החברה לפרסם הנתונים הנ"ל במסגרת הביאורים שבכל דוח שנתי וכל דוח רבעוני שתפרסם.

4.5. <u>התחייבויות החברה בקשר עם חלוקה</u>

4.5.1. החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חלוקה**" ו-"**חוק החברות**", בהתאמה) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: (א) ההון העצמי בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח; (ב) שיעור ההון העצמי מהמאזן (סולו) לא יפחת מ-21%; (ג) יחס ההון למאזן המאוחד לא יפחת מ-19%.

מובהר כי נכון למועד חתימת שטר זה, מבלי לגרוע מהמגבלות הקיימות מכוח הדין, לא חלה על החברה מגבלה כלשהי על פי הסכם כלשהו לביצוע חלוקה, לרבות רכישה עצמית של מניות החברה, פרט למגבלות המפורטות בסעיף 4.4 לדוח השנתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021751) ובשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') של החברה, כפי שפורסם במסגרת דוח הצעת מדף מיום 16 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-069794), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

4.5.2. בנוסף לאמור בסעיף 4.5.1 לעיל, מתחייבת החברה כי לא תבצע חלוקה, ככל שבמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מביצוע החלוקה מתקיים איזה מבין התנאים הבאים: (א) קמה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה י"א) לפירעון מיידי, וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה; (ב) החברה אינה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, לרבות מבחן יכולת הפירעון; (ג) החברה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה; ו-(ד) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיים בחברה איזה מבין "סימני אזהרה" כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, כפי שהיא במועד החתימה על שטר נאמנות זה.

4.5.3. יובהר כי, חלוקה כוללת גם רכישה עצמית והכל בהתאם להגדרת המונח "חלוקה" בחוק החברות.

4.5.4. לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים לפני מועד ביצוע החלוקה, החברה תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה וקובץ אקסל פעיל לשביעות רצון הנאמן בדבר עמידת החברה בכל התנאים המפורטים בסעיף 4.5 לעיל, וכן כי: (1) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב; (2) לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי.

5. **<u>הבטחת אגרות החוב</u>**

5.1. <u>הגדרות</u>

למונחים המפורטים להלן, תהא בשטר זה המשמעות הנקובה בצידם כדלקמן:

"**הנכסים המשועבדים**" כאשר כל אחד מהנכסים המשועבדים יכונה בשטר זה: "**הנכס המשועבד**" - כל אחד מהנכסים המפורטים בסעיף 5.2 לשטר נאמנות זה, ומלוא הזכויות הנובעות מהם כאמור בסעיף 5.2 להלן.

"מיטלטלין"	-	כל ציוד ו/או מתקן הקיים ו/או אשר יותקן בעתיד בנכס משועבד, ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין אם אלה בבעלות החברה ובין אם בבעלות צד שלישי כלשהו, לרבות שוכר של יחידה בנכס ו/או ספק של שוכר כאמור, ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות ואינם כלולים בשווי הנכס במסגרת הערכת השווי;
"ההכנסות המשועבדות"	-	מלוא זכויות החברה מכוח הסכמי השכירות (כהגדרתם להלן), על שינוייהם מעת לעת, בקשר עם הנכס, לרבות זכות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס המשועבד, לרבות תשלומים כספיים הנובעים ממנו, כגון דמי שכירות ו/או דמי פדיון, ככל שהחברה זכאית להם, ו/או דמי הפעלת חניונים ו/או כל תשלום, למעט דמי ניהול, שמשולם מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או הסכמי שכירות עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינויים מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם לרבות הכנסות משלטי פרסומת ו/או אנטנות המותקנים וכן שיותקנו בנכס בעתיד, ככל שיותקנו, ולרבות הכנסות שיתקבלו ממכירת חשמל בצובר, אם ככל שיתקבלו;
"הסכמי השכירות"	-	הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו וככל שייחתמו הסכמים אחרים או נוספים ביחס לנכסים המשועבדים;
"אירוע הפרה"	-	המועד בו הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או התקבלה החלטה של הנאמן ו/או של מחזיקי אגרות החוב למימוש שעבוד על נכס משועבד, לפי המוקדם;
"נקי וחופשי"	-	נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, משכנתה, עיקול, עיכבון, תביעה, דרישה ו/או כל זכות אחרת של כל צד שלישי שהוא, מכל מין וסוג שהוא.

5.2. <u>הנכסים המשועבדים</u>

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י"א), לרבות להבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), הוצאות בגין מימוש השעבודים אם וככל שאגרות החוב יועמדו לפירעון מיידי בהתאם להוראות שטר נאמנות זה וכן הוצאות תפעול הנכסים עם מימוש כאמור, ולרבות כל חוב הנובע מאגרות החוב שיונפקו במסגרת הרחבת סדרה לפי תנאי שטר זה, מתחייבת בזאת החברה כי תיצור ותרשום לטובת הנאמן, ביחס לכל אחד מהנכסים המפורטים בסעיף זה להלן:

(1) משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הבעלות ו/או החכירה (לפי העניין) של החברה בנכס;

(2) שעבוד שוטף יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה בהכנסות המשועבדות, ובכלל זה שעבוד כאמור על זכויות החברה על פי הסכמי השכירות;

(3) שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס.

שם הבטוחה	**הנכס**	**חלק החברה בנכס**	**סוג הזכות: חכירה/ בעלות**
מרלו"ג ומשרדים בפתח תקווה "זוגלובק" ("**פתח תקווה – זוגלובק**")	מקרקעין הידועים כחלקה 17 בגוש 6365 בפתח תקווה בשטח כולל של כ-22,395 מ"ר, על כל הבנוי ושייבנה, הצמוד ושייצמד, המחובר ושיחובר אליהם חיבור של קבע.	100%	בעלות
משרדים בנהריה ("**נהריה**")	מקרקעין המצויים בנהריה והידועים כגוש 18170 חלקה 214 בשטח כולל של כ-756 מ"ר, על כל הבנוי ושייבנה, הצמוד ושייצמד, המחובר ושיחובר אליהם חיבור של קבע.	100%	בעלות
"סנטרל 2000", כפר סבא ("**כפר סבא**")	זכויות חכירה מהוונת בחלק ממקרקעי בניין מס' 3 ברח' עתיר ידע 15-17, א.ת. "סנטרל 2000", כפר סבא, הידועים כגוש 9077, חלקה 17 תתי חלקות 4-6, בשטח כולל (של תתי החלקות הנ"ל) של כ-4,862.2 מ"ר, על כל הבנוי ושייבנה, הצמוד ושייצמד, המחובר ושיחובר אליהם חיבור של קבע.	100%	חכירה מהוונת עד ליום 4 בינואר 2042 ("**תקופת החכירה הראשונה**") ותקופת חכירה נוספת בת 49 שנים החל מתום תקופת החכירה הראשונה על פי שלושה חוזי חכירה מיום 18 בפברואר 2003.

מבטיחים קרית מטלון, פתח תקווה ("**מבטיחים**")	בניין תעשייה בפתח תקווה הבנוי על מקרקעין ברח' מבטיחים 2 פינת רח' מגשימים, הידועים כחלקה 165, חלקות משנה 1-4 בגוש 6368 בשטח של כ- 2,983 מ"ר, על כל הבנוי ושייבנה, הצמוד ושייצמד, המחובר ושיחובר אליהם חיבור של קבע.	100%[1]	בעלות[1]
מרכז מסחרי, ראש העין ("**ראש העין**")	זכויות חכירה מהוונת במקרקעי בניין מסחר ומשרדים בראש העין, הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 146, בגוש 4271, בשטח כולל של כ- 4,381 מ"ר, על כל הבנוי ושייבנה, הצמוד ושייצמד, המחובר ושיחובר אליהם חיבור של קבע.	69%[2]	חכירה מהוונת עד ליום 26 בינואר 2059

יובהר, כי עם ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה י"א), החברה אינה מתחייבת כי ישועבדו כל הנכסים המשועבדים כמפורט בסעיף 5.2 זה לעיל, כי אם מתחייבת לשעבד חלק מהנכסים המשועבדים האמורים או את כולם, כדלקמן:

ככל שהחברה תגייס חוב במסגרת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה בסך של עד 125 מיליון ש"ח ע.נ., אזי יכללו הנכסים המשועבדים את פתח תקווה זוגלובק וכפר סבא.

ככל שהחברה תגייס חוב במסגרת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה בסך של עד 175 מיליון ש"ח ע.נ., אזי יכללו הנכסים המשועבדים את פתח תקווה זוגלובק, ראש העין, וכפר סבא.

ככל שהחברה תגייס חוב במסגרת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה בסך של מעל 200 מיליון ש"ח ע.נ., אזי יכללו כל הנכסים המשועבדים לעיל.

לאחר השלמת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה י"א), תוכל החברה לשעבד בעתיד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב את יתרת הנכסים המשועבדים שלא שועבדו מייד לאחר השלמת ההנפקה לראשונה, כולם או חלקם.

5.3. <u>חשבון הנאמנות</u>

5.3.1. חשבון שייפתח על-ידי הנאמן, על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל או אצל חבר בורסה אשר זכויות החתימה בו תהיינה של הנאמן בלבד. כל עלויות פתיחת החשבון, העמלות הכרוכות בו, ניהולו וסגירתו תחולנה על החברה. מדיניות ניהול הכספים בחשבון זה וביצועה תיקבענה על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שההשקעה תהא בהתאם להוראות סעיף 15 לשטר הנאמנות.

5.3.2. שעבוד קבוע, ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, על מלוא זכויות החברה כלפי, מאת ומתוך חשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, לרבות כל תכולתם כפי שיהיו מעת לעת וכל תכולה שצפויה להיות

[1] למעט תת חלקה 1 בהיקף של 19 מ"ר, אשר ביחס אליה לחברה זכויות חכירה עד שנת 3007 ולצד ג' זכויות בעלות.

[2] במסגרת ההסכמים בין החברה לבין השותף שלה בנכס הוסדרו בין היתר, החזקות הצדדים בנכס ונכללו הוראות לגבי ניהול הנכס, שיווק והשכרה של הנכס וזכות סירוב ראשונה ביחס למכירת הנכס על ידי מי מהצדדים.

מופקדת בהם לאורך חיי אגרות החוב. השעבוד האמור יירשם במרשם המנהל על ידי רשם החברות.

5.3.3. בחשבון הנאמנות לא יוקצו מסגרות אשראי ו/או יונפקו פנקסי שיקים ו/או כרטיסי אשראי ותינתן הסכמתו של הבנק בו ייפתח החשבון לוותר על כל זכויות הקיזוז והעיכבון בחשבון הנאמנות המוקנות לבנק.

5.3.4. מובהר כי החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות, מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 5.3.1 לעיל, אך ורק לצורך ביצוע התשלומים שעל החברה לבצע לפי הוראות שטר נאמנות זה לרבות, אך לא רק, פירעון תשלומי קרן ו/או ריבית, בגין אגרות החוב, לרבות לצורך ביצוע פדיון מוקדם ו/או רכישה עצמית של אגרות החוב, על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שלאחר ביצוע פירעון כאמור תעמוד ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 4.3.1 רישא לעיל. אם וככל שהחברה תבקש לעשות שימוש בכספים כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן עובר למועד הפירעון ו/או הפדיון המוקדם אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב ואסמכתאות רלוונטיות, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו לאחר שימוש בכספים כאמור תעמוד החברה ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 4.3.1 לעיל. כספים כאמור המופקדים בחשבון הנאמנות, יחשבו כ"בטוחה פיננסית" כהגדרת מונח בסעיף 4.3 לעיל.

5.4. <u>ביטוח הנכסים המשועבדים</u>

5.4.1. החברה תורה לחברת הביטוח לקבוע את הנאמן כמוטב בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק חוזה ביטוח, התשמ"א-1981, ללא הגבלה בסכום, בפוליסות לביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" או מסוג "כל הסיכונים" כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא את המבנים והמערכות בבעלות החברה בנכסים המשועבדים, אשר יחודשו מעת לעת, כך שיישמר הרצף הביטוחי כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על איזה מהנכסים המשועבדים, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו באיזה מהנכסים המשועבדים על ידי השוכרים ו/או בעבורם וכן לא יכלול תכולה. מוסכם כי החברה תהיה רשאית לבטח את הנכסים המשועבדים במסגרת מערך ביטוחי החברה המבטח את כלל נכסיה, ובלבד שהכיסוי לא יפחת מהתחייבויות החברה בהתאם להוראות שטר זה.

5.4.2. החברה תמציא לנאמן את אישור חברת הביטוח בדבר היותו מוטב 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.

5.4.3. במקרה של אבדן או נזק לרכוש המבוטח ישולמו כל תגמולי הביטוח לידי הנאמן או לפקודתו. על אף האמור לעיל, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק אחד, יהא בסכום נמוך או שווה עד לסך השווה לסך מהותי (כהגדרתו להלן), ישולמו במישרין לחברה, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן, וזאת כל עוד לא מתקיימת עילת פירעון מיידי. כלומר, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק

(כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד יהיה גבוה מהסך המהותי כהגדרתו להלן, ישולמו מלוא תגמולי הביטוח כאמור ישירות לנאמן. במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח כאמור, החברה נדרשת להעביר לנאמן אישור מנושא משרה בכיר בחברה המאשר כי לא קיימת עילה לפירעון מיידי (מבלי להתחשב בתקופת ריפוי) על פי הוראות שטר נאמנות זה. לעניין זה, "**(ה)סך (ה)מהותי**", הינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח אחד אשר יעלו על סך המהווה 5% משווי נכס המקרקעין על פי חוות דעת שמאית אחרונה שפורסמה בדיווחי החברה הפומביים או על סך של 5 מיליון ש"ח, צמוד למדד היסודי, לפי הגבוה מביניהם. יודגש כי שווי נכס המקרקעין יהא בהתאם להערכת שווי עדכנית לרבות מכתב עדכון להערכת שווי שתפורסם על ידי החברה בהתאם להגדרת "הערכת שווי" בסעיף 4.3 לעיל.

5.4.4. עד למועד בו התקיים אירוע הפרה, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס המקרקעין בלבד ("**תגמולי הביטוח לקימום**"), תגמולי הביטוח לקימום יועברו לחברה על ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על ידי החברה לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום ("**הקבלן המבצע**") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיסוכם בין החברה לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי תצהיר של מנהל הנכסים מטעמה בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתה מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לעיל.

5.4.5. החברה מתחייבת ליישם את הוראות סעיף זה בפוליסת הביטוח של הנכס המשועבד בתוך 30 יום ממועד שעבוד הרכוש המבוטח ולהעביר אישור עריכת ביטוח או העתק ממנה לידי הנאמן וכן לכלול בפוליסת הביטוח האמורה, תנאי לפיו על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בפוליסה או ביטולה (לעניין זה, מוסכם כי לביטול הפוליסה (שאינה מוחלפת בפוליסה אחרת), יהיה תקף רק ביום הנקוב בהודעה של המבטח, שתשלח לנאמן, בדואר רשום או באמצעות דואר אלקטרוני 30 יום מראש), תישלח הודעה מתאימה לנאמן, לרבות בדרך של הודעת דואר אלקטרוני.

5.4.6. כמו כן, החברה תמציא לנאמן אישורים בחתימת המבטח הרלוונטי בכל מועד חידוש של פוליסת הביטוח בדבר תוקף הפוליסה. 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 התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות בצירוף אישור עריכת ביטוח או העתק מפוליסת הביטוח. במקרה של מימוש הרכוש המבוטח, יודיע הנאמן על כך לחברת הביטוח, זאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטים כאמור ימסרו על ידי החברה לנאמן תוך שני (2) ימי עסקים ממועד הודעת הנאמן לחברה על מימוש הנכס המשועבד.

5.4.7. מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב, בתוך שני (2) ימי עסקים, בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בהתאם

לפוליסה או כי בוטלה פוליסת הביטוח או כי פקעה או במקרה בו הודיע לה המבטח על שינוי לרעה של הפוליסה או על ביטולה.

5.5. <u>הוראות כלליות הנוגעות לנכסים המשועבדים</u>

5.5.1. החברה תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכסים המשועבדים שאינה פוגעת בזכויות המוקנות למחזיקי אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה, לרבות שאינה פוגעת בתוקף השעבודים, היקפם, יכולת אכיפתם ומימושם, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) ("**הפעולות המותרות**"), ואם וככל שיידרש לעשות כן, הנאמן יחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לביצוע פעולות כאמור בכפוף לכך שאין בפעולה זו בכדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות. בפעולות המותרות יכללו הפעולות הבאות:

א. כל פעולות השבחה, תכנון, לרבות שינוי לתב"ע החלה על הנכס המשועבד, פיצול המקרקעין ו/או חוזי החכירה החלים על המקרקעין, הגשת בקשות להיתרים וכל הליך הקשור בהוצאת היתרים כאמור, מדידה ועדכון תשריטים החלים על הקרקע, ייזום, בנייה (לרבות ניצול זכויות הקיימות במועד שטר הנאמנות (ככל שקיימות) ו/או ניצול זכויות שטרם קיימות במועד שטר הנאמנות) וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלה לרבות הוצאת היתרי בנייה, ביצוע תשלומים, מתן התחייבויות לרשויות וכל פעולה הדרושה והמקובלת לביצוע הפעולות המפורטות לעיל (מובהר כי פעולות כאמור בס"ק זה, עשויות לפגוע באופן זמני בהכנסות מהנכס המשועבד וזאת מבלי לגרוע מחובת החברה לעמוד ביחס חוב לבטוחה כמפורט בשטר זה).

ב. עבודות פיתוח, לרבות התקשרות עם חברות תשתית כגון בזק, חברת חשמל, וכיוצא בזה, ולרבות מכירת "חדר חשמל", "חדר תקשורת", מתן זכות להנחת תשתית וכיוצא בזה.

ג. השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה מוגנת ו/או מתן רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, והכל לרבות עדכון תנאי שכירות קיימים.

ד. רישום הערות אזהרה לטובת רשויות מקומיות ו/או עירוניות ו/או ממשלתיות ו/או לטובת צד שלישי שהוסמך לכך מטעם מי מהן.

ה. ניהול והקניית זכויות שונות בקשר לנכס המשועבד, לרבות זיקות הנאה והשכרות, ו/או עריכת שינויים לגביהן (לרבות עריכת שינויים לגבי זכויות וזיקות הנאה כאמור הקיימות במועד שטר הנאמנות) ו/או ביטולן באופן מלא או חלקי.

ו. מכירת הנכס המשועבד, כולו או חלקו, בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

ז. כל פעולת רישום והסדרה ביחס לנכס המשועבד, לרבות פרצלציה ורה-פרצלציה, רישום זכויות על שם החברה וכיוצא בזה. הנאמן יתן את הסכמתו לביצוע פעולות אלה, המופנות לרמ"י ו/או ללשכת רישום המקרקעין ו/או לכל גוף ו/או רשות אחרת ויחתום על כל מסמך כפי שיידרש לשם ביצוע והשלמת פעולות

כנ"ל, ובהתאם יתוקנו מסמכי השעבודים לפי שטר זה באופן אשר ישקף את הפעולות הנ"ל.

ח. העברת נכס משועבד לחברת בת ו/או תאגיד אחר בשליטת החברה, במישרין ו/או בשרשור, אשר ישועבד על ידו באותם התנאים המפורטים בשטר זה ושלא יהיה בהעברה בכדי לפגוע בבטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) כאמור בשטר זה והכל לשביעות רצון הנאמן.

ט. רישום הערות ו/או הערות אזהרה ו/או זכויות שכירות ו/או חכירה וכיו"ב לטובת החברה ו/או לטובת הנאמן.

י. כל פעולה אחרת אשר אינה מצוינת במפורש לעיל והינה במהלך העסקים הרגיל של החברה ושאינה פוגעת בזכויות הנאמן ומחזיקי אגרות החוב כאמור ברישא.

והכל מעת לעת, ביחס לנכס/ים המשועבד/ים, במלואם ו/או בחלקם, ובלבד שלא תיפגע זכות הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) בנכס המשועבד הרלוונטי. אין באמור כדי לגרוע מסמכויות הנאמן על פי הוראות הדין ושטר נאמנות זה.

למען הסר ספק יובהר, כי נקיטת פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת (כהגדרתה לעיל), תתאפשר ובלבד שהחברה תמציא לידי הנאמן חוות עו"ד חיצוני, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, עוד קודם נקיטת הפעולה, כי אין בפעולה כאמור כדי לפגוע בנכס המשועבד ובשעבוד שנרשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) בגין הנכס המשועבד, לרבות תוקפו ויכולת מימושו, יכולת אכיפתו והיקפו.

5.5.2. מובהר כי הנכס/ים המשועבד/ים מושכרים ו/או יושכרו מעת לעת לצדדים שלישיים, ו/או הוקנו ביחס אליהם ו/או יוקנו ביחס אליהם זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות, והכל – בהתאם לתנאי הסכמי שכירות או כל הסכם או מסמך אחר, שנחתמו ו/או שייחתמו בין החברה לבין צדדים שלישיים שונים, ו/או הסכמים שהוסבו ו/או הומחו לטובת החברה, לפי העניין, לבין שוכרים שונים וכי המשכנתאות ו/או המשכונים ו/או השעבודים אשר יירשמו לטובת הנאמן בגין הנכס/ים המשועבד/ים יהיו כפופים לזכויות שוכרים ו/או לזכויות צדדים שלישיים להם הוקנו ו/או יוקנו זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות, בהתאמה (יחדיו בסעיף זה: "**הצדדים השלישיים**"), וזאת מבלי שתהא כל פגיעה בזכויות הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) בנכס המשועבד, לרבות בקשר עם השעבודים הרשומים לטובת הנאמן בגין הנכס המשועבד, תוקפן, יכולת אכיפתם והיכולת לממשם.

5.5.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הנאמן, כי בכל מקרה בו תבקש זאת החברה, הוא ימציא (תוך שלושה (3) ימי עסקים ממועד הבקשה), מכתב המופנה לחברה ו/או לכל צד ג' עליו תורה, ואשר מציין כי אין לנאמן התנגדות לביצוע פעולה מהפעולות המותרות כאמור לעיל, ובלבד שכל שמדובר בפעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת, התקבלה בידי הנאמן חוות דעת עורך דין כמפורט בסעיף 5.5.1 לעיל.

5.5.4. בוטל.

5.5.5. החברה מתחייבת לא לעשות דיספוזיציה, בין במעשה ובין במחדל, באיזה מהנכסים המשועבדים, כולו או חלק, אשר בין היתר, גורעת מתוקף השעבודים, יכולת אכיפתם ו/או מימושם, וכן לא לנקוט בהליכים או פעולות כלשהם בגין איזה מהנכסים המשועבדים או כל חלק מהם וכן כל מסמך המצורף אליו, דהיינו, בין היתר, פעולות שעלולות לפגוע בתוקף השעבוד או בהיקפו או ביכולת הנאמן לממש איזה מהנכסים המשועבדים או לאכוף איזה מהשעבודים על הנכסים המשועבדים על פי שטר הנאמנות, וזאת כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב (סדרה י"א) שבמחזור, ללא קבלת אישור של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) ברוב רגיל.

"**דיספוזיציה**" משמע לרבות כל העברה, המחאה, משכון, מכירה, שעבוד, מתן זכות, התחייבות להעביר, למכור או לשעבד או לתת זכות, או מתן אופציה לכל אחד מאלה. למען הסר ספק, הפעולות המותרות כאמור בסעיף 5.5.1 לעיל לא תיחשבנה בכל מקרה דיספוזיציה.

5.5.6. מובהר כי השעבודים על כל אחד מהנכסים המשועבדים שיירשמו לטובת הנאמן, לא יחולו לגבי המיטלטלין כהגדרתם בסעיף 5.1 לעיל וזאת כל עוד המיטלטלין לא נלקחים בחשבון בהערכת השווי. מובהר כי לשם ביצוע פעולות במיטלטלין לא תידרש הסכמת הנאמן ו/או המחזיקים וזאת גם אם הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי או ניתנה הודעה מהנאמן על מימוש השעבוד על הנכס המשועבד. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן, על ידי החברה, הוא יחתום על כל מסמך ו/או אישור, לפיו השעבוד לטובתו אינו חל ביחס למיטלטלין.

5.5.7. בכל הנוגע להכנסות מהנכס/ים המשועבד/ים או כל זכות אחרת הנובעת מהנכס/ים המשועבד/ים או שתתקבל חלף הנכס/ים המשועבד/ים, כולם או חלקם, ו/או בגינם, למעט בקשר עם זכויות הביטוח כאמור לעיל, הרי שהחברה תהיה רשאית לקבלם ישירות לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך באישור של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב וזאת כל עוד לא אירע אירוע הפרה והכל בכפוף לאמור בשטר זה.

לעניין זה מובהר כדלקמן:

א. השעבוד יחול, ממועד יצירתו, על הנכס/ים המשועבד/ים.

ב. עד למועד אירוע ההפרה, לא תחול על החברה כל מגבלה בקשר להכנסות מהנכס/ים המשועבד/ים. עם זאת, ולהסרת ספק מובהר כי כל עוד זכויות החברה לקבלת הכנסות מהנכס/ים המשועבד/ים תהיינה משועבדות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), החברה לא תהא רשאית למשכן או לשעבד או להמחות או לבצע דיספוזיציה את זכויותיה בהכנסות מהנכס/ים המשועבד/ים לצד שלישי כלשהו, אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה. על אף האמור, במקרה של מכירת נכס משועבד, תפעל החברה בהתאם להוראות סעיף 5.12 להלן.

ג. עד למועד אירוע ההפרה, לא תחול על החברה כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחה קמה הזכות להכנסות מהנכס/ים משועבד/ים, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם

צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים, ובלבד שלא יהיה בהתקשרויות האמורות כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר נאמנות זה לרבות פגיעה בתוקף השעבודים, יכולת אכיפתם ו/או יכולת מימושם.

ד. עד למועד אירוע ההפרה, לא תהא על החברה כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד נכס על פי שטר הנאמנות. כמו כן, לחברה הזכות להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכמי השכירות ללא צורך בהסכמת השוכרים, בכפוף לכך שזכויות השוכרים לא תיפגענה.

ה. החל ממועד אירוע ההפרה, ישמשו הכנסות הנכס/ים המשועבד/ים לפירעון אגרות החוב (סדרה י"א) שבמחזור, ואלו תועברנה ותופקדנה ישירות לחשבון נאמנות. החברה מתחייבת לפעול ללא דיחוי, החל ממועד אירוע ההפרה, ולהורות לשוכרים בנכס המשועבד על השינוי ביעד התשלומים שהם מבצעים, כקבוע בסעיף זה ולפעול כמיטב יכולתה לבצע את השינוי כאמור.

ו. מובהר, כי לנאמן תהא הסמכות להסכים לכל שינוי במסמכי שעבוד הנכס/ים המשועבד/ים, באותם התנאים בהם רשאי הנאמן להסכים לשינויים בשטר הנאמנות גופו, כמפורט בסעיף 24 לשטר זה, בשינויים המחויבים.

5.5.8. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב, סמוך עם היוודע לה ולא יאוחר מארבעה (4) ימי עסקים מהמועד שבו יוודע לה, על כל מקרה של עיקול מהותי שהוטל על הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם וכן על כל מקרה של נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הנכסים המשועבד ים ו/או על מינוי כונס נכסים או מפרק קבוע או זמני ו/או כל בקשות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ו/או באם יועלו טענות מהותיות על ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע באופן מהותי בשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד או בתוקף השעבוד. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף זה, כי הנכסים המשועבדים משועבדים לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או הליך בקשר עם הנכסים המשועבדים.

"**מהותי**" לעניין ס"ק זה – בשיעור העולה על 25% משווי הנכס המשועבד.

5.6. <u>יצירת שעבודים נוספים על הנכסים המשועבדים</u>

5.6.1. בכפוף לאמור בשטר זה לעיל ולהלן, החברה תהיה רשאית לשעבד כל חלק מרכושה שאינו משועבד אותה שעה לטובת הנאמן או שקיימת התחייבות לשעבדו לטובת הנאמן, כולו או מקצתו, בכל שעבוד שהוא ובכל דרך שהיא לטובת צד שלישי כלשהו, ללא הגבלה כלשהי ובכל דרגה שהיא (ובכפוף למגבלות על יצירת שעבוד שוטף כללי כמפורט בסעיף 4.4 לעיל), ללא כל צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב. כמו-כן, החברה תהיה רשאית למכור, להחכיר, למסור ו/או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה, כולו או חלקו, שאינו משועבד באותה עת לטובת הנאמן בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

5.6.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית ליצור שעבודים נוספים, בדרגה נחותה לזו של השעבודים לטובת הנאמן על הנכסים המשועבדים, ללא הסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב לממן ישראלי, בכפוף לכך שמתקיימים מלוא התנאים שלהלן:

א. בעל השעבוד מדרגה שנייה או מי מטעמו, בין במישרין ובין בעקיפין, לא יהיה רשאי להתנגד ו/או למנוע ו/או לעכב ו/או להגביל את מימוש השעבוד הקודם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, והוא לא יהיה רשאי להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש השעבוד הקודם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

ב. השעבוד מדרגה שנייה לא יהיה ניתן למימוש אלא בכפוף ולאחר קבלת הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) מראש בהחלטה מיוחדת ו/או לאחר שהשלימה החברה את כל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) על פי שטר הנאמנות.

ג. השעבוד מדרגה שנייה יהיה נחות לשעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכסים המשועבדים תשולם קודם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) עד לפירעון המלא של כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה כלפיהם יהיו בעלי השעבוד מדרגה שנייה זכאים לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר.

ד. תנאי נוסף למימוש השעבוד מדרגה שנייה הוא קבלת הסכמת הנאמן בכתב ומראש למימוש האמור. מובהר כי בכל מקרה כזה רשאי הנאמן להשהות את תשובתו עד לקבלת החלטה מיוחדת באסיפה של מחזיקי אגרות החוב שתזומן לצורך זה ולא תהיה לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב אחריות כלשהי בגין נזקים, ככל שייגרמו, למאן דהו, בגין השיהוי שדרוש היה לשם כינוס האסיפה.

ה. במסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שניה ייכללו ההוראות שבסעיף 5.6.2 זה לעיל לשביעות רצון הנאמן.

ו. כל אימת שהחברה תיצור שעבוד בדרגה שניה כאמור, תודיע החברה על כך בכתב לנאמן תוך התייחסות לעמידה בתנאים הנקובים בסעיף 5.6.2 זה לעיל, ותמסור לנאמן לפחות 7 ימי עסקים לפני רישומו את מסמכי השעבוד וכן אישור עו"ד כי

על השעבוד מדרגה שנייה חלים כל התנאים שבסעיף 5.6.2 זה לעיל וכי אלו כלולים במסמכי השעבוד מדרגה שנייה ותדווח על כך למחזיקי אגרות החוב באמצעות מערכת המגנ"א והכל לשביעות רצון הנאמן.

הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד וימסור אישור ו/או הסכמה ו/או כל מסמך נוסף שיהיה דרוש לשם רישום שעבוד מדרגה שניה כאמור בסעיף זה לעיל, ובלבד שמסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שנייה כוללים במפורש את ההוראות שלעיל ושהומצאו לנאמן כל האישורים הנדרשים בקשר עם השעבוד מדרגה שנייה בהתאם למפורט בסעיף 5.6.2 זה לעיל.

5.7. <u>הצהרות בקשר עם הנכסים המשועבדים</u>

החברה בחתימתה בשולי שטר זה מצהירה ביחס לכל נכס משועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), כי נכון למועד שטר נאמנות זה ולמועד יצירת השעבודים:

5.7.1. החברה אינה מצויה בהליכי פירוק או כינוס (זמני או קבוע) או הקפאת הליכים ו/או כל הליך אחר בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ולא הוגשה לבית-משפט נגד מי מהם בקשה וכן לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או לפירוק או למינוי מפרק ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון. כמו כן, החברה לא קיבלה החלטת פירוק ואינה מתעתדת לקבל החלטה כזו. כמו כן, לא ידוע לחברה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור ולא תלויים ועומדים הליכי אכיפה מנהלית על ידי רשות שלטונית.

5.7.2. החברה היא בעלת מלוא הזכויות המפורטות בסעיף 5.2 לעיל ביחס לנכסים המשועבדים;

5.7.3. התקבלו בכל המוסדות הרלוונטיים של החברה כל ההחלטות הנדרשות על פי כל דין וכל הסכם לשם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א).

5.7.4. זכויות החברה כפופות להוראות הסכמי השכירות (כהגדרתם לעיל) שהינם הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו וככל שיחתמו הסכמים אחרים או נוספים ביחס לנכסים המשועבדים מתחייבת החברה כי לא יקנו הללו זכויות לשכירות מוגנת ו/או ימנעו ו/או יגבילו את רישום השעבוד ו/או את מימושו ו/או יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר ליצירת השעבוד ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש.

5.7.5. אין בהסכמי השכירות כאמור (החברה מתחייבת כי לא תהיה גם בהסכמי שכירות שייחתמו מעת לעת בעתיד) מניעה מלשעבד את זכויות החברה מכוח אותם הסכמים, לטובת הנאמן, כאמור לעיל או מניעה על עבירות הזכויות כאמור בעת מימוש השעבוד ככל שימומש וכן לא נדרשת הסכמת השוכרים לשעבוד ו/או העברת הזכויות כאמור. עם זאת, מובהר כי השעבוד שיירשם לטובת הנאמן על זכויות החברה להכנסות איזה מהנכסים המשועבדים יהיה כפוף לזכויות השוכרים על פי הסכמי שכירות כפי שיהיו מעת לעת, באופן שבעת מימוש השעבוד על הכנסות הנכסים המשועבדים, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש כאמור רק בכפוף לזכויות השוכרים בנכס המשועבד כפי שיהיו בעת המימוש.

5.7.6. במועד חתימת שטר זה ובמועד רישום השעבודים של כל הנכסים המשועבדים, לא נתקבלה אצל החברה הודעה כלשהי על תביעות או דרישות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של החברה בנכסים המשועבדים ו/או ביכולת לשעבדן, לאכוף אותן ו/או לממשן, כולן או מקצתן, כאמור בשטר זה. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה בסמוך למועד שבו ייוודע לה הדבר ולא יאוחר משני (2) ימי עסקים.

5.7.7. החברה מתחייבת להחזיק ולשמור את הנכסים המשועבדים במצב טוב ותקין ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם במועד את כל המיסים והתשלומים המוטלים ושיוטלו כדין על הנכסים המשועבדים, על ידי הממשלה, רשות מוסמכת על פי דין והרשות המקומית הרלוונטית וזאת מבלי לגרוע מזכותה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור.

5.7.8. החברה מתחייבת, כי היה ויובא לידיעתה, כי חל שינוי בהחלטות רשות מקרקעי ישראל ו/או בנהלי רשות מקרקעי ישראל ו/או של רשות רגולטורית אחרת ו/או בהוראות חוזי החכירה הרלוונטיים, שיש בו כדי להשפיע על תקפות השעבוד של איזה מהנכסים המשועבדים ו/או על יכולת אכיפתו ו/או על מימושו, תודיע על כך לנאמן בתוך ארבעה (4) ימי עסקים מהמועד שבו נודע לה.

5.7.9. הנכסים המשועבדים יהיו נקיים וחופשיים (כהגדרת המונח "נקי וחופשי" בסעיף 5 לעיל) למעט[3] זכויות השוכרים על-פי חוזי שכירות בנכס המשועבד, למעט זכויות רשות מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל, מכוח חוזי חכירה ומכח הדין, ולמעט השעבודים לטובת התאגידים הפיננסיים אשר יוסרו בהתאם למפורט בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות.

5.7.10. החברה מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף (בעצמה או באמצעות מי מטעמה), עד לפירעון המלא של אגרות החוב, את הביטוח הרלוונטי כאמור בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות המבטח את הנכסים המשועבדים על-פי שטר נאמנות זה ולשמור על רצף ביטוחי כאמור עד לאחר הסרת השעבוד על הנכס המשועבד הרלוונטי בהתאם להוראות שטר זה.

5.7.11. לא ידוע לחברה על כל פגם מהותי בזכויות החברה בנכסים המשועבדים (כולם או חלקם), וכי אם יתגלה פגם בזכויות החברה בנכס/ים המשועבד/ים (כולם או חלקם) היא תפעל לתיקון הפגם בהקדם האפשרי עם היוודע לה על הפגם כאמור וכן תודיע לנאמן, בכתב, על אודות הפגם, כיצד היא מתכוונת לתקן אותו ובתוך כמה זמן צפוי הליך התיקון להסתיים וכן על תיקון הפגם.

5.7.12. הזכויות המפורטות בטבלה בסעיף 5.2 לעיל מהוות את מלוא הזכויות הקיימות בנכסים המשועבדים.

---

[3] ביחס לנכס זוגלובק פתח תקווה- למעט: (א) הערה לטובת עיריית פתח תקווה, על הפקעת חלק מחלקה עפ"י סעיף 19 – הערה בילקוט הפרסומים 3619 מיום 19.2.1989 בשטח 4,000 מ"ר; (ב) הערה בדבר אתר עתיקות – הערה בילקוט הפרסומים 4750 מיום 10.5.1999; ביחס לנכס נהריה- למעט זיקת הנאה בקשר עם מעבר לחניון (חלקה נהנית); וביחס לנכס ראש העין – הערת אזהרה לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ.

5.7.13. למיטב ידיעת החברה, לא נתקבלה אצלה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים מהותיים שמקורם באיזה מהנכס/ים המשועבד/ים. החברה מתחייבת להודיע לנאמן על קבלת דרישה כאמור בתוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלתה.

5.8. <u>הפקדת תמורת ההנפקה בחשבון הנאמנות ושחרורה</u>

5.8.1. תמורת ההנפקה במלואה (בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת), על פירותיה ("**תמורת ההנפקה**") תועבר על ידי רכז ההנפקה (כהגדרתו בדוח הצעת המדף הראשונה) לחשבון הנאמנות (כהגדרתו לעיל), לאחר שרכז ההנפקה יקבל את אישור הנאמן לכך. תמורת ההנפקה (כולה או חלקה) תוחזק בחשבון הנאמנות ותשמש בטוחה פיננסית עד לשחרור תמורת ההנפקה (כולה או חלקה) בהתאם למפורט בסעיף זה.
החברה רואה בהעברת תמורת ההנפקה לחשבון רכז ההנפקה כקבלת התמורה בחברה, ולאור זאת, מיד לאחר העברת תמורת ההנפקה לחשבון כאמור לעיל, תפעל החברה לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה י"א).

5.8.2. לפרטים בדבר חשבון הנאמנות אשר ישועבד על ידי החברה, ראו סעיף 5.3 לעיל.

5.8.3. סכום המהווה את החלק היחסי של השווי הבטוחתי של הנכס או הנכסים ראש העין ו/או מבטיחים, כתלות בהיקף הגיוס כאמור בסעיף 5.2 לעיל, מתוך השווי הבטוחתי הכולל של הנכסים המשועבדים, המיועד לפעילות השוטפת של החברה, ישוחרר על ידי הנאמן לחשבון בנק על שם החברה או לחשבון בנק אחר עליו תורה החברה בכתב ("**חשבון החברה**"), תוך יום עסקים אחד, בכפוף לרישום השעבודים כדין ולמסירת כל האישורים והמסמכים המפורטים להלן, ביחס לנכסים ראש העין ומבטיחים (כהגדרתם בסעיף 5.2 לעיל), כדלקמן:

5.8.3.1. איגרת חוב ותנאים מיוחדים לשטר המשכנתא בנוסח המצורף כ**<u>נספח 5.8.3.1</u>** לשטר זה, חתומים במקור ונושאים אישור מקורי של לשכת רישום המקרקעין, בצירוף נסח עדכני מפנקסי המקרקעין המעיד על רישום המשכנתא לטובת הנאמן;

5.8.3.2. הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10), כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל"/"הוגש לבדיקה" מקורית של רשם החברות, ולחלופין – אישור על הגשת מסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהדואר האלקטרוני אשר נשלח לרשם החברות (לתאריך שאינו עולה על 21 ימים ממועד חתימת המסמכים או ממועד רישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין, לפי העניין);

5.8.3.3. תעודת שעבוד בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד על הנכס המשועבד הרלוונטי. על אף האמור, יובהר כי אי המצאת תעודת שעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה מגבלה להעברת תמורת ההנפקה לחברה, ככל שהחברה תמציא לנאמן פלט ממרשמי רשם החברות המעיד על רישום השעבודים. החברה תעביר לנאמן את תעודת השעבוד מיד עם קבלתה.

5.8.3.4. אישור נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים בדבר יחס ה-LTV כאמור בסעיף 4.3.1 לעיל. לאישור כאמור יצורף תחשיב בפורמט Excel המפרט את יחס ה-LTV בנוסח לשביעות רצון הנאמן;

5.8.3.5. תצהיר או אישור של נושא משרה בכירה בחברה, אשר חתימתו מאושרת על-ידי עו"ד, לפיו בין היתר, השעבודים על הנכסים המשועבדים אינם עומדים בסתירה או בניגוד להתחייבויות אחרות של החברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן;

5.8.3.6. חוות דעת עו"ד חיצוני לחברה, בין היתר, בדבר זכויות החברה בקשר עם השעבוד שיירשם על הנכסים, ביחס לדרגת נשייתו, סיווגו והתאמתם לאלו הנדרשים על פי שטר זה וכן המאשר כי השעבוד האמור אינו סותר את מסמכי ההתאגדות של החברה וכן, שהינו בר מימוש ואכיפה בישראל, באותה דרגה שנרשמה, תקף ונרשם כדין והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

5.8.3.7. אישור המבטח כמפורט בסעיף 5.4.2 לעיל.

5.8.3.8. רשימה בה יצוינו הסכמי השכירות בקשר עם הנכסים המשועבדים ו/או ההכנסות המשועבדות, אשר הינם בתוקף לאותו מועד.

5.8.4. יובהר, כי שחרור יתרת תמורת ההנפקה במסגרת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה י"א) ורישום השעבודים ביחס לנכסים המשועבדים, ייעשה עם השלמת הבאים:

5.8.4.1. <u>שחרור השעבודים בגין הנכסים המשועבדים לטובת תאגידים פיננסיים</u>

החברה מצהירה כי למועד חתימת שטר הנאמנות רשומים השעבודים המפורטים להלן בקשר לנכסים המשועבדים לטובת תאגידים פיננסיים וזאת לצורך הבטחת החובות הפיננסיים (כהגדרתם להלן). החברה מצהירה כי למעט כמפורט להלן, לא קיימים שעבודים על איזה מהנכסים המשועבדים.

לעניין זה –

"**השעבודים לטובת התאגידים הפיננסיים**", משמעם:

הבטוחה	פירוט הבטוחה הקיימת
פתח תקווה "זוגלובק"	שעבודים מס' 458, 460 עד 462 במרשמי החברה ברשם החברות לטובת בנק לאומי, הכוללים: • שעבוד שוטף ראשון בדרגה על מלוא זכויות החברה במקרקעין, לרבות כל הפירות הנובעים מהן; • משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה כלפי מדינת ישראל – רשות המיסים בישראל ואגף המכס ומע"מ; • משכון בדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות של החברה לפי חוזה מכר מיום 24.1.2022 ועל כל זכויות החברה כמפורט בשטר המשכון;

	• משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות החברה כלפי צד ג' על פי או בקשר עם הסכם שכירות מיום 5.8.2020. משכנתא מדרגה ראשונה לפי שטר מס' 10739/2023/2 לטובת בנק לאומי.
נהריה	שעבוד מס' 428 לפי מרשמי החברה ברשם החברות לטובת הבנק הבינלאומי. משכנתא מדרגה ראשונה לפי שטר מס' 1145/2018/1.
כפר סבא	שעבוד מס' 418 לפי מרשמי החברה ברשם החברות לטובת מנורה מבטחים ביטוח ומנורה מבטחים פנסיה וגמל. משכנתא מדרגה ראשונה לפי שטר מס' 45651/2017/1, 45651/2017/2 ו-45651/2017/3.

"**החובות הפיננסיים**", משמעם:

(1) חוב בגין הנכס הידוע בשם "פתח תקווה זוגלובק", שהיקפו כ-82 מיליון ש"ח נכון למועד חתימת השטר;

(2) חוב בגין הנכס הידוע בשם "נהריה", שהיקפו כ-12 מיליון ש"ח נכון למועד חתימת השטר;

(3) חוב בגין הנכס הידוע בשם "כפר סבא", שהיקפו כ-11 מיליון ש"ח נכון למועד חתימת השטר;

רישום השעבודים על הנכסים האמורים בסעיפים קטנים (1) עד (3) לעיל לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), אם וככל שיירשמו בהתאם להוראות סעיף 5.2 לעיל, כפופים להסכמה של התאגיד הפיננסי הרלוונטי להסרת השעבודים שנרשמו לטובתם, בהתקיים כל התנאים שיפורטו במכתבי הכוונות שיימסרו לנאמן ביחס לשעבודים כאמור, כמפורט בסעיף 5.8.4.2ב. זה להלן.

5.8.4.2. בהתאם וככל שבמועד יצירת ורישום השעבודים לטובת הנאמן, עדיין יהיו רשומים השעבודים לטובת התאגידים הפיננסיים, להבטחת חובות החברה לטובת התאגיד הפיננסי הרלוונטי (דהיינו, ככל שטרם נפרע כל החובות הפיננסיים ממקורות אחרים של החברה) אזי יחולו ההוראות שלהלן:

א. אך ורק לאחר השלמת יצירת ורישום שעבודים ומשכנתאות מדרגה שנייה כאמור בס"ק ג' להלן, הנאמן יעשה שימוש בחלק מתמורת ההנפקה לפירעון החובות הפיננסיים לצורך הסרת השעבודים לטובת התאגידים הפיננסיים בסכומים שיידרשו על-ידי הבנקים כפי שיהיו באותו מועד והכל כקבוע במכתב הכוונות, כמפורט וכהגדרתו בס"ק ב' להלן, וזאת כנגד מסירה לנאמן של כל המסמכים הנדרשים להסרת כל השעבודים לטובת התאגידים הפיננסיים חתום על ידי התאגידים הפיננסיים במקור.

ב. הסכמות החברה עם התאגידים הפיננסיים בנוגע לאופן פירעון החובות הפיננסים יוסדרו במסגרת מכתבי כוונות מאת התאגידים הפיננסיים (כל תאגיד בנפרד) אשר יומצאו לנאמן ויופנו לחברה ולנאמן קודם לשחרור תמורת ההנפקה ולרישום השעבודים

והמשכנתאות לטובת הנאמן כאמור להלן ("**מכתב הכוונות**"). בכל אחד ממכתבי הכוונות של התאגידים הפיננסיים יפורט, בין היתר, סכום החוב העדכני והסכמת התאגיד הפיננסי הרלוונטי להסרת כל המשכנתאות ו/או השעבודים לטובתו בקשר עם הנכסים המשועבדים עם העברת הסכום האמור, ולמסירת כל המסמכים הרלוונטיים להסרת השעבודים כאמור, בגין החוב הרלוונטי (אשר נוסחם יצורף למכתב הכוונות) כשהם חתומים במקור כנגד פירעונו של החוב האמור, וכן הסכמת התאגיד הפיננסי לשעבודים ו/או משכנתאות, לפי העניין, מדרגה שנייה לטובת הנאמן על זכויותיהן של החברה ושל החברה המשעבדת הרלוונטית בקשר עם הנכסים המשועבדים, לפי העניין.

ג. החברה תהיה רשאית לרשום את השעבודים והמשכנתאות לטובת הנאמן בשני שלבים וזאת, באופן שבשלב הראשון, ירשמו שעבודים מדרגה שנייה לטובת הנאמן על זכויותיהן של החברה בקשר עם הנכסים המשועבדים, ובשלב השני יתוקנו השעבודים האמורים לשעבודים מדרגה ראשונה כמפורט להלן. ככל שתבקש החברה לעשות שימוש בתמורת ההנפקה לצורך פירעון החובות הפיננסיים, אזי שימוש כאמור יעשה לאחר רישום השעבודים מדרגה שנייה בקשר עם הנכסים המשועבדים, לפי העניין, והמצאת כל המסמכים המפורטים בסעיפים 5.8.3.1-5.8.3.8 לעיל בקשר עם שעבוד מדרגה שנייה כאמור, וזאת למעט אישור המבטח כאמור בסעיף 5.8.3.7 לעיל.

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

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

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

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

ז. לאחר מכן, ולא יאוחר מתום שבעה (7) ימי עסקים ממועד פירעון החוב הרלוונטי, יוגשו לרשם החברות וכן ללשכת רישום המקרקעין כל המסמכים הדרושים לצורך ביטול השעבודים לטובת בתאגיד בפיננסי הרלוונטי הרלוונטי ולצורך תיקון השעבודים והמשכנתאות האמורים לטובת הנאמן, כך שיירשמו כשעבודים מדרגה ראשונה לטובת הנאמן כמפורט בסעיף 5.2 לשטר זה.

ח. עם המרת השעבודים מדרגה שנייה לשעבודים מדרגה ראשונה כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיפים 5.8.3.1-5.8.3.8 (בשינויים המחויבים) לשטר הנדרשים בקשר עם רישום השעבודים בדרגה ראשונה כאמור לשביעות רצון הנאמן. יובהר כי רק לאחר המצאת המסמכים כאמור ביחס לכל נכס משועבד, יעביר הנאמן את יתרת תמורת ההנפקה לחשבון עליו תורה החברה בהתאם לחלק היחסי של השווי הבטוחתי של אותו נכס משועבד מתוך השווי הבטוחתי הכולל של הנכסים המשועבדים. מובהר כי סכום ששולם לתאגיד הפיננסי לצורך הסרת השעבוד שהיה רשום לטובתו ייחשב על חשבון הסכומים שיש לשחרר לחברה כאמור.

5.8.4.3. מובהר כי המנגנון המפורט בסעיף זה לעיל יכול וישמש גם במקרה של שעבוד נכסי מקרקעין כבטוחה במסגרת הרחבת סדרה וככל שנכסים משועבדים אלו יהיו משועבדים לטובת צד ג' כלשהו והחברה תבקש לעשות שימוש בתמורת ההרחבה לצורך פירעון החוב לטובת צד ג' המובטח בשעבוד על נכסי המקרקעין אותם תבקש החברה לשעבד במסגרת הרחבת הסדרה כאמור.

5.9. <u>פדיון מוקדם כפוי</u>

5.9.1. במקרה בו לא יתקיימו התנאים להעברת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות בהתאם להוראות סעיף 5.8 לעיל, באופן שלא יירשמו שעבודים על הנכסים המשועבדים (כתלות בהיקף הגיוס כאמור בסעיף 5.2 לעיל) כולם או חלקם, בתוך 120 ימי עסקים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה י"א), תפעל החברה לביצוע אחד מאלה (לפי העניין): (1) ככל שלא נוצר איזה מהשעבודים האמורים – פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה י"א) ("**הפדיון המוקדם הכפוי המלא**"); (2) ככל שנוצר שעבוד על חלק מהנכסים המשועבדים – פדיון מוקדם חלקי, בגין החלק היחסי מאגרות החוב (סדרה י"א), בהתאם לחלק היחסי של השווי הבטוחתי של הנכס/ים שהשעבוד עליו לא נרשם מתוך השווי הבטוחתי הכולל של הנכסים המשועבדים בהתאם להיקף הגיוס כאמור בסעיף 5.2 לעיל, ובלבד שתעמוד החברה ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 4.3.1.1 לעיל ("**הפדיון המוקדם הכפוי החלקי**"). במקרה של פדיון מוקדם כפוי חלקי כאמור בחלופה (2) לעיל, החברה לא תהיה רשאית לבצע פדיון מוקדם חלקי כפוי כאשר מיד לאחר ביצוע הפדיון המוקדם החלקי, שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה י"א) יפחת מ-36 מיליון ש"ח ע.נ., והתשלום האחרון על חשבון קרן אגרות החוב יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית להאריך את תקופת 120 ימי העסקים הנזכרת לעיל על פי שיקול דעתה הבלעדי בתקופה נוספת בת 30 ימי עסקים, כאשר ככל ותבקש להאריך את התקופה ב-30 ימי עסקים נוספים (ובסה"כ עד 180 ימי עסקים ממועד הפקדת כספי תמורת ההנפקה בידי הנאמן) תהא רשאית לעשות כן בכפוף לקבלת החלטה מיוחדת.

5.9.2. יום עסקים אחד לאחר תום התקופה האמורה, לפי העניין, תפרסם החברה דוח מיידי עם העתק לנאמן ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי ומועדו.

5.9.3. מועד הפדיון המוקדם הכפוי המלא יהא לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם הכפוי המלא למחזיקי אגרות החוב. במקרה זה קרן אגרות החוב (סדרה י"א) בצירוף הריבית השנתית והפרשי הצמדה שנצברו עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי המלא, ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) (היינו - הערך המתואם (פאר)) בניכוי מס כדין. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון המוקדם המלא וכן את שיעור הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי המלא. החברה מתחייבת להעביר לחשבון הנאמן וזאת לא יאוחר מ-3 ימי עסקים לפני מועד תשלום הפדיון המוקדם הכפוי המלא את הסכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות באותו המועד לבין הסכום

לתשלום למחזיקים בגין הפדיון המוקדם הכפוי המלא. החברה תהיה אחראית לבצע את כל הנדרש על פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי המלא, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך. למען הסר ספק בד בבד עם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי המלא לא תחול עוד חובה על החברה לרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י״א) שעבודים על הנכסים המשועבדים עליהם לא נרשם שעבוד כאמור ושטר נאמנות זה יפקע ויהיה חסר כל תוקף. לעניין הפדיון המוקדם הכפוי החלקי, יחולו הוראות סעיף 10.2 לתנאים שמעבר לדף, בשינויים המחויבים.

5.10. <u>שחרור של נכסים משעבוד</u>

5.10.1. מבלי לגרוע מהאמור בשטר נאמנות זה ובכפוף להוראותיו, החברה תהא רשאית, בכל מועד, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (לרבות במקרה של פירעון תשלום כלשהו על חשבון קרן אגרות החוב), ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן, לדרוש מהנאמן להסיר שעבודים מהנכסים המשועבדים על פי הוראות שטר נאמנות זה, כולם או חלקם, כפי שיהיו במועד הרלוונטי (למעט השעבוד על זכויות החברה בחשבון הנאמנות) ו/או שחרור של בטוחה פיננסית שתועמד כבטוחה זמנית לטובות המחזיקים, לרבות שחרור של כספים המופקדים בחשבון הנאמנות, על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, או לשנות את רישום השעבודים כך שיחולו רק על חלק מאיזה מהנכסים המשועבדים, לפי שיקול דעתה, מבלי שתידרש לשם כך לאישור הנאמן ו/או לאישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י״א) (לרבות אישורם ביחס לזהות הנכסים שיוותרו משועבדים והנכסים שישוחררו כאמור), והנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה כאמור ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים באופן סביר להסרת השעבודים או לתיקון השעבוד, לפי העניין.

5.10.2. הסרת או תיקון השעבודים כאמור תתאפשר ובלבד שהחברה תוכיח לנאמן, לשביעות רצונו, באמצעות חישובים מפורטים ואסמכתאות רלוונטיות המאושרים על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, כי לאחר גריעת הנכס/ים (או חלק מהם) מהנכסים המשועבדים, החברה עומדת ביחס חוב לבטוחה, אשר יחושב נכון ליום עסקים אחד עובר למועד השחרור וכן בכפוף לאישור החברה כי במועד בקשת שחרור הנכסים משעבוד לא קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה וכן כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר נאמנות זה.

5.10.3. שחרור של נכס משעבוד כאמור לעיל יעשה ובלבד שרמת הסיכון של הבטוחה שתשוחרר אינה נמוכה באופן מהותי מרמת הסיכון המשוקללת של כלל הנכסים המשועבדים, כהגדרתם בסעיף 5.1 לעיל, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, אשר בחן את הנכס המשועבד שישוחרר וקבע כי מתקיים לגביו האמור לעיל. מובהר, כי לאחר הסרת השעבוד מהנכס/ים המשועבד/ים, כולם או חלקם, כמפורט לעיל, הם לא יהיו כפופים בדרך כלשהי להוראות שטר זה.

5.11. <u>הוספה או החלפה של נכס משועבד</u>

5.11.1. החברה תהיה זכאית, מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להחליף את הנכסים

המשועבדים ו/או איזה מהם על פי שטר נאמנות זה, כפי שיהיו מעת לעת ("**הנכס המוחלף**"), וזאת בכל אחד או יותר מהנכסים המהווים נכס מותר, כהגדרתו להלן, וכן להוסיף על הנכסים המשועבדים כפי שיהיו מעת לעת שעבוד על נכס מותר, כהגדרתו להלן, ו/או כל שילוב ביניהם, והכל ללא הגבלה במספר הפעמים וללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ומכל סיבה שהיא (וזאת למעט ביחס לחלופה (3) להגדרת "נכס מותר", אשר ביחס אליה נדרש אישור מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת) , לרבות (אך לא רק) לצורך עמידה ביחס חוב לבטוחה ו/או לצורך תיקון הפרה של התחייבותה לעמידה ביחס חוב לבטוחה ו/או לצורך עמידה ביחס חוב לבטוחה במקרה של הרחבת סדרה.

"**נכס מותר**" משמעו בשטר זה כל אחד מאלה: (1) בטוחה פיננסית (כהגדרתה בסעיף 4.3 לעיל) ו/או (2) כל אחד מהנכסים המשועבדים (המפורטים בסעיף 5.8.4.1) אשר אינו משועבד באותה עת ו/או (3) איזה מנכסי החברה, כפי שיהיו מעת לעת, בכפוף לכך שבעת ההחלפה ו/או ההוספה של הנכס המשועבד, הנכס המשועבד יהיה נכס מניב לאחר קבלת טופס 4.

5.11.2. החלפת נכס מוחלף שאיננו בטוחה פיננסית בנכס מותר, תבוצע על ידי החברה ובלבד שרמת הסיכון של תמהיל הנכסים המשועבדים לאחר ההחלפה לא תהיה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון מתמהיל הנכסים המשועבדים ערב ההחלפה, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, אשר בחן את הנכס המותר וקבע כי מתקיים האמור, כאשר מובהר כי שווי הנכס המותר לא יהיה נמוך משווי הנכס המוחלף או שיחס ה-LTV שיחושב בנטרול הנכס המוחלף וכשהוא כולל את הנכס המותר אינו נמוך מיחס ה-LTV שנקבע בסעיף 4.3.1 לעיל. למען הסר ספק, ככל שהנכס המותר הינו בטוחה פיננסיות כהגדרתה בסעיף 4.3 לעיל, לא תידרש בחינה כאמור ויחולו הוראות סעיף 5.11.6 להלן.

5.11.3. הוספת נכס מותר שאיננו בטוחה פיננסית, תבוצע על ידי החברה ובלבד שרמת הסיכון של הנכס המותר אינה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון המשוקללת של סך הבטוחות הקיימות באותה העת, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, אשר בחן את הנכס המותר וקבע כי מתקיים האמור. למען הסר ספק, ככל שהנכס המותר הינו בטוחה פיננסיות כהגדרתה בסעיף 4.3 לעיל, לא תידרש בחינה כאמור ויחולו הוראות סעיף 5.11.6 להלן.

5.11.4. החברה תמסור מידע אודות הנכס המותר שאיננו בטוחה פיננסית הכולל, בין היתר, את הגילוי הנדרש בהתאם להוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך כפי שיהיו במועד הרלוונטי וכן הערכת שווי עדכנית שתאריכה אינו עולה על שלושה חודשים. במקרה של החלפת נכס מוחלף בנכס מותר שאיננו בטוחה פיננסית בהתאם לאמור בסעיף זה לעיל, הדוח המיידי האמור יפורסם 21 ימים לפחות קודם לביצוע ההחלפה בפועל. וככל שמדובר בבטוחה פיננסית הדוח המיידי האמור יפורסם 14 ימים לפחות קודם לביצוע ההחלפה בפועל.

5.11.5. דין הנכס המותר שאיננו בטוחה פיננסית אשר ישועבד לטובת הנאמן יהיה כדין נכס משועבד, כאילו נכלל הנכס המותר מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות, לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל.

5.11.6. בכל מקרה של החלפת נכס מוחלף בנכס מותר שהינו בטוחה פיננסית, יחול האמור להלן: קודם לביצוע ההחלפה בפועל, תפרסם החברה דיווח מיידי בו תפרט האם הבטוחה הפיננסית תועמד עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, וככל שלא – מה הוא פרק הזמן הצפוי שבמסגרתו תועמד הבטוחה הפיננסית כבטוחה למחזיקי אגרות החוב, שיהא זמן סביר בנסיבות העניין, ואשר בסיומו יועמד כבטוחה נכס מותר וכן תפרט מהו אותו נכס מותר שבכוונת החברה לשעבד (חלף הבטוחה הפיננסית) ותתן את הגילוי הנדרש בדבר אותו נכס. הודיעה החברה כי בטוחה פיננסית תועמד עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, החברה לא תהא רשאית להחליף את הבטוחה הפיננסית בנכס מותר.

5.11.7. החברה תמסור לנאמן אישור מאת מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה על התקיימות התנאים כאמור לעיל, ככל שהם רלוונטיים לעניין.

5.11.8. כל הוראות שטר זה ביחס לנכסים המשועבדים, יחולו בהתאמות הנדרשות גם ביחס לכל נכס מותר החל ממועד שעבודו לטובת הנאמן בהתאם להוראות שטר זה.

5.11.9. לעמדת החברה המנגנונים הקבועים בסעיפים 5.10 ו-5.11 זה לעיל, נקבעו כמנגנון לפי סעיף 35ז1 לחוק ניירות ערך.

5.11.10. יובהר כי הוספה ו/או החלפה של נכס משועבד כפופה לעמידה ביחס חוב לבטוחה כאמור בסעיף 4.3.1 לעיל וכן כפופה לכך כי במועד האמור לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי.

5.11.11. מנגנון הוספת הבטוחה הינו כמפורט בסעיף 5.8 לעיל.

5.12. <u>מכירת נכס משועבד</u>

5.12.1. החברה תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, למכור איזה מהנכסים המשועבדים, כולם או חלקם ו/או כל חלק מאיזה מהנכסים המשועבדים על פי שטר נאמנות זה, כפי שיהיה מעת לעת, ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת המחזיקים לכך, ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן:

א. במקרה של מכירת חלק מאיזה מהנכסים המשועבדים על פי שטר נאמנות זה – החברה תמשיך להחזיק בלמעלה מ-50% מהזכויות בנכס לאחר המכירה. מובהר כי המשכנתא והשעבודים לטובת הנאמן ימשיכו לחול על חלק החברה שלא נמכר.

במקרה כאמור, תנאים במסגרת המכירה, במישרין או בעקיפין, אשר יהיה בהם כדי להגביל את יכולת מחזיקי אגרות החוב לממש את השעבוד יהיו כפופים לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה.

ב. התמורה בגין מכירת נכס נטו (היינו בניכוי המס והוצאות ישירות על החברה בגין מכירת הנכס המשועבד הרלוונטי) ("**התמורה נטו**") תופקד על ידי הרוכש ישירות בחשבון הנאמנות קודם לשחרור השעבוד.

ג. בעת המכירה, למיטב ידיעת החברה, לא קמה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה י"א) ו/או למימוש בטוחות, בהתאם לסעיף 6 להלן החברה תמציא לנאמן אישור בכתב בדבר עמידה בס"ק זה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

ד. החברה תהיה רשאית להחליף את התמורה נטו שהופקדה בחשבון הנאמנות, כולה או חלקה, בנכס מותר (אחד או יותר), ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 5.11 לעיל, בשינויים המחויבים. לאחר ביצוע המכירה והפקדת התמורה נטו בחשבון הנאמנות כאמור, תהא החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי לאגרות החוב (סדרה י"א) שבמחזור. יצוין כי במקרה של ביצוע פדיון מוקדם מלא או חלקי כאמור, תחולנה ההוראות המפורטות בסעיף 10.2 לתנאים מעבר לדף, כאשר לעניין הוראות סעיף 10.2.10 לתנאים מעבר לדף, הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם שיבוצע בתקופה של עד 90 ימי עסקים לאחר מכירת נכס משועבד כאמור בס"ק זה או במקרה של מכירת נכס (כולו או חלקו), יהיה הסכום הגבוה מבין החלופות שבס"ק (1) ו-(2) לסעיף 10.2.10 לתנאים מעבר לדף בלבד, כאשר לעניין החלופה שבס"ק (1), שווי השוק ייקבע על פי ממוצע שלושים (30) ימים שקדמו למועד בו דיווחה החברה לראשונה לציבור על ניהול מו"מ ו/או התקשרות במסמך מקדים ו/או מסמך אחר למכירת נכס משועבד כאמור וזאת חלף ממוצע שלושים (30) ימי מסחר שקדמו למועד החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע פדיון מוקדם. הסכומים שיידרשו לשם ביצוע הפדיון המוקדם המלא או החלקי כאמור ישולמו ישירות מתוך חשבון הנאמנות והחברה תשלים כל סכום שיידרש, ככל שיידרש, לצורך ביצוע הפדיון המוקדם המלא או החלקי כאמור.

ה. בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 5.12.1 לעיל, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של המכירה, ובלבד שלא יטילו על הנאמן מטלות או התחייבויות שאינן כתובות מפורשות בשטר נאמנות זה ואשר לדעת הנאמן יש בהם כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה. לצורך כך יחתום הנאמן, בין היתר, על מכתב כוונות לסילוק השעבודים הרשומים לטובתו בגין איזה מהנכסים המשועבדים, בנוסח שיהיה לשביעות רצונו של הנאמן ו/או לפי העניין על מכתב החרגה מותנה בנוסח שיהיה לשביעות רצונו של הנאמן, המופנים לקונה ו/או לבנק שיעמיד מימון לקונה, לפיהם יסכים הנאמן לסילוק ו/או (לפי העניין) להחרגת השעבודים הרשומים לטובתו בגין אותו נכס משועבד שנמכר בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 5.12.1 זה לעיל כנגד ובמועד ביצוע העברת התמורה נטו לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף 5.8 לעיל ועם התקיימות התנאים המפורטים לעיל גם על מכתב החרגה סופי ובלתי מותנה בנוסח שיהיה לשביעות רצונו של הנאמן.

5.12.2. מובהר כי האמור בסעיפי המשנה לסעיף 5.12.1 זה לעיל יחול אך ורק במקרה בו יימכר נכס משועבד או איזה חלק ממנו והחברה לא העמידה במקומו בטוחה אחרת עובר למועד המכירה כאמור בסעיף 5.11 לשטר הנאמנות.

5.13. <u>שחרור נכסים משועבדים לאחר פירעון מלא של אגרות החוב</u>

5.13.1. לאחר פירעונן המלא והסופי של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י"א) בהתאם להוראות תנאי שטר נאמנות זה ("**פירעון מלא חובות**

והתחייבויות החברה"), יפקעו הבטוחות מכוח שטר זה והן תחשבנה כבטלות ומבוטלות מאליהן, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת.

5.13.2. לאחר פירעון מלא וסופי של אגרות החוב ותשלום וקיומן של מלוא התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, יושבו לחברה כל הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות, ככל שיהיו, על פירותיהם.

5.13.3. לא יאוחר מחמישה (5) ימים ממועד פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה כאמור, יחתום הנאמן על כל מסמך הנדרש לשם הסרת השעבודים על הנכסים המשועבדים מכוח שטר נאמנות זה, לרבות מסמכי סילוק השעבודים על הנכסים המשועבדים, לשם מחיקת רישום השעבוד או המשכנתא (לפי הענין) עליהם, ככל שיידרש, ויעביר את יתר הנכסים המצויים בידו (בכפוף להעדר מניעה חוקית) לחברה ובכלל זה יחתום על כל אישור ו/או מסמך הנדרש לצורך סילוק השעבודים ו/או שחרור של יתרת הסכומים אשר יהיו מצויים בחשבון הנאמנות לחברה, ככל שיוותרו סכומים בחשבון הנאמנות כאמור לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה. הסרת השעבודים בפועל תבוצע על חשבון החברה.

6. <u>העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות</u>

6.1. בכפוף לאמור בסעיף 6.2 להלן, יהיו הנאמן או המחזיקים רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרת החוב, כולה או חלקה, כולל ריבית שנצברה, לרבות ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, או לממש בטוחות, והנאמן יהיה חייב לעשות כן במקרה בו התקבלה על כך החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 6.2 להלן, והכל בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים להלן:

6.1.1. אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או לפי שטר הנאמנות וההפרה לא תוקנה תוך 7 ימים.

6.1.2. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 6.1.12 להלן) או אם נתמנה לחברה נאמן, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון, או כל בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים שימונה על פי דין, או אם ניתן נגדה צו פירוק סופי וקבוע או כל צו אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או מונה מפרק קבוע או כל בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון.

6.1.3. אם נתמנה לחברה נאמן זמני, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון, על ידי בית משפט או אם נתן בית המשפט צו פירוק זמני לחברה או כל צו אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או נתקבלה החלטת בית משפט בעלת אופי שיפוטי דומה או מונה מפרק זמני או כל בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, והמינוי או הצו כאמור לא בוטל עד תום 45 ימים מיום נתינתם. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות ו/או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה.

6.1.4. (א) אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו הקפאת הליכים כנגד החברה או כל צו דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה

לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות, או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 6.1.12 לשטר זה ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה, שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב (סדרה י״א) 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

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

6.1.5. (א) בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה באופן שתחום פעילותה העיקרי אינו עוד בתחום הנדל״ן או החזקת מזומנים, שווי מזומנים ונכסים פיננסיים (כהגדרתם בדוחות הכספיים האחרונים של החברה) ; או (ב) בוצעה מכירה לאחר של רוב נכסי החברה ; והכל מבלי שהתקבלה לאמור בס״ק (א) ו-(ב) לעיל הסכמת מחזיקי אגרות החוב מראש, בהחלטה רגילה.

לעניין סעיף 6.1.5 זה :

״**מכירה לאחר**״ פירושו מכירה לכל צד שלישי שהוא (לרבות בעל מניות בחברה או תאגידים בשליטתו), למעט מכירה לתאגידים בבעלות מלאה של החברה. להסרת ספק, מכירה או העברה במסגרת מיזוג עם חברה אחרת כמפורט בסעיף 6.1.12 להלן, לא תיחשבנה למכירה לפי סעיף זה, ובהתאם לא יחולו הוראות סעיף 6.1.5 זה, ויחולו הוראות סעיף 6.1.12 להלן ;

״**רוב נכסי החברה**״ פירושו מכירה של נכס ו/או מספר נכסים (למעט נכסי החברה וחברות בנות שלה בהולנד ולא כולל מכירת מלאי כחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה וחברות בנות שלה), אשר ערכם המצרפי, נטו (קרי, בניכוי יתרת ההלוואות בגין הנכס/ים ובניכוי חבות המס וחבויות נוספות בגין המכירה) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו, בניכוי שווי נכסים שנרכשו באותה תקופה, עולה על שיעור של 50% מסך הנכסים על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו (והכל למעט מכירה לתאגידים בבעלות מלאה של החברה). מובהר כי לצורכי סעיף זה, סך הנכסים יכלול את כלל נכסי החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, וזאת למעט נכסי החברה וחברות בנות שלה בהולנד. על אף האמור לעיל, מכירה של נכס ו/או מס׳ נכסים (לא כולל מכירת מלאי כחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה וחברות בנות שלה) בשיעור העולה על 50% כאמור, לא תיחשב הפרה, ובלבד שהתקיים אחד מהבאים : (א) על פי הודעת החברה, התחייבה החברה כי תעשה שימוש ברוב כספי התמורה, נטו, לרכישת נכס (שאינו נכס בבעלות חברות מאוחדות) או השקעה נוספת לרבות השקעה בחברות מאוחדות, וזאת לא יאוחר מתום 48 חודשים ממועד המכירה ; או (ב) על-פי הודעת החברה, רוב כספי התמורה, נטו, מיועדים לשם ביצוע פדיון מוקדם מלא או חלקי של אחת או יותר מסדרות אגרות החוב הסחירות של החברה שבמחזור, כפי שתהיינה מעת לעת או

להבטחת מלוא התחייבויותיה של החברה על-פי תנאי סדרות אגרות החוב הסחירות של החברה שבמחזור, כפי שתהיינה מעת לעת. למען הסר ספק, מובהר כי סעיף 6.1.5 מתייחס אך ורק לנכסי החברה שאינם בהולנד וכי מכירת כל או חלק מנכסי החברה בהולנד לא יקימו עילה לפירעון מיידי בהתאם להוראות סעיף 6.1.5 זה.

לעניין סעיף זה "**תמורה, נטו**", משמעה התמורה שהתקבלה ממכירת נכס ו/או מספר נכסים (לא כולל מכירת מלאי כחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה וחברות בנות שלה), לאחר פירעון יתרת ההלוואות בגין הנכס/נכסים ובניכוי חבות המס וחבויות נוספות בגין המכירה.

6.1.6. אם: (א) הלוואה מהותית של החברה ו/או של חברה מאוחדת הועמדה לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסדרה או נדחתה תוך 21 ימי עסקים ממועד שהועמדה לפירעון מיידי; (ב) סדרת ניירות ערך של החברה הנסחרת בבורסה הועמדה לפירעון מיידי. למען הסר ספק, פירעון של סדרת ניירות ערך מסחריים (בין אם רשומים למסחר בבורסה ובין אם לאו), ככל שיונפקו על-ידי החברה מעת לעת, על פי תנאיהם, לא יהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה י"א).

לעניין זה:

"**סדרת ניירות ערך של החברה הנסחרת בבורסה**" משמעה: (א) סדרת אגרות חוב שנסחרת בבורסה; או (ב) סדרת ניירות ערך אחרת שהינה חוב, הנסחרת בבורסה, בהיקף המהווה 10% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני אותו מועד.

"**הלוואה מהותית**" משמעה: (א) הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר מתאגיד/ים בנקאי/ים או מגוף/פים פיננסי/ים אחר ו/או מגוף אחר שעיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינן, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, מהווה 10% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני אותו מועד, וזאת למעט הלוואות ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse); או (ב) סדרת אגרות חוב שאינה נסחרת בבורסה או סדרת ניירות ערך אחרת שהינה חוב שאינה נסחרת בבורסה, בהיקף המהווה 10% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני אותו מועד, וזאת למעט סדרות אגרות חוב ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse).

לעניין זה "**התחייבויות פיננסיות ברוטו**" – התחייבויות החברה כלפי תאגיד/ים בנקאי/ים או כלפי גוף/פים פיננסי/ים אחר/ים ו/או מגוף אחר שעיסוקו מתן הלוואות וכן כלפי מחזיקי אגרות חוב של החברה, וזאת למעט התחייבויות כאמור ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse).

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

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

6.1.9. אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא.

6.1.10. אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

6.1.11. אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו או בתום כל מועד אחר שייקבע על ידי רשות מוסמכת, לפי המאוחר מביניהם.

6.1.12. בוצע מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה או הישות הקולטת, לפי העניין, כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד השלמת המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים וכן כי כתוצאה מהמיזוג לא יועברו לחברה שעבודים הסותרים את התחייבויות החברה להימנע מיצירת שעבודים מסוימים כמפורט בשטר זה.

6.1.13. אם ההון העצמי יפחת במועד הדוחות הרלוונטיים מההון העצמי המינימאלי, כהגדרתו בסעיף4.2(1) לעיל, במשךהתקופה המפורטת בסעיף 4.2 לעיל.

6.1.14. אם יחס ההון למאזן סולו יפחת מיחס ההון למאזן סולו המינימאלי כהגדרתו בסעיף 4.2(2) לעיל,התקופה המפורטת בסעיף 4.2 לעיל.

6.1.15. אם יחס ההון למאזן מאוחד יפחת מיחס ההון למאזן המאוחד המינימאלי כהגדרתו בסעיף 4.2(3) לעיל, במשךהתקופה המפורטת בסעיף 4.2 לעיל.

6.1.16. אם בעלי שעבודים יממשו את השעבודים שיש להם על עיקר נכסי החברה והמימושים לא יבוטלו בתוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים ממועד מימושם. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות ו/או צווים כאמור שהוגשו או שניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה.

6.1.17. אם יוטל עיקול על עיקר נכסי החברה, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור; והעיקול לא יוסר או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך שלושים (30) ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות ו/או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה.

6.1.18. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על עיקר נכסי החברה, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני על עיקר נכסי החברה אשר לא נדחו או בוטלו תוך שלושים (30) ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או – אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על עיקר נכסי החברה. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות ו/או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה.

לעניין סעיפים 6.1.16 עד 6.1.18 לעיל, "**עיקר נכסי החברה**" – נכס שערכו עולה על 25% או מספר נכסים שערכם המצרפי עולה על 35% מסך הנכסים של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו.

6.1.19. אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת, או אם החברה תפסיק את תשלומיה ו/או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה.

6.1.20. אם החברה תפר או לא תמלא אחר כל תנאי או התחייבות מהותית או בוצעה הפרה יסודית של תנאי אגרת החוב או שטר הנאמנות או אם יתברר כי מצג מהותי הכלול באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא, והחברה לא קיימה את התנאי או ההתחייבות או לא תיקנה את ההפרה, לפי העניין, בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלת ההודעה על ההפרה.

6.1.21. אם החברה תפר איזו מהתחייבויותיה בהתאם להוראות סעיף 4.3 ו/או 4.4 לעיל.

6.1.22. אם במשך תקופה של 60 ימים רצופים, אגרות החוב לא תהיינה מדורגות על ידי אף חברת דירוג, מסיבה או נסיבה התלויה בחברה, והכל בתנאי שבאותו מועד ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל. בהקשר זה מובהר כי החברה תהיה רשאית להחליף את חברת הדירוג, וכי הפסקת דירוג לרבות כתוצאה מהחלפת חברת הדירוג לתקופה שאינה עולה על 60 ימים לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי. למען הסר ספק מובהר כי כל עוד אגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי חברת דירוג אחת, לא תהווה הפסקת דירוג על ידי חברת דירוג אחרת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף זה.

6.1.23. אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

6.1.24. אם החברה תבצע הרחבת סדרה בניגוד להתחייבותה שבסעיף 2.3 לעיל.

6.1.25. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

6.1.26. אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

6.1.27. אם החברה תבצע חלוקה בניגוד להתחייבותה שבסעיף 4.5 לעיל.

6.1.28. אם הדירוג של אגרות החוב (סדרה י"א) ירד מתחת לדירוג של BBB- (BBB מינוס) של חברת מעלות או מתחת לדירוג של Baa3 של חברת מידרוג בע"מ או מתחת או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו אשר יקבע על ידי חברת דירוג אחרת (ככל שתבוא במקום מעלות או מידרוג בע"מ), לתקופה העולה על 60 ימים רצופים עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה. מובהר כי ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אז לצורכי סעיף זה יראו את הדירוג הנמוך מבין החברות המדרגות כדירוג הרלוונטי לעניין.

6.1.29. במקרה בו החברה הפרה איזו מההוראות המהותיות הנוגעות לנכסים המשועבדים והשעבודים המפורטים בסעיף 5 לעיל.

6.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, אשר מועד כינוסה יהיה בהתאם להוראות סעיף 35יב1(א1) לחוק (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 3 בתוספת השנייה לשטר הנאמנות) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (בהתאם לתנאי שטר זה) או מימוש השעבודים שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים

על פי הוראות שטר נאמנות זה וכן כל שעבוד אחר שיינתן, אם וככל שיינתן במהלך חיי אגרות החוב (סדרה י״א) להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל, לפי העניין, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י״א) כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 6.2א׳ להלן, הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב או לממש את בטוחות כאמור לעיל, בהתאם להחלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י״א).

6.2א. החלטה כאמור בסעיף 6.1 לעיל תתקבל באסיפה של מחזיקי אגרות החוב שנכחו בה מחזיקי אגרות חוב המחזיקים ב-50% לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, מבלי למנות את קולות הנמנעים, או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים ב-20% לפחות מהיתרה כאמור.

6.3. הודעה מוקדמת לפני העמדה לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות:

למרות האמור בסעיף 6.1 לעיל, לא יעמידו הנאמן או המחזיקים, לפי העניין, את אגרות החוב לפירעון מיידי או יפעלו למימוש הבטוחות, אלא אם יתמלאו התנאים הבאים:

6.3.1. הנאמן נתן התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור, והחברה לא מילאה אחר האמור בהתראה עד תום 21 ימים מיום קבלתה. בהתראה האמורה תידרש החברה לגרום לביטולו או להפסקתו של אותו מקרה מהמקרים המנויים בסעיף 6.1 לעיל אשר בגינו ניתנה ההתראה הנ״ל.

6.3.2. למרות האמור בסעיף 6.3.1 לעיל, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לא תחול חובת מסירת הודעה כאמור. במקרה של קיצור מועדים כאמור ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

6.3.3. הודעת זימון אסיפה שעל סדר יומה העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות, שתפורסם במערכת המגנ״א תהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו של הנאמן לפעול כאמור.

6.4. נקבעו בעילות הקבועות בסעיף 6.1 לעיל תקופות סבירות בהן רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות (ככל וניתנו), רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש את הבטוחות לפי סעיף 6.1 לעיל רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם, הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

6.5. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר זה לעיל בגינו כונסה האסיפה, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 6.2א׳ לעיל, הנאמן יהיה חייב, בהקדם האפשרי ולא יאוחר משני (2) ימי עסקים, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י״א) או לממש את הבטוחות, ובלבד שהאירוע שבגינו התקבלה ההחלטה לא בוטל או הוסר בתקופה זו.

6.6. למען הסר ספק מובהר, כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב (סדרה י״א) על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר הנאמנות ו/או על פי כל דין, ואי

העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב.

6.7. בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 6 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.

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

7.1. בנוסף על כל הוראה אחרת בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, לנקוט 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 נאמנות זה.

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

7.3. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים, בין ביוזמתו ובין על פי דרישת מחזיקים אשר תתקבל בהחלטה רגילה, גם אם אגרות החוב (סדרה י"א) לא הועמדו לפירעון מיידי והכל להגנת מחזיקי אגרות החוב ו/או לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 7 ימים, במידת האפשר, בנסיבות אותו עניין. למרות האמור לעיל, לנאמן זכות לקיצור תקופת ההודעה המוקדמת או לא למסור הודעה כלל אם סבר כי כל דחייה בנקיטת הליכים או במתן הודעה כאמור, מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב. מובהר, כי זכות להעמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 6.1 לעיל ולא מכוח סעיף זה.

7.4. הנאמן רשאי, אך לא חייב, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס בכל עת אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב בכדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה רגילה אלו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר הנאמנות ואגרות החוב (למעט החלטה בדבר הגשת בקשה לפירוק החברה, כמפורט להלן) ובלבד שכינוס האסיפה ייעשה במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי. על אף האמור בסעיף 7 זה לעיל, הנאמן יגיש בקשה לפירוק החברה רק לאחר שהתקבלה בעניין זה החלטה מיוחדת. החברה מוותרת על כל טענה, כלפי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, בדבר נזק שעלול ו/או נגרם לה בשל זימון אסיפת מחזיקים מכל סיבה שהיא.

7.5. בכפוף להוראות שטר נאמנות 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 ובלבד שכינוס האסיפה יעשה במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לפגוע בזכויות המחזיקים.

7.6. הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול, גם לפני שאגרות החוב יעמדו לפירעון מיידי. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי אגרות

החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לפגוע בזכויות המחזיקים. כל עוד לא ניתנה החלטת בית המשפט, יחולו על הנאמן החובות המוטלות עליו על פי שטר הנאמנות ועל פי דין. למרות האמור לעיל, הנאמן אינו רשאי לעכב הליכים להעמדה לפירעון מיידי עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 6 לעיל. יובהר, כי אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב. 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 יעמדו לפירעון מיידי, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

8. **<u>נאמנות על התקבולים</u>**

כל התקבולים שיתקבלו על ידי הנאמן לרבות כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, ולרבות כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידיו, בכפוף להוראות הדין, למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

8.1. תחילה לסילוק שכר טרחתו, ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר הנאמנות, לרבות שכרו (ובלבד שהנאמן לא יקבל את שכרו הן מהחברה והן ממחזיקי אגרות החוב) ולרבות לתשלום כל סכום אחר על-פי ה"התחייבות לשיפוי" (כהגדרת מונח זה בסעיף 22.1 להלן).

8.2. שנית - לתשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 22.5 להלן מעבר לחלקם היחסי ולאחר מכן תשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כפי חלקם היחסי והכל לפי סעיף 22.5 להלן.

8.3. שלישית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית המגיעה להם ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב פארי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם, ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

8.4. רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן וריבית הפיגורים בגין פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב פארי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם.

8.5. חמישית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב פארי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם, ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

8.6. שישית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם ובכפיפות לתנאי ההצמדה (ככל שרלוונטי) שבאגרות החוב פארי-פסו, שמועד תשלומם טרם הגיע, באופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

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

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

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

9.1. הנאמן יהיה רשאי להורות לחברה להעביר לידיו חלק מן התשלום אותו על החברה לשלם למחזיקים (להלן בסעיף זה: "**התשלום הרלוונטי**") וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה (להלן בסעיף זה: "**סכום המימון**") ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את סכום המימון. סכום המימון ינוכה מתשלום הריבית בלבד. החברה תעביר את סכום המימון לידי הנאמן לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הרלוונטי. החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה לתשלום ריבית כלפי המחזיקים אם תוכיח כי העבירה את מלוא סכום המימון לידי הנאמן כאמור.

9.2. עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון תפורסם הודעה בה יפורטו סכום המימון, מטרתו ושיעור הריבית וסכומה העדכני שישולם למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. יובהר, כי התשלום הרלוונטי כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב על חשבון הריבית של אגרות החוב.

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

9.4. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי סכום המימון מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין. כמו כן, אין באמור בכדי לגרוע מחובתו של הנאמן לפעול באופן סביר להשגת סכום המימון המגיע למחזיקים מן החברה, אולם הנאמן לא יהא חייב מכוח הוראות סעיף זה לנקוט בהליכים משפטיים כנגד החברה.

9.5. במקרה שלא ייעשה שימוש במלוא סכום המימון שיועמד (בסעיף זה: "**יתרת סכום המימון שלא נוצלה**"), תושקע יתרת סכום המימון שלא נוצלה על- ידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 15 להלן, והיתרה כאמור, בתוספת הפירות שנצברו בגינה, תשולם למחזיקים במועד הקרוב הבא הקבוע בשטר נאמנות זה לתשלום קרן או של ריבית, ותנוכה מסכום המימון שעל החברה לשלם במועד כאמור. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר הנוספים, ככל שיהיו, מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה או על-פי דין.

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

10.1. למרות האמור בסעיף 8 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה למחזיקי אגרות החוב, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות ממיליון ש"ח במועד הקובע לחלוקה כאמור, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי סעיף 15 להלן.

10.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום של לפחות מיליון ש"ח ישלמם הנאמן למחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 8 לעיל. במקרה בו במועד תשלום הריבית או הקרן העוקב להפקדת הכספים כאמור אצל הנאמן לא יהיה בידי הנאמן סכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות את הסכום האמור, יהיה הנאמן חייב לחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו במועד זה.

10.3. על אף האמור לעיל בסעיף זה, אם יקבל הנאמן דרישה לכך בהחלטה רגילה, יחלק הנאמן את הסכומים שיתקבלו אצלו כתוצאה מנקיטת ההליכים כאמור לעיל בהתאם לסעיף 8 לעיל, אף בטרם הצטברו לסך של מיליון ש"ח. תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיע מועדם אף אם הסכומים שהגיעו לידי הנאמן הינם נמוכים ממיליון ש"ח. ככל שהתשלום יבוצע באמצעות מסלקת הבורסה, הוא יבוצע בהתאם לחוקי העזר של המסלקה.

11. <u>הודעה על חלוקה</u>

11.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 8 ו-10 לעיל, וזאת בהודעה שתימסר להם באופן הקבוע בסעיף 23 להלן לא פחות מ-14 ימים מראש.

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

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

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

12.2. החברה תפקיד בידי הנאמן, לא יאוחר מ-3 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בחברה, והפקדה כאמור תיחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרת החוב, גם כפדיון אגרת החוב על ידי החברה.

12.3. הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי אגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו על פי הוראות סעיף 15 להלן. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעה האמורה, בניכוי ההוצאות, העמלות ותשלומי החובה, אם יהיו, הקשורים בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי שכר טרחתו והוצאותיו.

12.4. הנאמן יעביר לכל מחזיק אגרות החוב שעבורו הופקדו בידי הנאמן סכומים ו/או כספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב מתוך אותם כספים שהופקדו כאמור, וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות שיידרשו על ידי הנאמן לשביעות רצונו המלאה בדבר זכותו של המחזיק לקבל הכספים ובדבר הסרת המניעה לתשלום ובניכוי כל ההוצאות ותשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל, לרבות עמלות בשיעור שיהיה מקובל באותה עת. למען הסר ספק, החברה לא תשא בתשלום כלשהו לנאמן בגין פעולותיו לפי סעיף 12 זה, למעט שכר טרחת הנאמן עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, כאמור בסעיף 19 להלן. שכר טרחת הנאמן ישולם מהכספים אשר יופקדו בידיו על פי שעות העבודה אשר יוקדשו על ידי הנאמן לטיפול בכספים אלו על פי המחיר לשעה הקבוע ב<u>**נספח ב'**</u> לשטר הנאמנות.

12.5. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב או עד למועד תשלומם של הכספים למחזיק אגרת החוב, לפי המוקדם. לאחר

מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 12.4 לעיל (כולל הרווחים שנבעו מהשקעתם) בניכוי הוצאותיו, ככל שיוותרו בידיו באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שנה נוספת, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיפים 12.3 ו-12.4 לעיל בשינויים המחויבים. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיק אגרות החוב בתום שנתיים מהמועד הקבוע לתשלום, יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא יגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם להם את הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין.

12.6. החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור ותשפה את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בשל כך שהכספים הועברו כאמור מהנאמן לחברה, ובלבד כי הנאמן פעל בסבירות. עם העברת הכספים מהנאמן לחברה, יהיה הנאמן פטור מתשלום הסכומים כאמור למחזיקי אגרות החוב הזכאים.

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

13.1. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב או אסמכתא מאת חבר הבורסה המעביר בגין סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה ששולמו למחזיק על ידי הנאמן בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

13.2. למעט במקרה כאמור בסעיף 12.5 לעיל, קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה אצלו לזכות מחזיקי אגרת החוב כאמור לעיל תיחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב לצורך האמור בסעיף 13.1 לעיל ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

13.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 11 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

14. **<u>תחולת חוק ניירות ערך וכללי הבורסה</u>**

בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק ניירות ערך וכללי הבורסה שאינם ניתנים להתנאה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות חוק ניירות ערך והוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו.

15. **<u>השקעת כספים</u>**

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על ידיו בפקדונות שקליים באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, שדירוגו אינו נמוך מ-AA, בשמו או בפקודתו, או באגרות חוב של מדינת ישראל המדורגות לכל הפחות AA. בהיעדר בנק כאמור, בבנק או חבר בורסה בדירוג הגבוה ביותר בישראל באותה עת.

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

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

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

16.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה.

16.2. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתא, חשבונות וקבלות) ולאפשר לנאמן ולכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה, בכל פנקס כאמור ו/או בכל מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו וזאת לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הממונה כאמור כי הוא מחויב כלפי החברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן כמפורט בסעיף 16.8 להלן.

16.3. להודיע לנאמן בכתב עד שלושה (3) ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו: א. הוטל עיקול ו/או בוצעה פעולת הוצאה לפועל על עיקר נכסיה של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 6.1 לעיל); ב. הוגשה בקשה למימוש שעבוד; ג. הוגשה בקשה לצו פתיחת הליכים; ד. על פרסום צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון; ה. מונה לעיקר נכסיה של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 6.1 לעיל) כונס נכסים, נאמן ו/או נאמן זמני או קבוע שמונה במסגרת בקשה לצו לפתיחת הליכים, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון, כנגד החברה, או כל בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים שימונה על פי דין; וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול, לפי העניין.

16.4. להודיע לנאמן בכתב בתוך יום עסקים אחד לאחר שנודע לה (מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי המצויות בסעיף 6.1 לעיל), על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 6 לשטר זה על סעיפיו הקטנים, וכן על חשש ממשי לקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6 לעיל.

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

16.6. למסור לנאמן העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה למחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 23 להלן.

16.7. החברה תמסור לנאמן או לנציג מורשה שלו (שהודעה על מינויו תימסר על ידי הנאמן לחברה עם מינויו) וכן תורה לרואי החשבון שלה וכן לעורכי הדין שלה, למסור מידע לרבות בנוגע לחברה ולעסקיה (לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע אשר לפי שיקול דעתו הסביר של נאמן נדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב), וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו על פי שטר הנאמנות, ובכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בשטר זה, וזאת בתוך 14 ימי עסקים ממועד דרישת הנאמן.

16.8. בחתימתו על שטר זה מתחייב הנאמן כי כל מידע שיועבר לנאמן יישמר על ידיו בסודיות, והוא לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא לצורך מילוי תפקידו כנאמן לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט או על פי הוראות רשות מוסמכת כדין או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב. מסמכים ו/או אינפורמציה שימסרו לשלוח של הנאמן (לרבות כל יועץ, בא כוח וכיו"ב), בהתאם לסעיף זה, ימסרו בכפוף להתחייבות שלוח (לרבות כל יועץ, בא כוח וכיו"ב) לשמירה על סודיות בהתאם לאמור לעיל.

16.9. לתת לנאמן, על פי דרישתו, אישור חתום על ידי מנכ"ל החברה ו/או נושא משרה בכיר בתחום הכספים, כי בוצעו כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב, לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד

בקשתו של הנאמן. האישור האמור יכלול גם למועדו את יתרות החוב (קרן וריבית) למחזיקי אגרות החוב.

16.10. לזמן ולאפשר לנאמן להיות נוכח באסיפות בעלי המניות של החברה, ללא זכות השתתפות והצבעה באסיפה. פרסום זימון אסיפה באמצעות מערכת המגנ"א יהווה הזמנה לצורך סעיף זה.

16.11. לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 28 להלן.

16.12. החברה אינה מתחייבת שלא להחליף את החברה המדרגת את אגרות החוב, כפי שתהיה במועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב, עד למועד פירעון כל קרן אגרות החוב והריבית בגינן. ככל שהדבר בשליטתה, החברה תפעל לכך שעד תום תקופת אגרות החוב יהיו אגרות החוב שבמחזור במעקב דירוג על ידי חברה מדרגת כלשהי (לפחות אחת) שתיקבע לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. לצורך כך תשלם החברה לחברה המדרגת את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברה המדרגת, ותמסור לחברה המדרגת את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת. לעניין זה מובהר כי, העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("Watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי החברה המדרגת לא ייחשבו כהפסקת דירוג או הורדת דירוג. מובהר כי, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברה מדרגת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. ככל שהחברה תחליף את החברה המדרגת או תפסיק עבודתה, גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי מס' חברות דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי ביחס לסיבות לשינוי החברה המדרגת לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד ההחלפה ו/או ההפסקה האמורה, לפי העניין.

16.13. למעט כאמור בסעיף 4.5 לעיל, שטר הנאמנות ו/או אגרת החוב אינם כוללים מגבלות ביחס לזכותה של החברה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה ו/או לבצע רכישה עצמית של מניותיה ו/או לבצע כל חלוקה אחרת כהגדרתה בחוק החברות.

16.14. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים מתאריך שטר הנאמנות ו/או ממועד הרחבת הסדרה העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב וכן לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרן וריבית).

16.15. להודיע לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה, בתוך שני ימי עסקים.

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

16.17. אחת לשנה, עד ליום 30 באפריל של כל שנה, תמציא החברה לנאמן חוות דעת עורך דין המאשרת כי ננקטו כל הפעולות הנדרשות לשמירת תוקף ורישום הבטוחות תוך פירוט פעולות אלה (ככל שנדרשות). ככל שבמסגרת השעבוד שועבדו זכויות ביטוח, תמציא החברה יחד עם חוות הדעת האמורה העתק מפוליסת הביטוח הרלוונטית.

16.18. <u>התחייבויות נוספות של החברה</u>

לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי (ככל שתועמדנה), על פי הוראות סעיף 6 לעיל, מתחייבת החברה לבצע את כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות באופן סביר ובהתאם להוראות כל דין, לרבות חתימה על מסמכים, לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו, בהתאם להוראות שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, ובפרט הפעולות הבאות:

א. תפרע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ("האצה" Acceleration), וזאת

תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד ההודעה. פרעה החברה סכומים נדרשים כאמור בסעיף זה, יראו את החברה כמי שמילאה אחר מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב בקשר עם הסכומים האמורים, ולמחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן לא תהיה כל תביעה כנגד החברה בקשר לסכומים האמורים.

ב. 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 כדי לאכוף את התחייבות החברה כאמור בסעיף 6 לעיל.

ג. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן.

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

17. **<u>באי-כוח</u>**

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

17.2. אין במינוי לפי סעיף 17.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות, והחברה פוטרת בזה את הנאמן מראש במקרה שלא תעשה כל פעולה שהיא או שלא תעשה במועד או באופן הנכון, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין כך, על סמך כל פעולה שנעשתה או לא נעשתה כלל, או שלא נעשתה במועד על ידי הנאמן, והכל למעט אם פעלו הנאמן או שלוחיו ברשלנות, בחוסר תום לב או בזדון.

17.3. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החברה להתנגד להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי בהתאם לשטר זה.

18. **<u>הסכמים אחרים</u>**

בכפוף להוראות החוק ולמגבלות המוטלות על הנאמן בחוק לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר הנאמנות, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע אותו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע במילוי התחייבויותיו של הנאמן על פי שטר הנאמנות ובכשירותו כנאמן.

19. **<u>שכר הנאמן</u>**

ראו **<u>נספח ב'</u>** להלן.

20. **<u>סמכויות מיוחדות</u>**

20.1. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר הנאמנות להזמין ולפעול לפי חוות דעתו הכתובה ו/או עצתו הכתובה של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או לבקשת החברה, והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו

על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות שאינה פטורה על פי הדין או בחוסר תום לב או בזדון. החברה מתחייבת לשאת, במלוא העלות הסבירה הכרוכה בהעסקת כל מומחה כאמור שימונה על ידי הנאמן ובלבד שככל שהדבר אפשרי בנסיבות העניין ושאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, הנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת או עצה ממומחה כאמור בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש ומטרת חוות הדעת או העצה וכן ששכר הטרחה האמור אינו חורג מגבולות הסביר והמקובל. כמו כן, ככל שמדובר בשירותים בהיקף מוערך העולה על סכום של 50,000 ש"ח, הנאמן ימסור לחברה רשימה של לא יותר משלושה יועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם יפנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור. החברה תבחר הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו ותהיה רשאית לנהל מו"מ עם היועצים על הצעתם בתוך 10 ימי עסקים מהעברת הרשימה על ידי הנאמן לחברה.

כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, מברק, פקסימיליה, דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברות מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה על סמך עצה ו/או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בה שגיאות ו/או שלא היו אותנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות שגיאות אלה בבדיקה סבירה.

20.2. כל עצה או חוות דעת כאמור יכולה להינתן בכתב או בעל פה. ככל שחוות הדעת ניתנה בעל פה, יערוך הנאמן תרשומת בכתב על כך.

20.3. 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.

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

20.5. 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 שאינה פטורה על פי הדין או בחוסר תום לב או בזדון.

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

הנאמן יהיה רשאי למנות שלוח/ים שיפעל/ו במקומו, בין עורך דין ובין אדם אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים. ככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים (שאז תינתן ההודעה בדיעבד במועד בו הנאמן יקבע לפי שיקול דעתו שלא תהא פגיעה בזכויות המחזיקים), הנאמן ייתן הודעה מראש לחברה בדבר מינוי שלוח ובה יפרט את מטרת מינוי השלוח. יובהר כי פרסום תוצאות אסיפת מחזיקים אודות החלטה על מינוי שלוחים כאמור לעיל יהווה הודעה מספקת לחברה לעניין זה. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי שלוח מסוים כאמור מכל טעם סביר שהוא, במקרה בו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה או מצוי בניגוד עניינים עם החברה ובתנאי שהחברה תעביר

לנאמן את נימוקיה הסבירים לכך תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על מינוי השלוח (אם וככל שניתנה הודעה כאמור). 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. מובהר כי אין במינוי שלוח כאמור בכדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. החברה מתחייבת לשאת, במלוא העלות הכרוכה בהעסקת כל שלוח כאמור שימונה על ידי הנאמן (ובלבד שתעריפי השלוח הינם תעריפים סבירים). למען הסר ספק, החברה לא תשיב לנאמן את שכרו או הוצאותיו של שלוח אשר מילא אחר הפעולות הרגילות שעל הנאמן לבצע מכוח שטר נאמנות זה באשר ביצוע פעולות אלו כלול בשכר שהנאמן מקבל מהחברה.

22. **<u>שיפוי לנאמן</u>**

22.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 22.6 לשטר הנאמנות, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 22.4 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"א) על פי הוראות שטר נאמנות זה ("**הזכאים לשיפוי**"):

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

22.1.2. 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 נסיעה ו/או אחרות, ובלבד שיהיו סבירות, לצורך בדיקה ו/או טיפול ו/או מימוש של איזה מהנכסים המשועבדים תחת הבטוחות (ככל שיהיו), תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון.

והכל בתנאי כי:

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

22.1.2.2. 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;

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

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

התחייבויות השיפוי על-פי סעיף 22.1 זה תקראנה לעיל ולהלן "**התחייבות השיפוי**".

22.2. 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.

22.3. מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 22.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב 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' ("**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 22.6 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 22.5.2 להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון' לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים, בכפוף לכל דין. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב. אין בתשלום על ידי המחזיקים לפי סעיף זה כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

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

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

22.4. 'התחייבות השיפוי':

22.4.1. 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); וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

22.4.2. תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 22.6 להלן) 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 22.4 זה (בכפוף להוראות סעיף 22.7 להלן). אין בתשלום על ידי המחזיקים לפי ס"ק (2) לעיל כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בהתחייבות השיפוי החלה עליה על פי סעיף 22.4.1 לעיל.

22.5. 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 22.4.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 22.3 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

הכספים יגבו באופן הבא:

22.5.1. ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 8 לעיל;

22.5.2. שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 22.6 להלן) כל אחד בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה בסעיף 22.5.2 להלן) בידי הנאמן את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק ישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה לשטר זה) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 22.8 להלן.

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 22.6 להלן 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 ישאו 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 8 לעיל.

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

22.6.1. 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.

22.6.2. 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.

22.7. ככל שהסכומים שישולמו לנאמן היו צריכים להיות משולמים על ידי החברה, לא יהיה בקבלת התשלומים מהמחזיקים כדי לגרוע מחובת החברה לשלמם והנאמן יפעל באופן סביר להשגת הסכומים מן החברה, כמפורט בסעיף 22 זה.

22.8. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 8 לעיל.

23. **<u>הודעות</u>**

כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן כדלקמן:

23.1. הודעות מטעם החברה למחזיקי אגרות החוב יינתנו באמצעות דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ודיווח שיפורסם כאמור ייחשב כאילו נמסר למחזיקי אגרות החוב ביום פרסומו. הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח במערכת המגנ"א במועד הנדרש על פי דין בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה, ודיווח שיפורסם כאמור ייחשב כאילו נמסר למחזיקי אגרות החוב ביום פרסומו.

23.2. במקרה בו תחדל החברה לדווח בהתאם לפרק ו' לחוק ניירות ערך, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על ידי משלוח הודעה בדואר רשום לכל מחזיק רשום של אגרות חוב לפי כתובתו האחרונה הרשומה במרשם מחזיקי אגרות החוב (ובמקרה של מחזיקים במשותף - למחזיק המשותף אשר שמו מופיע ראשון במרשם), ולכל מחזיק שאינו רשום – באמצעות פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתשלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור 10 ימי עסקים מיום מסירתה בדואר, וכל הודעה שתפורסם כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור.

23.3. במקרים בהם יידרש בהתאם להוראות כל דין ובמקרים אלו בלבד, בנוסף לפרסום דיווח מיידי כאמור לעיל, תפרסם החברה ו/או הנאמן, לפי העניין, מודעה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתפורסם כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור.

23.4. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שיישלח בדואר רשום או באמצעות שליח או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני, לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות או, בהתאם לכתובות עליהן יודיע צד כלשהו למשנהו, וכל הודעה או דרישה שכזו שתישלח בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד לו נשלחה ההודעה כעבור 3 (שלושה) ימי עסקים מיום מסירתה בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תיחשב כאילו נתקבלה על ידי הנאמן ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה לנאמן. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה ו/או הדואר האלקטרוני (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) תיחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד לו נשלחה ביום עסקים הראשון שלאחר מועד הוידוא הטלפוני.

23.5. העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב ישלחו על ידה גם לנאמן. העתקים מהודעות והזמנות שינתנו על ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב ישלחו על ידו גם לחברה ככל שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

23.6. החברה מתחייבת כי עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב (סדרה י"א) על פי תנאי שטר נאמנות, היא תקיים משרד רשום בישראל, בהתאם להוראות חוק החברות, שאליו ניתן להפנות כל הודעה לחברה וכן אליו ניתן להגיש כתבי בי דין לחברה.

23.7. החברה מסכימה כי אישורים והודעות חתומות על ידה שתמציא החברה או מי מטעמה לנאמן בקשר עם אגרות החוב ואשר יישלחו לנאמן כמסמכים סרוקים בדואר אלקטרוני, יהיה הנאמן רשאי להציגם כמקור.

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

24.1. בכפוף להוראות כל דין, יהיה הנאמן רשאי מעת לעת ובכל עת, אם שוכנע כי אין בדבר משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לוותר על כל הפרה ו/או אי מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות על ידי החברה שאינם מתייחסים לתנאי הפירעון של אגרות החוב, לתנאי הצמדה, שינויים בשיעור הריבית וריבית הפיגורים, לעילות ההעמדה לפירעון מיידי, להתאמת הריבית במקרים של הורדת דירוג ואי-עמידה באמות מידה פיננסיות, להוראות הנוגעות להרחבת סדרה, לאמות המידה הפיננסיות, למגבלות על חלוקה, להוראות ביחס לשעבוד שוטף כאמור בסעיף 4.4 לעיל, להוראות הנוגעות לשעבודים ולבטוחות, להתחייבויות החברה להמצאת דיווחים וכן מגבלות על עסקאות בעלי שליטה.

24.2. כפוף להוראות כל דין, ובאישור מוקדם בהחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב או מי מהם ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב כלפי החברה.

24.3. כפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או את תנאי אגרות החוב אם נתקיים אחד מאלה:

24.3.1. הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב, אלא אם השינוי נוגע לנושאים הבאים לגביהם לא תהא כלל סמכות לנאמן לשנות את תנאי שטר הנאמנות או אגרות החוב, לגבי שינוי הנוגע לתנאי הפירעון של אגרות החוב, שינויים בשיעור הריבית וריבית הפיגורים, לעילות ההעמדה לפירעון מיידי, להתאמת הריבית במקרים של הורדת דירוג ואי-עמידה באמות מידה פיננסיות, להוראות הנוגעות להרחבת סדרה, לאמות המידה הפיננסיות, למגבלות על חלוקה, להוראות ביחס לשעבוד שוטף כאמור בסעיף 4.4 לעיל, להוראות הנוגעות לשעבודים ולבטוחות, להתחייבויות החברה להמצאת דיווחים וכן מגבלות על עסקאות בעלי שליטה וכן למעט לגבי שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות ולשם מינוי נאמן במקום נאמן שהסתיימה כהונתו.

24.3.2. השינוי המוצע אושר מראש בהחלטה מיוחדת באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב.

24.4. החברה תמסור למחזיקי אגרות החוב הודעה באמצעות דוח מיידי שיפורסם במגנ"א על כל שינוי כאמור לפי סעיף 24.1 או 24.3.1 לעיל, בהקדם ככל הניתן לאחר ביצועו.

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

24.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על-ידי בית המשפט, לפי חוק חדלות פירעון או במסגרת הליכי פירוק לפי הפרק השמיני לחוק החברות.

25. **<u>מרשם המחזיקים</u>**

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

בכפוף להוראות סעיף 3ח35(ב) לחוק ניירות ערך, 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 הבעל הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות החוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו), יהיו רשאים להירשם כבעליהם לאחר מתן הוכחות מספקות להנחת דעתם של מנהלי החברה בדבר זכותם להירשם כבעלים.

26. **<u>פקיעת כהונתו של הנאמן ומינוי נאמן חדש</u>**

26.1. 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.

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

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

26.4. 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. כמוכן, לא יהיה בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, ככל ויהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך בכדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב מחבות כלשהי על פי כל דין.

26.5. המחזיקים ב-5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים על מנת לקבל החלטה על העברת הנאמן מכהונתו.

26.6. על אף האמור לעיל, החלטה בדבר העברת הנאמן מכהונתו תתקבל ברוב של 75% לפחות מיתרת הערך הנקוב של המשתתפים בהצבעה באסיפת מחזיקים בה נכחו 50% לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב.

26.7. 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.

26.8. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות מושא 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.

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

27. **<u>אסיפות של המחזיקים</u>**

אסיפות המחזיקים יתנהלו כאמור **<u>בתוספת השניה</u>** לשטר זה.

28. **<u>דיווח לנאמן</u>**

החברה תמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו במלואן כל אגרות החוב (לרבות הפרשי ההצמדה עליהן):

28.1. דוחות כספיים מבוקרים מאוחדים וסולו של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על ידי החברה. במקרה בו החברה תפסיק להיות תאגיד מדווח על פי חוק ניירות ערך, החברה תמסור לנאמן דוחות כספיים שנתיים מבוקרים כאמור לעיל במועד בו תאגידים מדווחים נדרשים לדווח, על פי דין, את הדוחות הכספיים השנתיים שלהם.

28.2. כל דוח כספי מאוחד וסולו ביניים של החברה, מיד לאחר פרסומו על ידי החברה, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס לאותו דוח כספי. במקרה בו החברה תפסיק להיות תאגיד מדווח על פי חוק ניירות ערך, החברה תמסור לנאמן דוחות כספיים רבעוניים סקורים כאמור לעיל במועד בו תאגידים מדווחים נדרשים לדווח, על פי דין, את הדוחות הכספיים הרבעוניים שלהם.

28.3. אישור רו"ח של החברה ו/או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה (ובמקרה שלא יכהן באותו המועד נושא משרה בכיר בתחום הכספים אזי יוכל להינתן גם אישור של מנכ"ל החברה ו/או יו"ר דירקטוריון החברה) בדבר ביצוע תשלום הריבית ו/או הקרן ומועדם למחזיקי אגרות החוב ויתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, וזאת בתוך 7 ימים לאחר שהנאמן יבקש בכתב מהחברה אישור כאמור.

28.4. לא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה, כל שנה וכל עוד שטר זה בתוקף, אישור מאת מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כי למיטב ידיעתו בתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה, אלא אם צוין הדבר מפורשות באישור כאמור. אישור זה יכלול את הדיווח המפורט בסעיף 4.4.2.4 לעיל. כמו כן, כאמור בסעיף 4.2 לעיל, החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה הרלוונטית ו/או במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים לתקופה הרלוונטית, כפי שיתחייב על פי חוק ניירות ערך והתקנות וההנחיות שיוצאו מכוחו, את עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מהתניות הפיננסיות, בצירוף תחשיב של תניות אלו.

28.5. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לכלל בעלי מניותיה או למחזיקים באגרות החוב, לרבות כל דוח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים), מייד עם פרסומו.

28.6. כל דיווח מיידי שיפורסם במערכת המגנ"א, לרבות, אך לא רק, לעניין סעיפים 28.1, 28.2, 28.4 ו- 28.5 לעיל ייחשב כאילו נמסר לנאמן.

28.7. אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, החברה תמסור למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) באמצעות הנאמן את הדיווחים כנדרש מתאגיד שאינו מדווח, בהתאם להוראות החוזר המאוחד של משרד האוצר, אגף שוק ההון, ביטוח וחסכון –

הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות, כפי שתהיינה מעת לעת[4], כשהם חתומים על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים או מנכ"ל החברה.

29. **<u>דוחות על ענייני הנאמנות</u>**

29.1. הנאמן יהיה חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע בהתאם להוראות סעיף 35ח1 לחוק ניירות ערך.

29.2. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה, מכוח פרסומים פומביים של החברה או מכוח הודעת החברה לנאמן לפי סעיף 16.4 לעיל, יודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על ידי החברה על פי הדין. חובה זאת של הנאמן כפופה לידיעתו בפועל אודות ההפרה כאמור.

29.3. הנאמן יערוך עד תום הרבעון השני של כל שנה קלנדרית דוח שנתי על ענייני הנאמנות בגין השנה הקלנדרית הקודמת ("**הדוח השנתי**"). הדוח השנתי יכלול דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה וכן נושאים נוספים הנדרשים להיכלל בדיווח על פי דין.

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

29.4. הנאמן יעדכן את החברה על כל דוח שיוגש לפי סעיף 29 זה אלא אם כן יהא בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

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

29.6. הנאמן יגיש דוח לגבי פעילות שביצע לפי פרק ה' לחוק ניירות ערך לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת הסודיות של הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35י(ד) לחוק ניירות ערך.

30. **<u>נציגות דחופה</u>**

ראו **<u>נספח א'</u>** לשטר זה.

31. **<u>הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי</u>**

31.1. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק אגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן, ריבית והפרשי הצמדה לפי סעיפים 98, 9 ו-10 לעיל, את תעודת אגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים.

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

[4] https://mof.gov.il/hon/Information-entities/Pages/Codex.aspx

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

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

32. **<u>דין חל וסמכות שיפוט</u>**

הדין החל על שטר נאמנות זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי. לבתי המשפט בעיר תל-אביב – יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר נאמנות זה.

33. **<u>אחריות הנאמן</u>**

33.1. 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 כלפי מחזיק באגרות החוב לנזק שנגרם אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

33.2. פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלות בהתאם להוראות סעיף 35ח(ד2) או 35ח(ד3) לחוק ניירות ערך, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

33.3. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב לתקופה ("**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר ארה"ב 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 כניסתם 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.

33.4. אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

34. **<u>כללי</u>**

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרת החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("**ויתור**") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות כלפי הנאמן או כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה ואגרת החוב, לא יחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי, אלא כהסכמה מוגבלת לויתור המסוים הנ"ל ורק בהתייחס לתחולתו במועד המסוים בו הוא ניתן ולא בהתייחס למועדים אחרים או לויתורים אחרים. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל הפחתה בהתחייבות כלפי הנאמן, לרבות ויתור, שנקבעו בשטר זה או שנעשו על פיו, מחייבת קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב ולא יהיה תוקף לכל הסכמה באופן אחר, בין בעל פה ובין בהתנהגות לגבי הפחתה כאמור. זכויות הנאמן לפי שטר זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על פי דין ו/או הסכם אחר.

35. **<u>הסמכה למגנ״א</u>**

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
אספן גרופ בע״מ	**משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע״מ**

אני הח״מ, איילת ברקוביץ׳, עו״ד, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי ה״ה עינת פלד שפירא ומואיז מרציאנו, וכי חתימתם מחייבת את אספן גרופ בע״מ בקשר עם שטר נאמנות זה.

_____

איילת ברקוביץ׳, עו״ד

נספח א' לשטר הנאמנות

נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב

1. <u>מינוי; תקופת כהונה</u>

1.1. הנאמן יהיה רשאי או לבקשת החברה בכתב – יהיה חייב למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן ("**הנציגות הדחופה**").

1.2. הנאמן ימנה לנציגות דחופה את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב אשר הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן ("**חברי הנציגות הדחופה**"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות דחופה כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן:

1.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות הדחופה ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו אדם קשור, כהגדרתו בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות, ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות הדחופה;

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

1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות הדחופה, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1 עד 1.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לעיל.

1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות הדחופה, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות הדחופה, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות הדחופה בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות הדחופה. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על התחרות כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים כדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות הדחופה. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

1.5. תקופת כהונת הנציגות הדחופה תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות הדחופה בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות, כמפורט בסעיף 2.1 להלן.

2. <u>סמכות</u>

2.1. לנציגות הדחופה תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות, וזאת למשך 90 ימים או עד למועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים, לפי המוקדם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות הדחופה יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן אורכה נוספת כלשהי לחברה

מעבר לאמור לעיל. יובהר, כי פעילות הנציגות הדחופה ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות הדחופה כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

2.2. אם לא מונתה נציגות דחופה בהתאם לנספח זה, או אם הנציגות הדחופה החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לעיל, הנאמן יפעל בהתאם להוראות סעיף 6 בשטר הנאמנות.

3. <u>התחייבויות החברה בקשר לנציגות</u>

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

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

3.3. החברה תשא בעלויות של הנציגות הדחופה, ובכלל זה בעלויות של העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות הדחופה או מטעמה, ולעניין זה יחולו הוראות סעיף 22 לשטר הנאמנות.

4. <u>אחריות</u>

4.1. הנציגות הדחופה תפעל ותחליט בעניינים המסורים לידה, על פי שיקול דעתה המוחלט ולא תהא אחראית, היא או מי מבין חבריה, נושאי המשרה בהם, עובדיהם או יועציהם, והחברה ומחזיקי אגרות החוב פוטרים אותם בזאת, ביחס לכל טענות, דרישות 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.

4.2. על פעולתם של חברי הנציגות הדחופה ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 22 לשטר הנאמנות, כאילו היו הנאמן.

4.3. החברה תפרסם דיווח מיידי מיד עם מינוי הנציגות הדחופה כאמור, על דבר מינויה של הנציגות הדחופה, זהות חבריה וסמכויותיה וכן תפרסם דיווח מיידי נוסף אודות החלטת הנציגות הדחופה כאמור.

****

נספח ב' לשטר הנאמנות

שכר וכיסוי הוצאות הנאמן

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

1. בגין שנת הנאמנות הראשונה שתחל במועד הנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה י"א) ובגין כל שנה נוספת מהשנים בהן יהיו אגרות החוב (סדרה י"א) שטרם נפרעו במחזור – שכר טרחה שנתי בסך של 22,000 ש"ח ("**השכר השנתי**"). השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות.
2. בגין השעות שיושקעו עד לביצוע ההנפקה לרבות הטיפול בשטר הנאמנות (ישולם גם במקרה של ביטול או דחיית ההנפקה מכל סיבה שהיא) יגבה שכ"ט בסך 550 ש"ח לשעת עבודה מוגבל לסך 15,000 ש"ח.
3. כמו כן, ישולם לנאמן שכר בשקלים השווה ל- 550 ש"ח, עבור כל שעת עבודה בגין פעולות מיוחדות שייעשו שלא במהלך העסקים הרגיל (כגון ביצוע פעולה הנובעת מהפרה של שטר נאמנות או בשל שינוי מבנה החברה או בשל הצורך בביצוע פעולות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות חוב (סדרה י"א) או בגין פעולת העמדת איגרות החוב לפירעון מיידי ובגין פעולות מיוחדות שיידרש לבצע, אם יידרש, לצורך מילוי תפקידיו על-פי שטר זה, והכל מבלי לפגוע בכלליות האמור), אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות) ולרבות:
   א. פעולות הנובעות מהפרה או חשש להפרה של הוראות השטר על ידי החברה והתחייבויותיה לרבות בחינת הנסיבות המקימות את החשש ו/או ההפרה ופעולות לשם הגנת זכויות המחזיקים;
   ב. פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי;
   ג. פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי איגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה על פי שטר זה, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה ולרבות בשל השתתפות באספות מחזיקי אגרות חוב ויישום החלטות אסיפת מחזיקי אגרות החוב המטילות חובה על הנאמן ונקיטה בכל ההליכים והפעולות הדרושות לשם הגנה על זכויות מחזיקים אגרות החוב;
   ד. עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי עתידי בחוקים (לרבות תקנות שיותקנו בעקבות תיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך) ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;
   ה. פעולות דחופות הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב מקום בו לא ניתן להמתין לכינוס אסיפה;
   ו. פתיחת משא ומתן עם החברה במקרה בו החברה מתעתדת לפנות למחזיקי אגרות החוב בבקשות או בהצעות;
   ז. ניהול בשם המחזיקים באגרות החוב, משא ומתן עם החברה לשינוי תנאי אגרות החוב;
   ח. תשלום כספים למחזיקי אגרות החוב מתוך כריות בטחון ככל שהופקדו בידי הנאמן לביצוע תפקידיו לרבות אך לא רק למטרות שיפוי ו/או ביצוע ונקיטת הליכים משפטיים וכן תשלום כספים למחזיקי אגרות החוב אשר הגיעו לידיו;
   ט. פיקוח על תהליך מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב במקום בו מונה בעל תפקיד לחברה

או לנכסיה.

י. פעולות בקשר עם בטוחות לרבות פעולות במסגרת יצירת הבטוחות, שכלולן, תיקונן, החלפתן, בדיקת תוקפן ואכיפתן. על אף האמור מובהר, כי בדיקות שוטפות של השעבודים על ידי הנאמן, לרבות לצורך דוח הנאמן, לא יחוייבו בתשלום נוסף מעבר לשכר הטרחה השנתי.

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 550 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.
5. אם בעתיד, במהלך חיי הסדרה, יושתו אגרות על ידי רשות לניירות ערך, החברה תישא בעלות.
6. מע״מ, אם יחול, יתווסף לכל אחד מהסכומים האמורים וישולם על ידי החברה.
7. כל הסכומים הנקובים בנספח זה לעיל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן לחודש נובמבר 2025 שפורסם ביום 15 בדצמבר 2025, ובכל מקרה לא יפחתו מהסכומים הנקובים לעיל בסעיף זה.
8. 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.
9. כל הסכומים האמורים בנספח זה, ישולמו לנאמן בתוך 30 ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם על ידי הנאמן.
10. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35יד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור.

נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו על ידי החברה ישירות לנאמן.

11. במידה ופקעה כהונתו של הנאמן, כאמור בסעיף 26 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.
12. כל הסכומים האמורים בנספח זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.
13. 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 בנספח זה, אם וככל שאלו יהיו, והחברה לא עשתה כן, הנאמן יהיה רשאי לשלם את מלוא הסכומים האלה מהתקבולים שנצברו בידו בהתאם לאמור בסעיפים 9 ו-10 לשטר הנאמנות, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש.

****

אספן גרופ בע"מ

תוספת ראשונה לשטר הנאמנות

אספן גרופ בע"מ

אגרות חוב (סדרה י"א)

תעודה מספר: ____

ערך נקוב: _____ש"ח

ריבית: _____

1. אגרת חוב זו מעידה כי אספן גרופ בע"מ (להלן: "**החברה**") תשלם במועד הפירעון כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף, לחברה לרישומים של בנק מזרחי טפחות בע"מ ולמי שיהיה המחזיק הרשום באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן, ריבית והצמדה, והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו (להלן: "**סדרת אגרות החוב**"), המונפקת בהתאם לשטר נאמנות (להלן: "**שטר הנאמנות**") מיום __ ב_____ 2026, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ (להלן: "**הנאמן**"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פארי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת. אגרות החוב מובטחות בשעבודים כמפורט בשטר הנאמנות.
3. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים הרשומים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום __ ב_____ _____

בנוכחות: _____

מורשה חתימה: _____ מורשה חתימה: _____

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר כי תעודת אגרות חוב (סדרה י"א) זו נחתמה על ידי אספן גרופ בע"מ כדין, על פי תקנונה, באמצעות ה"ה _____ יחד עם _____ וחתימתם מחייבת את החברה לצורכי אגרת חוב זו.

_____, עו"ד

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **כללי**

באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות שניתנה להם בשטר הנאמנות, אלא אם נקבע מפורשות אחרת:

"**מדד המחירים לצרכן**" או "**המדד**"	-	מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על ידי הנאמן, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידיו.
"**המדד הידוע**" בתאריך כלשהו	-	המדד האחרון הידוע.
"**המדד היסודי**"	-	המדד בגין חודש דצמבר 2025, כפי שפורסם ביום 15 בינואר, 2026.
"**מדד התשלום**"	-	המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית. במקרה שהמדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי.
"**הנאמן**"	-	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.
"**יום עסקים**" או "**יום עסקים בנקאי**"	-	כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל.
"**קרן**"	-	סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י"א).
"**מחזיק**"		כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.
"**החברה לרישומים**"	-	החברה לרישומים של בנק מזרחי טפחות בע"מ או כל חברה לרישומים אחרת שתבוא במקומה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים.
"**יום מסחר**"	-	כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
"**מסלקת הבורסה**"	-	מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
"**הבורסה**"	-	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

2. **<u>קרן אגרות החוב ובסיסי הצמדת הקרן</u>**

2.1. קרן אגרות החוב (סדרה י״א) תיפרע בשני (2) תשלומים לא שווים אשר ישולמו, כדלקמן: שיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה י״א) תיפרע ביום 30 ביוני, 2030 ושיעור של 90% מקרן אגרות החוב (סדרה י״א) תיפרע ביום 30 ביוני, 2031

2.2. הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה י״א) צמודות למדד באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב אלה כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. מובהר, כי אם מדד התשלום יהיה שווה או נמוך מהמדד היסודי, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי. שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה י״א).

3. **<u>הריבית של אגרות החוב אשר תוצענה על פי תשקיף מדף זה</u>**

3.1. הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י״א) תשא ריבית צמודה למדד כאמור בסעיף 2.2 לעיל, בשיעור שנתי קבוע שיקבע במכרז על פי דוח הצעת מדף (״**הריבית השנתית**״ או ״**ריבית הבסיס**״).

3.2. תשלום הריבית שישולם בכל מועד תשלום ריבית, כאמור בסעיף 3.3 להלן, יחושב על פי שיעור הריבית השנתית כשהוא מחולק לשניים וזאת למעט ביחס לתשלום הריבית הראשון כמפורט בסעיף 3.5 להלן.

3.3. הריבית בגין אגרות חוב (סדרה י״א) תשולם פעמיים בשנה, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026-2030 (כולל) וביום 30 ביוני בשנת 2031, באופן שתשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2026 ותשלום הריבית האחרון יתבצע ביחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 30 ביוני 2031.

3.4. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות חוב ושיעור הריבית השנתית על בסיסו הוא נקבע ושיעור הריבית החצי שנתית יפורטו בדוח המיידי בדבר תוצאות המכרז בקשר לשיעור הריבית שתפרסם החברה סמוך לאחר ההנפקה על פי דוח הצעת המדף הראשונה.

3.5. הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים כאמור בסעיף 3.3 לעיל בעד תקופה של שישה (6) חודשים שהסתיימה במועד התשלום (״**תקופת הריבית**״), פרט לתקופת הריבית הראשונה כמפורט להלן. תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה י״א) תתחיל ביום המסחר הראשון לאחר יום המכרז אשר יפורט בדוח הצעת מדף בו יוצעו לראשונה אגרות החוב (סדרה י״א) ותסתיים במועד התשלום הראשון של הריבית. הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה י״א), תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה).

3.6. התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב (סדרה י״א) ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה י״א), וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה י״א) לידי החברה.

3.7. <u>עדכון שיעור ריבית אגרות החוב בהתאם לשינוי דירוג אגרות החוב</u>

שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין שינוי בדירוג של אגרות החוב, כמפורט בסעיף זה להלן:

3.7.1. שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"א) לא יותאם בגין עליה של דירוג אגרות החוב (סדרה י"א) מעל הדירוג במועד הנפקת אגרות החוב, קרי דירוג ilA (להלן בסעיף 3.7 זה: "**דירוג הבסיס**"), וכל שינוי עתידי כאמור בדירוג אגרות החוב (סדרה י"א) לא ישנה את שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"א).

3.7.2. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה י"א) שנקבע על ידי חברת הדירוג יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה י"א) יהיה נמוך בדרגה אחת (Notch), ויעמוד על דירוג ilA- (להלן בסעיף 3.7 זה: "**הדירוג המופחת**") מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"א), בשיעור של 0.25% מעל שיעור ריבית הבסיס או מעל שיעור הריבית שייקבע בהתאם להוראות סעיף 3.8 להלן לפי העניין (להלן בסעיף 3.7 זה: "**הריבית הנוספת**"), וזאת בגין התקופה שתחילתה במועד פרסום הדירוג המופחת ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"א) או לחלופין עד עליית הדירוג המופחת בחזרה לדירוג הבסיס, לפי המוקדם (ואז יחול המפורט בסעיף 3.7.8 להלן).

שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"א) יעודכן גם במקרה של הורדת/ות דירוג נוספת/ות מעבר לדירוג המופחת באופן ש: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מהדירוג המופחת, ויעמוד על דירוג +ilBBB (להלן בסעיף 3.7 זה: "**הדירוג המופחת הנוסף**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"א) בשיעור של 0.25% (נוספים) מעל שיעור הריבית הנוספת, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.5% (להלן בסעיף 3.7 זה: "**הריבית הנוספת השניה**"); (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מהדירוג המופחת הנוסף, ויעמוד על דירוג ilBBB (להלן בסעיף 3.7 זה: "**הדירוג המופחת השלישי**") יעלה שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"א) בשיעור של 0.25% (נוספים) מעל שיעור הריבית הנוספת השניה, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75% (להלן בסעיף 3.7 זה: "**הריבית הנוספת השלישית**"); ו-(ד) (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מהדירוג המופחת השלישי, ויעמוד על דירוג -ilBBB (להלן בסעיף 3.7 זה: "**הדירוג המזערי**") יעלה שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"א) בשיעור של 0.5% (נוספים) מעל שיעור הריבית הנוספת השלישית, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1.25% (להלן בסעיף 3.7 זה: "**הריבית הנוספת הרביעית**"); והכל בגין התקופה שתחילתה במועד פרסום הדירוג המופחת הנוסף או הדירוג המזערי לפי העניין, ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"א) או לחילופין עד עליית הדירוג בחזרה לדרגה אחת או יותר מעל הדירוג המופחת או מעל לדירוג המופחת הנוסף או מעל לדירוג המזערי, לפי העניין, לפי המוקדם (ואז יחול המפורט בסעיף 3.7.8 להלן).

3.7.3. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה י"א) לדירוג המופחת או לדירוג המופחת הנוסף 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 המזערי, לפי הענין) ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה י״א) באותו דירוג; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתשא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה י״א) וזאת בגין התקופה שתחילתה בתקופת הריבית הנוכחית ועד למועד פרסום הדירוג המופחת (או הדירוג המופחת הנוסף, או הדירוג המזערי, לפי הענייין), כאשר שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים (להלן בסעיף 3.7 זה: ״**ריבית המקור**״); (ג) את שיעור הריבית שתשא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה י״א) החל ממועד פרסום הדירוג המופחת (או הדירוג המופחת הנוסף, או הדירוג המזערי, לפי הענין) ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוספת (או בתוספת הריבית הנוספת השנייה, או בתוספת הריבית הנוספת השלישית, לפי הענייין) לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י״א) הנובעת מהאמור בס״ק (ב) ו-(ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת כאמור בס״ק (ד) לעיל; (ו) את שיעור ריבית הבסיס ואת שיעור הריבית החצי שנתית שתשא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה י״א) ביחס לתקופות הבאות.

3.7.4. מובהר כי בכל מקרה של שינוי בריבית כתוצאה משינוי בדירוג כאמור בסעיף זה, לא יחול שינוי במועדי תשלום (קרן או ריבית) או ביום הקובע לתשלום בגין אגרות החוב (סדרה י״א).

3.7.5. עוד מובהר, כי היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה י״א) בדירוג המופחת (או בדירוג המופחת הנוסף, או בדירוג המזערי, לפי הענייין) יחול במהלך התקופה שתחילתה ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומה במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ״ל (בסעיף זה: ״**תקופת הדחייה**״), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י״א), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוספת (או שיעור הריבית הנוספת השנייה או שיעור הריבית הנוספת השלישית, לפי הענייין) לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

3.7.6. במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב (סדרה י״א) על ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י״א) כאמור בסעיף זה לעיל, תודיע החברה על כך לנאמן תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.

3.7.7. ככל ואגרות החוב (סדרה י״א) תפסקנה להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה לפני פירעונן הסופי, לתקופה רצופה העולה על שישים (60) יום, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב (סדרה י״א) לדירוג המזערי, כאמור בסעיף 3.7.1 לעיל, והזכאות לריבית בגין הדירוג המופחת המזערי תהיה החל מתום תקופת שישים (60) הימים כאמור לעיל אולם תיצבר החל מהמועד בו הופסק הדירוג כאמור על ידי החברה, כל זאת מבלי לגרוע מזכות מחזיקי אגרות החוב להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות. במקרה כאמור, תפעל החברה, בשינויים המחויבים, בהתאם לאמור בסעיף 3.7.3 לעיל לעניין פרסום דוח מיידי ובהתאם לאמור בסעיף 3.7.5 לעיל לעניין תקופת הדחייה.

3.7.8. מובהר כי החלפת חברת הדירוג (אם וככל שהחברה תחליט להחליפה בהתאם להוראות שטר הנאמנות) כשלעצמה לא תשפיע על שיעור הריבית כאמור בסעיפים 3.7.1 לעיל או 3.7.9 להלן, ובלבד שהדירוג שיינתן על ידי חברת הדירוג החדשה הינו דירוג מקביל לדירוג של

חברת הדירוג הנוכחית במועד ההחלפה. במידה והדירוג שיינתן לאגרות החוב (סדרה י״א) על ידי חברת הדירוג החדשה יהיה שונה מזה שהיה לאגרות החוב (סדרה י״א) ערב החלפת חברת הדירוג כמתואר לעיל, תחולנה הוראות סעיף 3.7 זה, וזאת על פי מפתח הדירוג המקביל בחברת הדירוג החדשה.

3.7.9. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י״א) כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה י״א) כלפי מעלה (כל אחד להלן, בסעיף 3.7 זה, בהתאמה: "**הדירוג הגבוה**"): (א) לדירוג הגבוה בדרגה אחת מהדירוג המזערי - אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י״א) בשיעור שנתי של 0.5%; (ב) לדירוג הגבוה בדרגה אחת מהדירוג המופחת השלישי - אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י״א) בשיעור שנתי של 0.25%; (ג) לדירוג הגבוה בדרגה אחת מהדירוג המופחת הנוסף - אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת שלאגרות החוב (סדרה י״א) בשיעור שנתי של 0.25%; (ד) לדירוג הגבוה בדרגה אחת או יותר מהדירוג המופחת אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת שלאגרות החוב (סדרה י״א) בשיעור שנתי של 0.25%, כך ששיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י״א) יהיה שיעור הריבית שנקבע במכרז ללא כל תוספת (בכפוף להתאמות ריבית לפי סעיפים 3.7.11 ו-3.8 להלן, ככל שרלוונטי). כל הפחתה כאמור בשיעור הריבית תבוצע בגין התקופה שתחילתה במועד פרסום הדירוג הגבוה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י״א), או עד שינוי דירוג אגרות החוב (סדרה י״א) בהתאם להוראות סעיף 3.7 זה. במקרה כאמור, תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיף 3.7.2 לעיל, בשינויים המחויבים, וכן תדווח החברה כאמור בסעיף 3.7.3 לעיל, בשינויים המחויבים. יודגש כי ככל ודירוג אגרות החוב (סדרה י״א) יעלה על דירוג הבסיס, לא תהא בכך כל השפעה על שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה י״א) באותו המועד, ובכל מקרה לא יישאו אגרות החוב (סדרה י״א) שיעור ריבית נמוך מזה שנקבע במכרז.

3.7.10. למען הסר ספק, מובהר כי שינוי אופק הדירוג של אגרות החוב או העברת אגרות החוב לרשימת מעקב (Watch List) או כל פעולה דומה אחרת על ידי חברת הדירוג לא יגרור שינוי בריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י״א) כאמור בסעיף זה לעיל.

3.7.11. מובהר כי, שיעור ריבית הבסיס (כהגדרתה בסעיף 3.1 לעיל) לא יוגדל בשיעור העולה על 1.25% במצטבר בגין העלאת ריבית שבוצעה בהתאם להוראות סעיף 3.7 זה.

3.7.12. מובהר כי, בכל מקרה, למעט במקרה שתחול ריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 3.9 להלן, לא תוגדל ריבית הבסיס ביותר מ-1.5% במצטבר בגין כל ההתאמות המתוארות בסעיף 3.7 זה ובסעיף 3.8 להלן.

3.7.13. ככל שאגרות החוב תדורגנה על ידי יותר מחברת דירוג אחת בו זמנית, אזי הורדת דירוג לצורך סעיף זה, משמעה הורדת דירוג על ידי אחת מחברות הדירוג המדרגות.

3.7.14. מובהר בזאת, כי תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת דירוג כאמור בסעיף 3.7.1 לעיל ו/או כתוצאה מאי עמידת החברה באמות מידה פיננסיות כאמור בסעיף 3.8 להלן אינם תלויים זה בזה. אולם, בכל מקרה השיעור הכולל של תוספות הריבית (הן לפי סעיף 3.7.1

לעיל והן לפי סעיף 3.8 להלן) לא יעלה על 1.5%. ריבית פיגורים, ככל שתחול, תתווסף על שיעור זה.

3.8. <u>התאמת שיעור הריבית בגין אי-עמידה באמות מידה פיננסיות</u>

3.8.1. לעניין סעיף 3.8 זה:

"**שיעור הריבית הנוסף**" משמעו, שיעור של 0.25% בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 3.8 זה. יובהר, כי:

(א) העלאת שיעור הריבית בשיעור של 0.25% כאמור לעיל, תיעשה רק פעם אחת בגין חריגה מאחת, שתיים או שלוש מאמות המידה הפיננסיות, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותן אמות מידה פיננסיות תימשך, כך שהעלאת שיעור הריבית בגין חריגה מאמות מאמות מידה פיננסיות לפי סעיף 3.8 זה, בכל מקרה לא תעלה על 0.75%.

(ב) במקרה שבו בגין ירידה בדירוג אגרות החוב הועלה שיעור הריבית השנתית בהתאם להוראות סעיף 3.7 לעיל, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף מכוח אותו סעיף ביחד עם שיעור הריבית הנוסף מכוח סעיף 3.8 זה, בגין החריגה מאמות המידה הפיננסיות, לא יעלה על 1.5% יחד עם העלאת שיעור הריבית בגין דירוג, כמפורט בסעיף 3.7 לעיל.
"**מועד החריגה**" – מועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על החריגה כהגדרתה בס"ק (א) להלן.

3.8.2. שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"א) יותאם בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

(א) ההון העצמי של החברה יפחת מסך של 385 מיליון ש"ח;

(ב) שיעור ההון העצמי מהמאזן (סולו) של החברה יפחת מ-20%;

(ג) יחס ההון למאזן המאוחד יפחת מ-17%.

בסעיף 3.8 זה, תיקרא כל אחת מאמות המידה הפיננסיות דלעיל: "**אמת המידה הפיננסית**" וביחד "**אמות המידה הפיננסיות**".

3.8.3. ככל שתחרוג החברה מאמת מידה פיננסית על פי דוחותיה הכספיים של החברה הסקורים או המבוקרים (להלן בסעיף 3.8 זה: "**החריגה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"א), בשיעור הריבית הנוסף בגין החריגה, מעל שיעור הריבית כפי שיהיה באותה עת, טרם החריגה, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"א) או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות, לפי המוקדם, וזאת, בכפוף לאמור בס"ק 3.8.1 (א) עד (ג) לעיל.

3.8.4. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את החריגה, תוך פירוט אמות המידה הפיננסיות במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את הדירוג העדכני של אגרות החוב (סדרה י"א) על פי דוח הדירוג האחרון שפורסם לפני מועד הדוח המיידי; (ג) את שיעור הריבית המדויקת שתשא קרן אגרות החוב (סדרה י"א) לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 3.8 זה: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ד) את שיעור הריבית שתשא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה י"א) החל ממועד החריגה ועד מועד

תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 3.8 זה: "**הריבית המעודכנת**"); (ה) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק 3.8.5 ו-3.8.6 להלן; (ו) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ז) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית לתקופות הבאות.

3.8.5. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 3.8 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

3.8.6. במקרה של חריגה מאמת מידה פיננסית ו/או עמידה מחודשת באמת מידה פיננסית, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה י"א) כאמור בסעיף 3.8.3 לעיל או בסעיף 3.8.7 להלן, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוחות הכספיים כאמור.

3.8.7. מובהר למען הסר ספק, כי במקרה שלאחר החריגה, תפרסם החברה את דוחותיה הכספיים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), ועל פיהם תעמוד החברה באמת המידה הפיננסית האמורה, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה בה החברה עמדה באמת המידה הפיננסית, אשר תחילתה במועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על עמידה באמת המידה הפיננסית, כך ששיעור הריבית שתשא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה י"א) יהיה, ככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן בגין ירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה י"א) כאמור בסעיף 3.7 לעיל, שיעור ריבית המקור או שיעור ריבית אחר שנקבע עקב ירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה י"א) ובלבד שלא יפחת משיעור הריבית שנקבע במכרז. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 3.8.4 עד 3.8.6 לעיל, בשינויים המחויבים, לפי העניין, הנובעים מעמידת החברה באותה אמת מידה פיננסית.

3.8.8. הבדיקה בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה י"א) קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

3.8.9. החברה תפרט במסגרת הביאורים הכספיים של כל דוח כספי, רבעוני או שנתי, לפי העניין, את עמידתה או אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות.

למען הסר ספק, יובהר כי, בכפוף לאמור לעיל, תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת דירוג כאמור בסעיף 3.7 לעיל ו/או כתוצאה מאי עמידת החברה באמות מידה פיננסיות כאמור בסעיף 3.8 זה לעיל אינם תלויים זה בזה והינם מצטברים עד לתקרת תוספת ריבית בשיעור של 1.5%. קרי, אף בתרחיש בו דירוג אגרות החוב (סדרה י"א) יופסק ובנוסף לא תעמוד החברה באמות המידה הפיננסיות, והכל באותו מועד, יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) לתוספת ריבית מצטברת בשיעור של עד 1.5% בלבד.

3.9. <u>ריבית פיגורים</u>

כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי אגרת חוב זו, וזאת מסיבות התלויות בחברה, ישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. יובהר, כי לצרכי סעיף זה וקביעת המועד הקבוע לתשלום על פי אגרת החוב, תילקח בחשבון תקופת הריפוי המנויה בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות וככל שטרם חלפה, יראו בחברה כמי שעומדת בהתחייבותה לבצע את התשלום במועדו; לענין זה, ריבית פיגורים פירושה ריבית שנתית בגובה ריבית אגרות החוב כמפורט בסעיף 3 זה לעיל, כפי שתהא מעת לעת, בתוספת 3.5%, והכל על בסיס שנתי. החברה תודיע בדיווח מיידי על שיעור ריבית הפיגורים שנצברה (ככל שנצברה) וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מיידי וזאת שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

4. **<u>תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב</u>**

4.1. התשלומים על חשבון הריבית ו/או הקרן של אגרות החוב (סדרה י"א) ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) ביום 24 ביוני ביחס לתשלומי ריבית המשולמים ביום 30 ביוני, וביום 25 בדצמבר ביחס לתשלומי קרן וריבית המשולמים ביום 31 בדצמבר (כל אחד מהמועדים האמורים יקרא להלן: "**היום הקובע**"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 30 ביוני, 2031, לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

4.2. מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם ביום הקובע, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

4.3. 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, ו"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון לא ישתנה בשל כך.

4.4. תשלום הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה י"א) ייעשה בכפוף לתנאי ההצמדה כאמור בסעיף 2 לעיל.

4.5. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 4.6 להלן או במקרה שהסליקה מבוצעת באמצעות מסלקת הבורסה – באמצעות המסלקה. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, בעוד החברה יכלה לשלמו במלואו במועדו יחולו הוראות סעיף 12 לשטר הנאמנות.

4.6. מחזיק אגרות החוב (סדרה י"א) יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על פי אגרות החוב כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שתישלח בדואר רשום לחברה, אולם החברה תהא חייבת לפעול על פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור אך ורק אם הגיעה למשרדה הרשום לפחות חמישה-עשר (15) ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון תשלום כלשהו על פי אגרת החוב. במקרה שההודעה תתקבל על ידי החברה באיחור, תפעל החברה לפיה אך ורק ביחס לתשלומים שמועד פירעונם חל לאחר מועד התשלום הסמוך ליום קבלת ההודעה.

4.7. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור מבעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

4.8. מכל תשלום בגין אגרות החוב ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על פי דין.

5. **<u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה</u>**

ראו סעיף 12 לשטר הנאמנות.

6. **<u>תעודות אגרות החוב ופיצולן</u>**

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

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

6.3. ביצוע הפיצול יעשה תוך שלושים (30) ימים מתום החודש בו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.

6.4. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מיסים והיטלים אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

7. **<u>העברת אגרת החוב</u>**

7.1. אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב, תיעשה על פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כיאות על ידי המחזיק הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

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

7.3. אם יחול כל תשלום חובה על כתב ההעברה של אגרות החוב, ימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על ידי מבקש ההעברה, שתהיינה להנחת דעתה של החברה.

7.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב, תפוצל תחילה התעודה, על פי הוראות סעיף 6 לעיל, למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

7.5. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם מחזיקי אגרות החוב ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב.

7.6. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

8. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

להוראות בדבר מרשם מחזיקי אגרות החוב ראו סעיף 24.5 לשטר הנאמנות.

9. **<u>בטוחות</u>**

ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות.

10. **<u>פדיון מוקדם</u>**

10.1. <u>פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה</u>

במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע פדיון מוקדם ותפעל החברה כדלקמן:

10.1.1. תוך 45 יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי שישלח לרשות ניירות ערך ולבורסה.

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

במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת הפרשי הצמדה והריבית שצברו עד יום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב ("**הערך המתואם של אגרות החוב**"), ותקבע בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 10.2.10 להלן.

10.1.3. 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 תימחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

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

10.2. <u>פדיון מוקדם ביוזמת החברה</u>

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם החל מתום 60 ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה י"א), בכל עת ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

10.2.1. תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

10.2.2. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי ברבעון גם אם בוצע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי. לעניין זה "**רבעון**" משמע כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר – מרץ, אפריל – יוני, יולי – ספטמבר, אוקטובר – דצמבר.

10.2.3. ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.

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

10.2.5. עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בדבר ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, החברה תפרסם דוח מיידי על ביצוע פדיון מוקדם, במערכת המגנ"א, לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני ביצוע פדיון מוקדם.

10.2.6. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב לבין מועד תשלום הריבית בפועל.

10.2.7. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית (כולל הפרשי הצמדה) שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור בסעיף 10.2.10 להלן.

10.2.8. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב את הפרשי ההצמדה ואת הריבית שנצברה עבור החלק הנפדה בפדיון חלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת.

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

10.2.10. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם ביוזמת החברה, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, אשר ייקבע על פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ("**שווי השוק של יתרת אגרות החוב**" ו-"**תקופת הדגימה**", בהתאמה) ; על אף האמור לעיל, במקרה שהפדיון המוקדם (החלקי או המלא) ייקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית של אגרות החוב, והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון ביחד עם הריבית בהתאם להוראות סעיף 11.2 זה, הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף11.2 10.2 זה, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל) העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו רבעון על חשבון תשלום הריבית כאמור בלבד. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית בלבד ששולמה כאמור ; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה (ככל שישנם), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל ; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1.25% ("**ריבית ההיוון**"). היוון אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם.

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

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא 4 שנים, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא 2 שנים ומח"מ יתרת ההלוואה הוא 3.5 שנים, אזי, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מ"התשואה" ותשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של עשרים וחמישה (25%) מ"התשואה".

במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון מוקדם בלבד.

לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לאחר קבלת החלטה בדירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב, החברה תעביר לנאמן אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים המאשר את סכום הפדיון המוקדם בצירוף תחשיב והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

11. **<u>שינויים בתנאי אגרת החוב</u>**

לא יהיה כל תוקף לשינוי, ויתור ו/או פשרה בכל הנוגע לתנאי אגרת החוב והזכויות הנובעות ממנה, אלא אם כן נעשו בהתאם לאמור בסעיף 24 לשטר הנאמנות.

12. **<u>קבלה מאת מחזיק אגרות החוב</u>**

ראו סעיף 13 לשטר הנאמנות.

13. **<u>החלפת תעודת אגרת החוב</u>**

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

14. **<u>הדין החל וסמכות השיפוט</u>**

ראו סעיף 32 לשטר הנאמנות.

15. **<u>הודעות</u>**

להוראות בדבר אופן מסירת הודעות ראו סעיף 23 לשטר הנאמנות.

****

אספן גרופ בע"מ

תוספת שנייה לשטר הנאמנות

<u>אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א)</u>

1. הנאמן או החברה רשאים לזמן אסיפות של מחזיקי אגרות החוב. זימנה החברה אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בה תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה, והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה.

2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך או לדרישת מחזיק אחד או יותר, באגרות החוב שלו/הם חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן, רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך. אין בהוראות סעיף זה בכדי לפגוע בהוראות סעיף 6.2 לשטר הנאמנות ומחובתו של הנאמן על פיהן.
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.

3. 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 11 להלן; (עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס).

4. למרות האמור בסעיף 3 לעיל, הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה לרבות להקדים את מועד כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 11 להלן.

5. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן ישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.

6. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקיים בישראל, במשרדה הרשום של החברה או במקום אחר עליו יודיעו החברה ו/או הנאמן, והחברה תשא בעלויות סבירות של המקום החלופי.

<u>הודעה על כינוס אסיפה</u>

7. 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.

8. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.

9. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב.

10. מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

<u>המועד הקובע לבעלות באגרות חוב וניהול האסיפה</u>

11. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על ארבעה עשר ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד לפני מועד הכינוס.

12. מחזיק באגרות חוב רשאי להשתתף ולהצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו.

13. בכל אסיפה יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש האסיפה.

14. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה באסיפה שזומנה כאמור לעיל גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא נתקבלה על ידי כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) נשלחה במערכת המגנ"א.

15. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 23 לשטר הנאמנות.

16. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש להתחלת הדיון, כדלקמן:

16.1 כפוף למניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת כהגדרתה בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות, וכפוף להוראות חוק ניירות ערך אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר זה, יהוו מניין 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 באותה עת.

16.2 לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית, כאמור בסעיף 16.1 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך.

16.3 באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת יהוו מניין חוקי אם נכחו באסיפה לפחות שני (2) 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.

17. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק שהינו חברת בת של החברה, בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

18. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 16 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה, לרבות באסיפה נדחית שלה אשר לא נכח בה עם פתיחתה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת ההחלטה שעל

סדר היום, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

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

20. על אף האמור בסעיף 16.2 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 22 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).

21. לא ידונו באסיפה נדחית אלא עניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.

22. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מניין חוקי, יידחה המשכה של האסיפה ("**האסיפה המקורית**") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שייקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו ("**אסיפה נמשכת**"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

23. נדחה המשך קיומה של אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 22 לעיל, מבלי 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 3 ו-4 לעיל.

24. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן או מי מטעמו יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף 24 זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

<u>החלטות</u>

25. כל החלטה תתקבל בהצבעה במניין קולות.

26. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יופץ למחזיקים, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד (כהגדרתו להלן) שיש לו, בהתאם לשיקול דעתו של הנאמן. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושא/ים שבכתב ההצבעה. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 16 לעיל.

27. כונסה אסיפת מחזיקי אגרות חוב, (בין שזומנה על ידי החברה, מחזיק או הנאמן), אזי רק במקרה בו הדין אשר יחול באותה עת יורה לנאמן לבחון את קיומם של ניגודי עניינים אצל מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפה להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין אחר שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.

28. לצורך בחינת ניגוד עניינים כאמור יהא הנאמן רשאי להסתמך על חוות דעת משפטית שיזמין, ויחולו עליה

הוראות שטר הנאמנות לעניין נשיאה בהוצאות.

29. יובהר, כי בחינת ניגוד עניינים כאמור לעיל, ככל והיא דרושה לדעת הנאמן, תיערך בנפרד ביחס לכל החלטה על סדר יומה של האסיפה וכן ביחס לכל אסיפה בנפרד. עוד יובהר, כי אין בהכרזה על מחזיק כעל בעל עניין מנוגד בהחלטה או אסיפה כלשהי, כשלעצמה, כדי להראות על עניין מנוגד של אותו מחזיק בהחלטה אחרת אשר על סדר יומה של האסיפה או על עניין מנוגד שלו באסיפות אחרות.

30. בהצבעה יהיה לכל מחזיק, הנוכח בעצמו או על ידי בא-כוחו, קול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב שמכוחן רשאי הוא להצביע.
במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.
בעל אגרת חוב רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה, בגין חלק אחר נגד ובגין חלק אחר להימנע, והכל כפי ראות עיניו.

31. הרוב הדרוש לאישור החלטה באסיפה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת באסיפה כזו הוא רוב של שני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, מבלי למנות את קולות הנמנעים.

32. כל החלטה העומדת על סדר היום של אסיפת מחזיקים ונערכת בגינה הצבעה, תתקבל ברוב רגיל, למעט אם קבוע אחרת בשטר הנאמנות, והכול בכפוף להוראות הדין. בנוסף, רשאי הנאמן להחליט, על פי שיקול דעתו, בהתאם לנסיבות, האם אישור החלטה דורש רוב שאינו רגיל.

33. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד, והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.

33.1 כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.

33.2 שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק אגרת חוב.

33.3 כתב מינוי וייפוי הכוח או העתק נאמן למקור של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד פתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

34. 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 אגרת 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.

35. הנאמן יערוך פרוטוקול של האסיפה של מחזיקי אגרות החוב, שיירשם במרשם הפרוטוקולים וששימר במשרדו הרשום של הנאמן לתקופה של שבע שנים ממועד האסיפה. כל פרוטוקול כזה ייחתם על ידי יושב הראש של האסיפה, וכל פרוטוקול חתום כאמור ישמש ראיה לכאורה לאמור בו, וכל עוד לא יוכח ההפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה כזו תיחשב כהחלטה שנתקבלה בהתאם להוראות שטר הנאמנות. הנאמן יהיה רשאי לערוך פרוטוקול אסיפה או חלקים ממנו בדרך של הקלטה.

36. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב ולעיון החברה על פי בקשתה ורק לעניין אסיפות/דיונים בהן נכחה החברה ו/או מי מטעמה והעתק ממנו יישלח למחזיק באגרות חוב שיבקש. הנאמן יהיה רשאי לעכב מסירה של כל פרוטוקול, לכל גורם שהוא, אם על פי שיקול דעתו הבלעדי, העברת הפרוטוקול, כולו או חלקו, עלולה לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

37. הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

****

<u>אגרת חוב ותנאים מיוחדים לשטר משכנתא ללא הגבלה בסכום</u>

שנערכה ונחתמה ביום [_] לחודש [__] 2026

בין

אספן גרופ בע"מ
ח.צ. 52-003754-0
מרח' החושלים 5, הרצליה
("**החברה**")

<u>מצד אחד</u>;

לבין

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ
ח.פ. 51-377133-7
מרח' דרך מנחם בגין 48, תל-אביב
("**בעל המשכנתא**" ו/או "**הנאמן**")

<u>מצד שני</u>;

הואיל והחברה פרסמה ביום 15 ביולי 2024 תשקיף מדף נושא תאריך 16 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-073990) ("**התשקיף**" או "**תשקיף המדף**");

והואיל וביום [_] 2026, פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף במסגרתו הונפקו אגרות חוב (סדרה י"א) של החברה;

והואיל והחברה התקשרה עם הנאמן, כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), בשטר נאמנות אשר נחתם ביום [_] [_] 2026, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה ומצורף לה כ<u>**נספח א'**</u> ("**שטר הנאמנות**");

והואיל והחברה אישרה והתחייבה בשטר הנאמנות לשעבד כמפורט להלן באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, את מלוא זכויותיה בנכס המשועבד (כהגדרתו להלן), לטובת בעל המשכנתא, עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), להבטחת חובות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) אשר להם משמש הנאמן כנאמן, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו את שעבוד הנכס המשועבד (כהגדרתו להלן) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) כמפורט להלן;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. **<u>כללי</u>**

1.1. המבוא לאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה נועדו לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה אף לא לצורכי פרשנות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה.

1.3. לכל המונחים אשר לא הוגדרו מפורשות באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

1.4. באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם נקבע מפורשות אחרת:

"סדרת אגרות החוב" או "אגרות חוב (סדרה י"א)"	-	אגרות חוב (סדרה י"א), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, שהונפקו על ידי החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כל הרחבה שתעשה לסדרה זו כאמור בשטר הנאמנות;
"בנק לאומי"	-	בנק לאומי לישראל בע"מ, אשר לטובתו משועבדות זכויות החברה בנכס בהתאם להסכם המימון בינו לבין החברה מיום 26 באפריל 2022, על נספחיו ותיקוניו מעת לעת;
"הסכומים המובטחים"	-	כל תשלומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים אם וככל שתיצבר) והפרשי ההצמדה שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), הוצאות בגין מימוש השעבודים אם, וככל שאגרות החוב יועמדו לפירעון מיידי בהתאם להוראות שטר הנאמנות, וכן את הוצאות התפעול של הנכסים המשועבדים לאחר מימוש השעבודים כאמור, ולרבות כל חוב הנובע מאגרות החוב שיונפקו במסגרת הרחבת סדרה לפי תנאי שטר הנאמנות;
"הנכס" או "המקרקעין"	-	מקרקעין הידועים כחלקה 17 בגוש 6365 בפתח תקווה בשטח של כ-22,395 מ"ר;
"הנכס המשועבד"	-	(א) מלוא זכויות החברה בנכס, כהגדרתן להלן, למעט המיטלטלין, כהגדרתם להלן; (ב) מלוא זכויות החברה בהכנסות המשועבדות, כהגדרתן להלן; ו-(ג) מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש מכוח פוליסת הביטוח בגין הנכס, והכל כמפורט להלן באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו;
"זכויות החברה בנכס"	-	חלקה הכולל של החברה הינו 100% בבעלות;
"השעבודים לטובת בנק לאומי"	-	שעבודים מס' 458, 460 עד 462 במרשמי החברה ברשם החברות לטובת בנק לאומי: • שעבוד שוטף ראשון בדרגה על מלוא זכויות החברה במקרקעין, לרבות כל הפירות הנובעים מהן; • משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה כלפי מדינת ישראל – רשות המיסים בישראל ואגף המכס ומע"מ;

- משכון בדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות של החברה לפי חוזה מכר מיום 24.1.2022 ועל כל זכויות החברה כמפורט בשטר המשכון ;
- משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות החברה כלפי צד ג' על פי או בקשר עם הסכם שכירות מיום 5.8.2020.

משכנתא מדרגה ראשונה לפי שטר מס' 10739/2023/2 לטובת בנק לאומי.

"ההכנסות המשועבדות"	-	מלוא זכויות החברה מכוח הסכמי השכירות (כהגדרתם להלן), על שינוייהם מעת לעת, בקשר עם הנכס, לרבות זכות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס המשועבד, לרבות תשלומים כספיים הנובעים ממנו, כגון דמי שכירות ו/או דמי פדיון, ככל שהחברה זכאית להם, ו/או דמי הפעלת חניונים ו/או כל תשלום, למעט דמי ניהול, שמשולם מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או הסכמי שכירות עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינויים מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם, לרבות הכנסות משלטי פרסומת ו/או אנטנות המותקנים וכן שיותקנו בנכס בעתיד, ככל שיותקנו, ולרבות הכנסות שיתקבלו ממכירת חשמל בצובר, אם ככל שיתקבלו ;
"הסכמי השכירות"	-	הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו וככל שייחתמו הסכמים אחרים או נוספים ביחס לנכס המשועבד ;
"מיטלטלין"	-	כל ציוד ו/או מתקן הקיים ו/או אשר יותקן בעתיד בנכס משועבד, ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין אם אלה בבעלות החברה ובין אם בבעלות צד שלישי כלשהו, לרבות שוכר של יחידה בנכס ו/או ספק של שוכר כאמור, ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות ;
"אירוע הפרה"	-	המועד בו הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או התקבלה החלטה שך הנאמן ו/או של מחזיקי אגרות החוב למימוש שעבוד על נכס משועבד, לפי המוקדם, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

2. **<u>מהות אגרת החוב</u>**

אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה י"א) ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים. אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יצורפו לשטר משכנתא והוראותיהם יהוו את התנאים המיוחדים לגביו.

3. **<u>השעבוד</u>**

3.1. <u>הנכס המשועבד</u>. החברה משעבדת וממחה בזה, להבטחת התשלום הנכון, המלא והמדויק, של הסכומים המובטחים ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויותיה בגין אגרות החוב (סדרה י"א) ובכפוף לכל התנאים הכלולים באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, לטובת הנאמן כדלקמן :

(1) משכנתה בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הבעלות של החברה בנכס

(כהגדרתן בסעיף 1.4 לעיל);

(2) שעבוד שוטף יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה בהכנסות המשועבדות, ובכלל זה שעבוד כאמור על זכויות החברה על פי הסכמי השכירות;

(3) שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס.

המשכנתא והשעבודים המפורטים בס"ק (1)-(3) לעיל יכונו יחדיו: "**השעבודים**".

3.2. <u>ההכנסות המשועבדות</u>. בכל הנוגע להכנסות המשועבדות או כל זכות אחרת הנובעת מהנכס או שתתקבל חלף הנכס, כולו או חלקו, ו/או בגינו, למעט בקשר עם זכויות הביטוח, הרי שהחברה, תהיה רשאית לקבלם לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך באישור של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב וזאת כל עוד לא אירע אירוע הפרה והכל בכפוף לקבוע בסעיף 5.5.7 לשטר הנאמנות.

4. **<u>פעולות מותרות</u>**

החברה תהיה רשאית לבצע פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מבעל המשכנתא ו/או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), שניתן לבצעה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות הוראות סעיפים 5.5.1, 5.5.2, 5.5.7 ו-5.6.2 לשטר הנאמנות.

5. **<u>הצהרות החברה</u>**

החברה מצהירה בזה כלפי בעל המשכנתא, כדלקמן:

5.1. זכויות החברה בנכס המשועבד הן כמפורט בסעיף 1.4 לעיל, תחת הגדרת *"זכויות החברה בנכס"* וההגדרות הנלוות לה באותו סעיף. במועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, החברה הינה בעלת מלוא (100%) זכויות הבעלות במקרקעין כמפורט בסעיף 1.4 לעיל, תחת הגדרת *"זכויות החברה בנכס"*, וכן הינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת זכות הבעלות במקרקעין האמורים.

5.2. נכון למועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, לא קיימים שעבודים על הנכס המשועבד, למעט כמפורט בסעיף 1.4 לעיל, תחת הגדרת *"השעבודים לטובת בנק לאומי"*.

5.3. החברה אינה מצויה בהליכי פירוק או כינוס (זמני או קבוע) או הקפאת הליכים ו/או כל הליך אחר בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ולא הוגשה לבית-משפט נגד החברה בקשה וכן לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או לפירוק או למינוי מפרק ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון. כמו כן, החברה לא קיבלה החלטת פירוק ואינה מתעתדת לקבל החלטה כזו. כמו כן, לא ידוע לחברה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור ולא תלויים ועומדים הליכי אכיפה מנהלית על ידי רשות שלטונית.

5.4. התקבלו בכל המוסדות הרלוונטיים של החברה כל ההחלטות הנדרשות על פי כל דין וכל הסכם לשם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א).

5.5. החברה הינה בעלת מלוא הזכויות המפורטות בסעיף 1.4 לעיל ביחס לנכס המשועבד וההכנסות

המשועבדות, למעט השעבודים לטובת בנק לאומי כמפורט לעיל.

5.6. החברה הינה בעלת מלוא הזכויות לתגמולי הביטוח בקשר עם הנכס, למעט השעבודים לטובת בנק לאומי כמפורט לעיל.

5.7. זכויות החברה כפופות להוראות הסכמי השכירות. החברה מתחייבת הסכמי השכירות לא יקנו זכויות לשכירות מוגנת ו/או ימנעו ו/או יגבילו את רישום השעבוד ו/או את מימושו ו/או יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר ליצירת השעבוד ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש.

5.8. כמו כן, החברה מתחייבת כי אין בהסכמי השכירות (והחברה מתחייבת כי לא תהיה גם בהסכמי שכירות שייחתמו מעת לעת בעתיד) מניעה מלשעבד את זכויות החברה מכוח אותם הסכמים, לטובת הנאמן, כאמור לעיל או מניעה על עבירות הזכויות כאמור בעת מימוש השעבוד ככל שימומש וכן לא נדרשת הסכמת השוכרים לשעבוד ו/או העברת הזכויות כאמור. עם זאת, מובהר כי השעבוד שיירשם לטובת הנאמן על זכויות החברה להכנסות איזה מהנכסים המשועבדים יהיה כפוף לזכויות השוכרים על פי הסכמי שכירות כפי שיהיו מעת לעת, באופן שבעת מימוש השעבוד על הכנסות הנכסים המשועבדים, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש כאמור רק בכפוף לזכויות השוכרים בנכס המשועבד כפי שיהיו בעת המימוש.

5.9. במועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, ובמועד רישום השעבודים של כל הנכסים המשועבדים, לא נתקבלה אצל החברה הודעה כלשהי על תביעות או דרישות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של החברה בנכסים המשועבדים ו/או ביכולת לשעבדן, לאכוף אותן ו/או לממשן, כולן או מקצתן, כאמור בשטר הנאמנות. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה בסמוך למועד שבו ייוודע לה הדבר ולא יאוחר משני (2) ימי עסקים.

5.10. נכון למועד החתימה על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור ולא לרשום שעבוד שוטף על כלל נכסיה.

5.11. החברה מתחייבת, כי היה ויובא לידיעתה, חל שינוי בהחלטות רשות מקרקעי ישראל ו/או בנוהלי רשות מקרקעי ישראל ו/או של רשות רגולטורית אחרת ו/או בהוראות חוזי החכירה הרלוונטיים, שיש בו כדי להשפיע על תקפות השעבוד של הנכס המשועבד ו/או על יכולת אכיפתו ו/או על מימושו, תודיע על כך לנאמן בתוך ארבעה (4) ימי עסקים מהמועד שבו נודע לה.

5.12. הנכס המשועבד יהא נקי וחופשי (כהגדרת המונח "נקי וחופשי" בסעיף 5 לשטר הנאמנות) למעט[1] זכויות השוכרים על-פי חוזי שכירות בנכס המשועבד, למעט זכויות רשות מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל, מכוח חוזי חכירה ומכוח הדין, ולמעט השעבודים לטובת מנורה אשר יוסרו בהתאם למפורט בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות.

5.13. החברה מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף (בעצמה או באמצעות מי מטעמה), עד לפירעון המלא של אגרות החוב, את הביטוח הרלוונטי כאמור בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות המבטח את הנכס המשועבד ולשמור על רצף ביטוחי כאמור עד לאחר הסרת השעבוד על הנכס המשועבד בהתאם

[1] למעט: (א) הערה לטובת עיריית פתח תקווה, על הפקעת חלק מחלקה עפ"י סעיף 19 – הערה בילקוט הפרסומים 3619 מיום 19.2.1989 בשטח 4,000 מ"ר; (ב) הערה בדבר אתר עתיקות – הערה בילקוט הפרסומים 4750 מיום 10.5.1999.

להוראות שטר הנאמנות.

5.14. לא ידוע לחברה על כל פגם מהותי בזכויות החברה בנכס המשועבד (כולן או חלקן), וכי אם יתגלה פגם בזכויות החברה בנכס המשועבד (כולן או חלקן) היא תפעל לתיקון הפגם בהקדם האפשרי עם היוודע לה על הפגם כאמור וכן תודיע לנאמן, בכתב, על אודות הפגם, כיצד היא מתכוונת לתקן אותו ובתוך כמה זמן צפוי הליך התיקון להסתיים וכן על תיקון הפגם.

5.15. הזכויות המפורטות בטבלה בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות מהוות את מלוא הזכויות הקיימות בנכס המשועבד.

5.16. למיטב ידיעת החברה, לא נתקבלה אצלה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים מהותיים שמקורם בנכס המשועבד. החברה מתחייבת להודיע לנאמן על קבלת דרישה כאמור בתוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלתה.

6. <u>התחייבויות החברה</u>

6.1. להודיע לנאמן בכתב סמוך עם היוודע לה ולא יאוחר מארבעה (4) ימי עסקים מהמועד שבו ייוודע לה, על כל מקרה של עיקול מהותי שהוטל על הנכס המשועבד, וכן על כל מקרה של נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הנכס המשועבד, ו/או על מינוי כונס נכסים ו/או מפרק קבוע או זמני ו/או כל בקשות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ו/או באם יועלו טענות מהותיות על ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע באופן מהותי בשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד או בתוקף השעבוד. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף זה, כי הנכסים המשועבדים משועבדים לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י״א) ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או הליך בקשר עם הנכסים המשועבדים. דיווח מיידי שתפרסם החברה במערכת המגנ״א ייחשב הודעה לנאמן לפי סעיף זה.

״**מהותי**״ לעניין ס״ק זה - בשיעור העולה על 25% משווי הנכס המשועבד.

6.2. החברה מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף, עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה י״א), את הביטוח כאמור בסעיף 7 להלן המבטח את הנכס המשועבד.

6.3. החברה מתחייבת בזה להחזיק ולשמור את הנכס המשועבד במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם במועד את כל המיסים והתשלומים המוטלים ושיוטלו כדין על הנכס המשועבד, על ידי הממשלה, רשות מוסמכת על פי דין והרשות המקומית, וזאת מבלי לגרוע מזכות החברה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור.

6.4. החברה מתחייבת לא לעשות דיספוזיציה, בין במעשה ובין במחדל, בנכס המשועבד, כולו או חלק, אשר בין היתר, גורעת מתוקף השעבוד, יכולת אכיפתו ו/או מימושו, וכן לא לנקוט בהליכים או פעולות כלשהם בגין הנכס המשועבד או כל חלק ממנו, וכן כל מסמך המצורף אליו, דהיינו, בין היתר, פעולות שעלולות לפגוע בתוקף השעבוד או בהיקפו או ביכולת הנאמן לממש את הנכס המשועבד או לאכוף איזה מהשעבודים על הנכס המשועבד על פי שטר הנאמנות, וזאת כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב (סדרה י״א) שבמחזור, ללא קבלת אישור של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י״א) ברוב רגיל.

"**דיספוזיציה**" משמע לרבות כל העברה, המחאה, משכון, מכירה, שעבוד, מתן זכות, התחייבות להעביר, למכור או לשעבד או לתת זכות, או מתן אופציה לכל אחד מאלה. למען הסר ספק, הפעולות המותרות כאמור בסעיף 5.5.1 לשטר הנאמנות לא תיחשבנה בכל מקרה דיספוזיציה

7. **<u>ביטוח</u>**

בקשר עם שעבוד תגמולי הביטוח, כאמור בסעיף 3.1(3) לעיל יחול האמור להלן:

7.1. החברה תורה לחברת הביטוח לקבוע את הנאמן כמוטב בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק חוזה ביטוח, התשמ"א-1981, ללא הגבלה בסכום, בפוליסות לביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" או מסוג "כל הסיכונים" כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא את המבנים והמערכות בבעלות החברה בנכס המשועבד, אשר יחודשו מעת לעת, כך שיישמר הרצף הביטוחי כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על הנכס המשועבד. מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו בנכס המשועבד על ידי השוכרים ו/או בעבורם וכן לא יכלול תכולה. מוסכם כי החברה תהיה רשאית לבטח את הנכסים המשועבדים במסגרת מערך ביטוחי החברה המבטח את כלל נכסיה, ובלבד שהכיסוי לא יפחת מהתחייבויות החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

7.2. החברה תמציא לנאמן את אישור חברת הביטוח בדבר היותו מוטב 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.

7.3. במקרה של אבדן או נזק לרכוש המבוטח ישולמו כל תגמולי הביטוח לידי הנאמן או לפקודתו. על אף האמור לעיל, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק אחד, יהא בסכום נמוך או שווה עד לסך השווה לסך מהותי (כהגדרתו להלן), ישולמו במישרין לחברה, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן, וזאת כל עוד לא מתקיימת עילת פירעון מיידי. כלומר, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד יהיה גבוה מהסך המהותי כהגדרתו להלן, ישולמו מלוא תגמולי הביטוח כאמור ישירות לנאמן. במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח כאמור, החברה נדרשת להעביר לנאמן אישור מנושא משרה בכיר בחברה המאשר כי לא קיימת עילה לפירעון מיידי (מבלי להתחשב בתקופת ריפוי) על פי הוראות שטר הנאמנות. לעניין זה, "**(ה)סך (ה)מהותי**", הינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח אחד אשר יעלו על סך המהווה 5% משווי נכס המקרקעין על פי חוות דעת שמאית אחרונה שפורסמה בדיווחי החברה הפומביים או על סך של 5 מיליון ש"ח, צמוד למדד היסודי לפי הגבוה מביניהם. יודגש כי שווי נכס המקרקעין יהא בהתאם להערכת שווי עדכנית לרבות מכתב עדכון להערכת שווי שתפורסם על ידי החברה בהתאם להגדרת "הערכת שווי" בסעיף 4.3 לשטר הנאמנות.

7.4. עד למועד בו התקיים אירוע הפרה, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס המקרקעין בלבד ("**תגמולי הביטוח לקימום**"), תגמולי הביטוח לקימום יועברו לחברה על ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על ידי החברה לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום ("**הקבלן המבצע**") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיסוכם בין החברה לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי תצהיר של מנהל הנכסים מטעמה בדבר גובה הכספים

שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לעיל.

7.5. החברה מתחייבת ליישם את הוראות סעיף זה בפוליסת הביטוח של הנכס המשועבד בתוך 30 יום ממועד שעבוד הרכוש המבוטח ולהעביר אישור עריכת ביטוח או העתק ממנה לידי הנאמן וכן לכלול בפוליסת הביטוח האמורה, תנאי לפיו על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בפוליסה או ביטולה (לעניין זה, מוסכם כי לביטול הפוליסה (שאינה מוחלפת בפוליסה אחרת), יהיה תקף רק ביום הנקוב בהודעה של המבטח, שתשלח לנאמן, בדואר רשום או באמצעות דואר אלקטרוני 30 יום מראש), תישלח הודעה מתאימה לנאמן, לרבות בדרך של הודעת דואר אלקטרוני.

7.6. כמו כן, החברה תמציא לנאמן אישורים בחתימת המבטח הרלוונטי בכל מועד חידוש של פוליסת הביטוח בדבר תוקף הפוליסה. 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 התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות בצירוף אישור עריכת ביטוח או העתק מפוליסת הביטוח. במקרה של מימוש הרכוש המבוטח, יודיע הנאמן על כך לחברת הביטוח, זאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטים כאמור ימסרו על ידי החברה לנאמן תוך שני (2) ימי עסקים ממועד הודעת הנאמן לחברה על מימוש הנכס המשועבד.

7.7. מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב, בתוך שני (2) ימי עסקים, בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בהתאם לפוליסה או כי בוטלה פוליסת הביטוח או כי פקעה או במקרה בו הודיע לה המבטח על שינוי לרעה של הפוליסה או על ביטולה.

8. **<u>מימוש השעבוד</u>**

8.1. בכפוף להוראות סעיף 6.2 לשטר הנאמנות, הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות.

8.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, אשר מועד כינוסה יהיה בהתאם להוראות סעיף35יב1(א1) לחוק (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 3 בתוספת השנייה לשטר הנאמנות) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (בהתאם לתנאי שטר הנאמנות) או מימוש השעבודים שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים על פי הוראות שטר הנאמנות וכן כל שעבוד אחר שיינתן, אם וככל שיינתן במהלך חיי אגרות החוב (סדרה י"א) להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות.

במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות, לפי העניין, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 8.3 להלן, הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב או לממש את בטוחות כאמור לעיל, בהתאם להחלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א).

8.3. החלטה כאמור בסעיף 8.2 לעיל תתקבל באסיפה של מחזיקי אגרות החוב שנכחו בה מחזיקי אגרות חוב המחזיקים ב-50% לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, מבלי למנות את קולות הנמנעים, או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים ב-20% לפחות מהיתרה כאמור.

8.4. למרות האמור בסעיף 8.2 לעיל, לא יעמידו הנאמן או המחזיקים, לפי העניין, את אגרות החוב לפירעון מיידי או יפעלו למימוש הבטוחות, אלא אם יתמלאו התנאים הבאים:

(1) הנאמן נתן התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור, והחברה לא מילאה אחר האמור בהתראה עד תום 21 ימים מיום קבלתה. בהתראה האמורה תידרש החברה לגרום לביטולו או להפסקתו של אותו מקרה מהמקרים המנויים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות אשר בגינו ניתנה ההתראה הנ"ל.

(2) למרות האמור בס"ק (1) לעיל, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לא תחול חובת מסירת הודעה כאמור. במקרה של קיצור מועדים כאמור ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

(3) הודעת זימון אסיפה שעל סדר יומה העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות, שתפורסם במערכת המגנ"א תהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו של הנאמן לפעול כאמור.

8.5. נקבעו בעילות הקבועות בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות תקופות סבירות בהן רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות (ככל וניתנו), רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש את הבטוחות לפי סעיף 6.1 לשטר הנאמנות רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם, הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

8.6. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות בגינו כונסה האסיפה, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 8.3 לעיל, הנאמן יהיה חייב, בהקדם האפשרי ולא יאוחר משני (2) ימי עסקים, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"א) או לממש את הבטוחות, ובלבד שהאירוע שבגינו התקבלה ההחלטה לא בוטל או הוסר בתקופה זו.

8.7. למען הסר ספק מובהר, כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר הנאמנות ו/או על פי כל דין, ואי העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב.

8.8. בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 0 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו

8.9. החברה מסכימה בזה כי בהתקיים התנאים הקבועים באגרת חוב זו ובשטר הנאמנות (וכל עוד

הם מתקיימים) ובכפוף להוראות שטר הנאמנות, לנאמן הסמכות לנקוט בכל הליכי המימוש וההוצאה לפועל המוקנים על פי הוראות כל דין לבעלי שעבודים:

8.9.1. הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שהשעבודים יהיו נתונים למימוש, בהתאם להוראות אגרת חוב זו, בכפוף לשטר הנאמנות ולמגבלות ולסייגים המופיעים בו, לפנות לבית המשפט ו/או למשרד ההוצאה לפועל ולבקשו לממש את הנכסים המשועבדים, לרבות על ידי מינוי כונס נכסים על הנכסים המשועבדים ו/או מנהל מיוחד לשם ניהול הנכסים המשועבדים ו/או כל בעל תפקיד אחר לשם מימוש הנכסים המשועבדים על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו.

8.9.2. כונס הנכסים שימונה כאמור וכן המנהל המיוחד או בעל התפקיד כאמור, יהיה רשאי בין היתר, בכפוף להוראות בית המשפט, מבלי לגרוע מסמכותו לנקוט בכל הליך על פי הוראות כל דין וכן בלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם בעלי אגרות החוב (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד החברה או חליפית) ובכפוף לאמור בכל דין:

8.9.2.1. לתפוס ולקבל לרשותו את הנכסים המשועבדים ולהחזיק בהם ולגבות כל הכנסה המופקת מהם.

8.9.2.2. מובהר כי על אף מימוש השעבודים כאמור לעיל, הנאמן לא יהא רשאי לנהל את הנכסים המשועבדים או להשתתף בניהולם, וניהול איזה מהנכסים המשועבדים יהא בסמכותה הבלעדית של החברה וזאת כל עוד החברה מנהלת את הנכסים המשועבדים. מובהר ומוסכם כי במידה שהחברה או מי מטעמה, לא תנהל איזה מהנכסים המשועבדים באותו מועד, רשאי הנאמן לפנות אל בית המשפט, כאמור לעיל, בבקשה לנהל את הנכס המשועבד או להשתתף בניהולו, הכל בכפוף להוראות הסכם העסקה המשותפת והסכם השיתוף לעניין אופן ניהול הנכסים המשועבדים.

8.9.2.3. לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכסים המשועבדים, ובנוגע להפעלתם, לרבות התקשרות בהסכמי שכירות ו/או ביטול הסכמי שכירות קיימים (בכפוף להוראות הסכמי השכירות הקיימים) בשיתוף, בתיאום ובכפוף להסכמת החברה ואחים עופר, והוא לא יישא בכל אחריות לאיזה שהוא הפסד או נזק העלול להיגרם על ידי כך ובלבד שפעל בתום לב, מתוך אינטרס להשיא את הרווחים ולא התרשל.

8.9.2.4. למכור או להסכים למכירת הנכסים המשועבדים בשלמות או בחלקים, להעבירם או להסכים להעברתם בכל אופן אחר לפי התנאים שימצא לנכון, ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל פטור, הנחה או החזר מתשלום כל מס, אגרה, ארנונה, היטל וכיו"ב שיחול ו/או המוטל ו/או שיוטל ו/או חל בקשר עם מכירת הנכסים המשועבדים (בכפוף להוראות הרלבנטיות המופיעות בשטר הנאמנות ו/או באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ביחס להסדרים מיוחדים עם רשויות המס).

8.9.2.5. מובהר כי כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל תפקיד, לפי העניין יהיו רשאים בכפוף להוראות כל דין, לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו מניהול הנכסים המשועבדים כאמור לעיל, ישולמו תחילה כל ההוצאות הסבירות שייגרמו אגב ניהול הנכסים המשועבדים ו/או בקשר עימם או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לבעל המשכנתא ו/או לבאים מכוחו ו/או מטעמו לרבות כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל תפקיד.

8.10. החברה מסכימה בזה לכך, שבמקרה של מכירת הנכסים המשועבדים, כאמור לעיל, היא לא תהיה מוגנת על פי סעיפי החוקים המפורטים להלן, או על פי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם, דהיינו:

8.10.1. שלא תהיה לדייר מוגן של רוכש הנכס המשועבד ועל כן, שלא תהיה מוגנת על פי סעיף 33(א), לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972.

8.10.2. שלא תהיה זכאית לקבל לרשותה סידור חלוף, ועל כן, שלא תהיה מוגנת על פי סעיפים 38 ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967, או לפי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם.

8.10.3. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, כל ההוצאות הסבירות הכרוכות בהוצאה לפועל של השעבודים על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יחולו על החברה ובכלל זה, שכר טרחה לעורכי דין, כפי שייקבע על-ידי לשכת ההוצאה לפועל או על-ידי בית-המשפט.

8.11. 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 המפורט בשטר הנאמנות.

9. **<u>שונות</u>**

9.1. שטר הנאמנות נחשב ככלול באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

9.2. הוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו באים להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו והוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ייקראו כמשלימים האחד את השני (כמקשה אחת).

9.3. הכתובת של החברה הינה כמפורט במבוא לאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו או כל כתובת אחרת בישראל, שעליה תודיע לנאמן במכתב בדואר רשום, אשר את קבלתו יאשר הנאמן בכתב. על משלוח הודעות על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יחולו הוראות סעיף 23 לשטר הנאמנות.

9.4. על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יחול הדין הישראלי. הצדדים קובעים בזה את העיר תל אביב יפו למקום השיפוט הבלעדי לכל צרכי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

9.5. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, ההוצאות הסבירות, הכרוכות בהוצאה לפועל של השעבוד, יחולו על החברה ובכלל זה, שכר טרחה לעורכי-דין, כפי שיקבע על-ידי המשרד להוצאה לפועל או על-ידי בית-המשפט.

9.6. כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה ("**ויתור**") מצד מי מהצדדים לגבי אי קיום התחייבות של מי מהצדדים, לא יחשב כוויתור של אותו צד על זכות כלשהי, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.

9.7. באגרת חוב זו, ייחשב המונח "החברה", ככולל את נעבריה. המונח "הנאמן", ייחשב ככולל את הבאים מכוח הנאמן.

9.8. כל שינוי באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה ייעשה במסמך בכתב חתום על ידי הצדדים.

10. **<u>מהות הבטוחות</u>**

10.1. הבטוחות הניתנות לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו הן בעלות אופי מתמיד ויישארו בתוקף עד לפירעונן המלא של כל התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י"א) בהתאם להוראות שטר הנאמנות ("**פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה**"). לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה, תפקענה הבטוחות מכוח שטר הנאמנות והן תיחשבנה כבטלות ומבוטלות מאליהן, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת.

10.2. לאחר פירעון מלא של אגרות החוב ותשלום וקיומן של מלוא חובות והתחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, יושבו לחברה כל הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות), ככל שיהיו, על פירותיהם.

10.3. לא יאוחר מחמישה (5) ימים ממועד פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה כאמור, יחתום הנאמן על כל מסמך הנדרש לשם הסרת השעבודים על הנכסים המשועבדים מכוח שטר נאמנות זה, לרבות מסמכי סילוק השעבודים על הנכסים המשועבדים, לשם מחיקת רישום השעבוד או המשכנתא (לפי העניין) עליהם, ככל שיידרש, ויעביר את יתר הנכסים המצויים בידו (בכפוף להעדר מניעה חוקית) לחברה ובכלל זה יחתום על כל אישור ו/או מסמך הנדרש לצורך סילוק השעבודים ו/או שחרור של יתרת הסכומים אשר יהיו מצויים בחשבון הנאמנות לחברה, ככל שיוותרו סכומים בחשבון הנאמנות כאמור לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה. הסרת השעבודים בפועל תבוצע על חשבון החברה.

11. **<u>רישום השעבוד</u>**

11.1. החברה מתחייבת לרשום בכל מרשם הנדרש על פי הדין, כדין ובמועד את השעבודים הנוצרים על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה וכן למסור לנאמן במועד כאמור מסמכים ואישורים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, בקשר עם רישום השעבודים שכלולם וכניסתם לתוקף (כמפורט בשטר הנאמנות).

11.2. מבלי לגרוע מהאמור, הנאמן רשאי לרשום את הבטוחות הנ"ל כולן או חלקן אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ	**אספן גרופ בע"מ**

אני הח"מ, איילת ברקוביץ' עו"ד, מאשרת כי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו נחתמו על-ידי אספן גרופ בע"מ ("**החברה**") כדין על-פי מסמכי ההתאגדות של החברה, באמצעות ה"ה: _____ ו_____ אשר חתימתם מחייבת את החברה בקשר עם אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו כאמור. עוד הריני לאשר כי ההחלטות הנדרשות לשם מתן השעבוד נשוא אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, התקבלו כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה.

_____

חתימה

<u>אגרת חוב ותנאים מיוחדים לשטר משכנתא ללא הגבלה בסכום</u>

שנערכה ונחתמה ביום [_] לחודש [__] 2026

בין

אספן גרופ בע"מ
ח.צ. 52-003754-0
מרח' החושלים 5, הרצליה
("**החברה**")

<u>מצד אחד</u>;

לבין

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ
ח.פ. 51-377133-7
מרח' דרך מנחם בגין 48, תל-אביב
("**בעל המשכנתא**" ו/או "**הנאמן**")

<u>מצד שני</u>;

הואיל והחברה פרסמה ביום 15 ביולי 2024 תשקיף מדף נושא תאריך 16 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-073990) ("**התשקיף**" או "**תשקיף המדף**");

והואיל וביום [_] 2026, פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף במסגרתו הונפקו אגרות חוב (סדרה י"א) של החברה;

והואיל והחברה התקשרה עם הנאמן, כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), בשטר נאמנות אשר נחתם ביום [_] [_] 2026, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה ומצורף לה כ<u>**נספח א'**</u> ("**שטר הנאמנות**");

והואיל והחברה אישרה והתחייבה בשטר הנאמנות לשעבד כמפורט להלן באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, את מלוא זכויותיה בנכס המשועבד (כהגדרתו להלן), לטובת בעל המשכנתא, עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), להבטחת חובות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) אשר להם משמש הנאמן כנאמן, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו את שעבוד הנכס המשועבד (כהגדרתו להלן) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) כמפורט להלן;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. **<u>כללי</u>**

1.1. המבוא לאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה נועדו לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה אף לא לצורכי פרשנות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה.

1.3. לכל המונחים אשר לא הוגדרו מפורשות באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

1.4. באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם נקבע מפורשות אחרת:

"סדרת אגרות החוב" או **"אגרות חוב (סדרה י"א)"**	-	אגרות חוב (סדרה י"א), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, שהונפקו על ידי החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כל הרחבה שתעשה לסדרה זו כאמור בשטר הנאמנות;
"הבנק הבינלאומי"	-	הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, אשר לטובתו משועבדות זכויות החברה בנכס בהתאם להסכם המימון בינו לבין החברה מיום 8 בנובמבר 2023, על נספחיו ותיקוניו מעת לעת;
"הסכומים המובטחים"	-	כל תשלומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים אם וככל שתיצבר) והפרשי ההצמדה שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), הוצאות בגין מימוש השעבודים אם וככל שאגרות החוב יועמדו לפירעון מיידי בהתאם להוראות שטר הנאמנות וכן הוצאות תפעול הנכסים עם מימוש כאמור, ולרבות כל חוב הנובע מאגרות החוב שיונפקו במסגרת הרחבת סדרה לפי תנאי שטר הנאמנות;
"הנכס" או "המקרקעין"	-	מקרקעין הידועים כחלקה 214 בגוש 18170 בנהריה;
"הנכס המשועבד"	-	(א) מלוא זכויות החברה בנכס, כהגדרתן לעיל, למעט המיטלטלין, כהגדרתם להלן; (ב) מלוא זכויות החברה בהכנסות המשועבדות, כהגדרתן להלן; ו-(ג) מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש מכוח פוליסת הביטוח בגין הנכס, והכל כמפורט להלן באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו;
"זכויות החברה בנכס"	-	חלקה הכולל של החברה הינו 100% בבעלות;
"השעבודים לטובת הבנק הבינלאומי"	-	שעבוד מס' 428 לפי מרשמי החברה ברשם החברות לטובת הבנק הבינלאומי; משכנתא מדרגה ראשונה לפי שטר מס' 1145/2018/1 לטובת הבנק הבינלאומי;
"ההכנסות המשועבדות"	-	מלוא זכויות החברה מכוח הסכמי השכירות (כהגדרתם להלן), על שינוייהם מעת לעת, בקשר עם הנכס, לרבות זכות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס המשועבד, לרבות תשלומים כספיים הנובעים ממנו, כגון דמי שכירות ו/או דמי פדיון, ככל שהחברה זכאית להם, ו/או דמי הפעלת חניונים ו/או כל תשלום, למעט דמי ניהול, שמשולם מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או הסכמי שכירות עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים

		ו/או יחליפו אותם, על שינויים מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם, לרבות הכנסות משלטי פרסומת ו/או אנטנות המותקנים וכן שיותקנו בנכס בעתיד, ככל שיותקנו, ולרבות הכנסות שיתקבלו ממכירת חשמל בצובר, אם ככל שיתקבלו;
"**הסכמי השכירות**"	-	הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו וככל שייחתמו הסכמים אחרים או נוספים ביחס לנכס המשועבד;
"**מיטלטלין**"	-	כל ציוד ו/או מתקן הקיים ו/או אשר יותקן בעתיד בנכס משועבד, ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין אם אלה בבעלות החברה ובין אם בבעלות צד שלישי כלשהו, לרבות שוכר של יחידה בנכס ו/או ספק של שוכר כאמור, ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות;
"**אירוע הפרה**"	-	המועד בו הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או התקבלה החלטה של הנאמן ו/או של מחזיקי אגרות החוב למימוש שעבוד על נכס משועבד, לפי המוקדם.

2. **<u>מהות אגרת החוב</u>**

אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה י"א) ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים. אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יצורפו לשטר משכנתא והוראותיהם יהוו את התנאים המיוחדים לגביו.

3. **<u>השעבוד</u>**

3.1. <u>הנכס המשועבד</u>. החברה משעבדת וממחה בזה, להבטחת התשלום הנכון, המלא והמדויק, של הסכומים המובטחים ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויותיה בגין אגרות החוב (סדרה י"א) ובכפוף לכל התנאים הכלולים באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, לטובת הנאמן כדלקמן:

(1) משכנתה בדרגה ראשונה וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה בנכס (כהגדרתן בסעיף 1.4 לעיל);

(2) שעבוד שוטף יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה בהכנסות המשועבדות, ובכלל זה שעבוד כאמור על זכויות החברה על פי הסכמי השכירות;

(3) שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס.

המשכנתא והשעבודים המפורטים בס"ק (1)-(3) לעיל יכונו יחדיו: "**השעבודים**".

3.2. <u>ההכנסות המשועבדות</u>. בכל הנוגע להכנסות המשועבדות או כל זכות אחרת הנובעת מהנכס או שתתקבל חלף הנכס, כולו או חלקו, ו/או בגינו, למעט בקשר עם זכויות הביטוח, הרי שהחברה, תהיה רשאית לקבלם לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך באישור של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות

החוב וזאת כל עוד לא אירע אירוע הפרה והכל בכפוף לקבוע בסעיף 5.5.7 לשטר הנאמנות.

4. **<u>פעולות מותרות</u>**

החברה תהיה רשאית לבצע פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מבעל המשכנתא ו/או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), שניתן לבצעה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות הוראות סעיפים 5.5.1, 5.5.2, 5.5.7 ו-5.6.2 לשטר הנאמנות.

5. **<u>הצהרות החברה</u>**

החברה מצהירה בזה כלפי בעל המשכנתא, כדלקמן:

5.1. זכויות החברה בנכס המשועבד הן כמפורט בסעיף 1.4 לעיל, תחת הגדרת *"זכויות החברה בנכס"* וההגדרות הנלוות לה באותו סעיף. במועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, החברה הינה בעלת מלוא (100%) זכויות הבעלות במקרקעין כמפורט בסעיף 1.4 לעיל, תחת הגדרת *"זכויות החברה בנכס"*, וכן הינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת זכות הבעלות במקרקעין האמורים.

5.2. נכון למועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, לא קיימים שעבודים על הנכס המשועבד, למעט כמפורט בסעיף 1.4 לעיל, תחת הגדרת *"השעבודים לטובת הבנק הבינלאומי"*.

5.3. החברה אינה מצויה בהליכי פירוק או כינוס (זמני או קבוע) או הקפאת הליכים ו/או כל הליך אחר בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ולא הוגשה לבית-משפט נגד החברה בקשה וכן לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או לפירוק או למינוי מפרק ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון. כמו כן, החברה לא קיבלה החלטת פירוק ואינה מתעתדת לקבל החלטה כזו. כמו כן, לא ידוע לחברה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור ולא תלויים ועומדים הליכי אכיפה מנהלית על ידי רשות שלטונית.

5.4. התקבלו בכל המוסדות הרלוונטיים של החברה כל ההחלטות הנדרשות על פי כל דין וכל הסכם לשם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א).

5.5. החברה הינה בעלת מלוא הזכויות המפורטות בסעיף 1.4 לעיל ביחס לנכס המשועבד וההכנסות המשועבדות, למעט השעבודים לטובת הבנק הבינלאומי כמפורט לעיל.

5.6. החברה הינה בעלת מלוא הזכויות לתגמולי הביטוח בקשר עם הנכס, למעט השעבודים לטובת הבנק הבינלאומי כמפורט לעיל.

5.7. זכויות החברה כפופות להוראות הסכמי השכירות. החברה מתחייבת הסכמי השכירות לא יקנו זכויות לשכירות מוגנת ו/או ימנעו ו/או יגבילו את רישום השעבוד ו/או את מימושו ו/או יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר ליצירת השעבוד ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש.

5.8. כמו כן, החברה מתחייבת כי אין בהסכמי השכירות (והחברה מתחייבת כי לא תהיה גם בהסכמי שכירות שייחתמו מעת לעת בעתיד) מניעה מלשעבד את זכויות החברה מכוח אותם הסכמים, לטובת הנאמן, כאמור לעיל או מניעה על עבירות הזכויות כאמור בעת מימוש השעבוד ככל

שימומש וכן לא נדרשת הסכמת השוכרים לשעבוד ו/או העברת הזכויות כאמור. עם זאת, מובהר כי השעבוד שיירשם לטובת הנאמן על זכויות החברה להכנסות איזה מהנכסים המשועבדים יהיה כפוף לזכויות השוכרים על פי הסכמי שכירות כפי שיהיו מעת לעת, באופן שבעת מימוש השעבוד על הכנסות הנכסים המשועבדים, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש כאמור רק בכפוף לזכויות השוכרים בנכס המשועבד כפי שיהיו בעת המימוש.

5.9. במועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, ובמועד רישום השעבודים של כל הנכסים המשועבדים, לא נתקבלה אצל החברה הודעה כלשהי על תביעות או דרישות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של החברה בנכסים המשועבדים ו/או ביכולת לשעבדן, לאכוף אותן ו/או לממשן, כולן או מקצתן, כאמור בשטר הנאמנות. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה בסמוך למועד שבו ייוודע לה הדבר ולא יאוחר משני (2) ימי עסקים.

5.10. נכון למועד החתימה על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור ולא לרשום שעבוד שוטף על כלל נכסיה.

5.11. החברה מתחייבת, כי היה ויובא לידיעתה, חל שינוי בהחלטות רשות מקרקעי ישראל ו/או בנוהלי רשות מקרקעי ישראל ו/או של רשות רגולטורית אחרת ו/או בהוראות חוזי החכירה הרלוונטיים, שיש בו כדי להשפיע על תקפות השעבוד של הנכס המשועבד ו/או על יכולת אכיפתו ו/או על מימושו, יודיעו על כך לנאמן בתוך ארבעה (4) ימי עסקים מהמועד שבו נודע לה.

5.12. הנכס המשועבד יהא נקי וחופשי (כהגדרת המונח "נקי וחופשי" בסעיף 5 לשטר הנאמנות) למעט זכויות השוכרים על-פי חוזי שכירות בנכס המשועבד, למעט[1] זכויות רשות מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל, מכוח חוזי חכירה ומכוח הדין, ולמעט השעבודים לטובת מנורה אשר יוסרו בהתאם למפורט בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות.

5.13. החברה מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף (בעצמה או באמצעות מי מטעמה), עד לפירעון המלא של אגרות החוב, את הביטוח הרלוונטי כאמור בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות המבטח את הנכס המשועבד ולשמור על רצף ביטוחי כאמור עד לאחר הסרת השעבוד על הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

5.14. לא ידוע לחברה על כל פגם בזכויות החברה בנכס המשועבד (כולן או חלקן), וכי אם יתגלה פגם בזכויות החברה בנכס המשועבד (כולן או חלקן) היא תפעל לתיקון הפגם בהקדם האפשרי עם היוודע לה על הפגם כאמור וכן תודיע לנאמן, בכתב, על אודות הפגם, כיצד היא מתכוונת לתקן אותו ובתוך כמה זמן צפוי הליך התיקון להסתיים וכן על תיקון הפגם.

5.15. הזכויות המפורטות בטבלה בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות מהוות את מלוא הזכויות הקיימות בנכס המשועבד.

5.16. למיטב ידיעת החברה, לא נתקבלה אצלה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים מהותיים שמקורם בנכס המשועבד. החברה מתחייבת להודיע לנאמן על קבלת דרישה כאמור בתוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלתה.

---

[1] למעט זיקת הנאה בקשר עם מעבר לחניון (חלקה נהנית).

6. **<u>התחייבויות החברה</u>**

6.1. להודיע לנאמן בכתב סמוך עם היוודע לה ולא יאוחר מארבעה (4) ימי עסקים מהמועד שבו ייוודע לה, על כל מקרה של עיקול מהותי שהוטל על הנכס המשועבד, וכן על כל מקרה של נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הנכס המשועבד, ו/או על מינוי כונס נכסים ו/או מפרק קבוע או זמני ו/או כל בקשות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ו/או באם יועלו טענות מהותיות על ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע באופן מהותי בשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד או בתוקף השעבוד. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף זה, כי הנכסים המשועבדים משועבדים לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או הליך בקשר עם הנכסים המשועבדים. דיווח מיידי שתפרסם החברה במערכת המגנ"א ייחשב הודעה לנאמן לפי סעיף זה.

"**מהותי**" לעניין ס"ק זה - בשיעור העולה על 25% משווי הנכס המשועבד.

6.2. החברה מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף, עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה י"א), את הביטוח כאמור בסעיף 7 להלן המבטח את הנכס המשועבד.

6.3. החברה מתחייבת בזה להחזיק ולשמור את הנכס המשועבד במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם במועד את כל המיסים והתשלומים המוטלים ושיוטלו כדין על הנכס המשועבד, על ידי הממשלה, רשות מוסמכת על פי דין והרשות המקומית, וזאת מבלי לגרוע מזכות החברה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור.

6.4. החברה מתחייבת לא לעשות דיספוזיציה, בין במעשה ובין במחדל, בנכס המשועבד, כולו או חלק, אשר בין היתר, גורעת מתוקף השעבוד, יכולת אכיפתו ו/או מימושו, וכן לא לנקוט בהליכים או פעולות כלשהם בגין הנכס המשועבד או כל חלק ממנו, וכן כל מסמך המצורף אליו, דהיינו, בין היתר, פעולות שעלולות לפגוע בתוקף השעבוד או בהיקפו או ביכולת הנאמן לממש את הנכס המשועבד או לאכוף איזה מהשעבודים על הנכס המשועבד על פי שטר הנאמנות, וזאת כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב (סדרה י"א) שבמחזור, ללא קבלת אישור של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) ברוב רגיל.

"**דיספוזיציה**" משמע לרבות כל העברה, המחאה, משכון, מכירה, שעבוד, מתן זכות, התחייבות להעביר, למכור או לשעבד או לתת זכות, או מתן אופציה לכל אחד מאלה. למען הסר ספק, הפעולות המותרות כאמור בסעיף 5.5.1 לשטר הנאמנות לא תיחשבנה בכל מקרה דיספוזיציה.

7. **<u>ביטוח</u>**

בקשר עם שעבוד תגמולי הביטוח, כאמור בסעיף 3.1(3) לעיל יחול האמור להלן:

7.1. החברה תורה לחברת הביטוח לקבוע את הנאמן כמוטב בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק חוזה ביטוח, התשמ"א-1981, ללא הגבלה בסכום, בפוליסות לביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" או מסוג "כל הסיכונים" כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא את המבנים והמערכות בבעלות החברה בנכס המשועבד, אשר יחודשו מעת לעת, כך שיישמר הרצף הביטוחי כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על הנכס המשועבד. מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו בנכס המשועבד על ידי השוכרים ו/או בעבורם וכן לא

יכלול תכולה. מוסכם כי החברה תהיה רשאית לבטח את הנכסים המשועבדים במסגרת מערך ביטוחי החברה המבטח את כלל נכסיה, ובלבד שהכיסוי לא יפחת מהתחייבויות החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

7.2. החברה תמציא לנאמן את אישור חברת הביטוח בדבר היותו מוטב 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.

7.3. במקרה של אבדן או נזק לרכוש המבוטח ישולמו כל תגמולי הביטוח לידי הנאמן או לפקודתו. על אף האמור לעיל, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק אחד, יהא בסכום נמוך או שווה עד לסך השווה לסך מהותי (כהגדרתו להלן), ישולמו במישרין לחברה, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן, וזאת כל עוד לא מתקיימת עילת פירעון מיידי. כלומר, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד יהיה גבוה מהסך המהותי כהגדרתו להלן, ישולמו מלוא תגמולי הביטוח כאמור ישירות לנאמן. במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח כאמור, החברה נדרשת להעביר לנאמן אישור מנושא משרה בכיר בחברה המאשר כי לא קיימת עילה לפירעון מיידי (מבלי להתחשב בתקופת ריפוי) על פי הוראות שטר הנאמנות. לעניין זה, "**(ה)סך (ה)מהותי**", הינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח אחד אשר יעלו על סך המהווה 5% משווי נכס המקרקעין על פי חוות דעת שמאית אחרונה שפורסמה בדיווחי החברה הפומביים או על סך של 5 מיליון ש"ח, צמוד למדד היסודי לפי הגבוה מביניהם. יודגש כי שווי נכס המקרקעין יהא בהתאם להערכת שווי עדכנית לרבות מכתב עדכון להערכת שווי שתפורסם על ידי החברה בהתאם להגדרת "הערכת שווי" בסעיף 4.3 לשטר הנאמנות.

7.4. עד למועד בו התקיים אירוע הפרה, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס המקרקעין בלבד ("**תגמולי הביטוח לקימום**"), תגמולי הביטוח לקימום יועברו לחברה על ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על ידי החברה לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום ("**הקבלן המבצע**") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיסוכם בין החברה לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי תצהיר של מנהל הנכסים מטעמה בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לעיל.

7.5. החברה מתחייבת ליישם את הוראות סעיף זה בפוליסת הביטוח של הנכס המשועבד בתוך 30 יום ממועד שעבוד הרכוש המבוטח ולהעביר אישור עריכת ביטוח או העתק ממנה לידי הנאמן וכן לכלול בפוליסת הביטוח האמורה, תנאי לפיו על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בפוליסה או ביטולה (לעניין זה, מוסכם כי לביטול הפוליסה (שאינה מוחלפת בפוליסה אחרת), יהיה תקף רק ביום הנקוב בהודעה של המבטח, שתשלח לנאמן, בדואר רשום או באמצעות דואר אלקטרוני 30 יום מראש), תישלח הודעה מתאימה לנאמן, לרבות בדרך של הודעת דואר אלקטרוני.

7.6. כמו כן, החברה תמציא לנאמן אישורים בחתימת המבטח הרלוונטי בכל מועד חידוש של פוליסת הביטוח בדבר תוקף הפוליסה. 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 התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות בצירוף אישור עריכת ביטוח או העתק מפוליסת הביטוח. במקרה של מימוש הרכוש המבוטח, יודיע הנאמן על כך לחברת הביטוח, זאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטים כאמור ימסרו על ידי החברה לנאמן תוך שני (2) ימי עסקים ממועד הודעת הנאמן לחברה על מימוש הנכס המשועבד.

7.7. מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב, בתוך שני (2) ימי עסקים, בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בהתאם לפוליסה או כי בוטלה פוליסת הביטוח או כי פקעה או במקרה בו הודיע לה המבטח על שינוי לרעה של הפוליסה או על ביטולה.

8. **<u>מימוש השעבוד</u>**

8.1. בכפוף להוראות סעיף 6.2 לשטר הנאמנות, הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות.

8.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, אשר מועד כינוסה יהיה בהתאם להוראות סעיף 35יב1(א1) לחוק (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 3 בתוספת השנייה לשטר הנאמנות) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (בהתאם לתנאי שטר הנאמנות) או מימוש השעבודים שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים על פי הוראות שטר הנאמנות וכן כל שעבוד אחר שיינתן, אם וככל שיינתן במהלך חיי אגרות החוב (סדרה י״א) להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות.

במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות, לפי העניין, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י״א) כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 8.3 להלן, הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב או לממש את בטוחות כאמור לעיל, בהתאם להחלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י״א).

8.3. החלטה כאמור בסעיף 8.2 לעיל תתקבל באסיפה של מחזיקי אגרות החוב שנכחו בה מחזיקי אגרות חוב המחזיקים ב-50% לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, מבלי למנות את קולות הנמנעים, או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים ב-20% לפחות מהיתרה כאמור.

8.4. למרות האמור בסעיף 8.2 לעיל, לא יעמידו הנאמן או המחזיקים, לפי העניין, את אגרות החוב לפירעון מיידי או יפעלו למימוש הבטוחות, אלא אם יתמלאו התנאים הבאים:

(1) הנאמן נתן התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור, והחברה לא מילאה אחר האמור בהתראה עד תום 21 ימים מיום קבלתה. בהתראה האמורה תידרש החברה לגרום לביטולו או להפסקתו של אותו מקרה מהמקרים המנויים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות אשר בגינו ניתנה ההתראה הנ״ל.

(2) למרות האמור בס"ק (1) לעיל, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לא תחול חובת מסירת הודעה כאמור. במקרה של קיצור מועדים כאמור ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

(3) הודעת זימון אסיפה שעל סדר יומה העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות, שתפורסם במערכת המגנ"א תהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו של הנאמן לפעול כאמור.

8.5. נקבעו בעילות הקבועות בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות תקופות סבירות בהן רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות (ככל וניתנו), רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש את הבטוחות לפי סעיף 6.1 לשטר הנאמנות רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם, הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

8.6. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות בגינו כונסה האסיפה, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 8.3 לעיל, הנאמן יהיה חייב, בהקדם האפשרי ולא יאוחר משני (2) ימי עסקים, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"א) או לממש את הבטוחות, ובלבד שהאירוע שבגינו התקבלה ההחלטה לא בוטל או הוסר בתקופה זו.

8.7. למען הסר ספק מובהר, כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר הנאמנות ו/או על פי כל דין, ואי העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב.

8.8. בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 8 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.

8.9. החברה מסכימה בזה כי בהתקיים התנאים הקבועים באגרת חוב זו ובשטר הנאמנות (וכל עוד הם מתקיימים) ובכפוף להוראות שטר הנאמנות, לנאמן הסמכות לנקוט בכל הליכי המימוש וההוצאה לפועל המוקנים על פי הוראות כל דין לבעלי שעבודים:

8.9.1. הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שהשעבודים יהיו נתונים למימוש, בהתאם להוראות אגרת חוב זו, בכפוף לשטר הנאמנות ולמגבלות ולסייגים המופיעים בו, לפנות לבית המשפט ו/או למשרד ההוצאה לפועל ולבקשו לממש את הנכסים המשועבדים, לרבות על ידי מינוי כונס נכסים על הנכסים המשועבדים ו/או מנהל מיוחד לשם ניהול הנכסים המשועבדים ו/או כל בעל תפקיד אחר לשם מימוש הנכסים המשועבדים על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו.

8.9.2. כונס הנכסים שימונה כאמור וכן המנהל המיוחד או בעל התפקיד כאמור, יהיה רשאי בין היתר, בכפוף להוראות בית המשפט, מבלי לגרוע מסמכותו לנקוט בכל הליך על פי

הוראות כל דין וכן בלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם בעלי אגרות החוב (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד החברה או חליפית) ובכפוף לאמור בכל דין:

8.9.2.1. לתפוס ולקבל לרשותו את הנכסים המשועבדים ולהחזיק בהם ולגבות כל הכנסה המופקת מהם.

8.9.2.2. מובהר כי על אף מימוש השעבודים כאמור לעיל, הנאמן לא יהא רשאי לנהל את הנכסים המשועבדים או להשתתף בניהולם, וניהול איזה מהנכסים המשועבדים יהא בסמכותה הבלעדית של החברה וזאת כל עוד החברה מנהלת את הנכסים המשועבדים. מובהר ומוסכם כי במידה שהחברה או מי מטעמה, לא תנהל איזה מהנכסים המשועבדים באותו מועד, רשאי הנאמן לפנות אל בית המשפט, כאמור לעיל, בבקשה לנהל את הנכס המשועבד או להשתתף בניהולו, הכל בכפוף להוראות הסכם העסקה המשותפת והסכם השיתוף לעניין אופן ניהול הנכסים המשועבדים.

8.9.2.3. לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכסים המשועבדים, ובנוגע להפעלתם, לרבות התקשרות בהסכמי שכירות ו/או ביטול הסכמי שכירות קיימים (בכפוף להוראות הסכמי השכירות הקיימים) בשיתוף, בתיאום ובכפוף להסכמת החברה ואחים עופר, והוא לא יישא בכל אחריות לאיזה שהוא הפסד או נזק העלול להיגרם על ידי כך ובלבד שפעל בתום לב, מתוך אינטרס להשיא את הרווחים ולא התרשל.

8.9.2.4. למכור או להסכים למכירת הנכסים המשועבדים בשלמות או בחלקים, להעבירם או להסכים להעברתם בכל אופן אחר לפי התנאים שימצא לנכון, ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל פטור, הנחה או החזר מתשלום כל מס, אגרה, ארנונה, היטל וכיו"ב שיחול ו/או המוטל ו/או שיוטל ו/או חל בקשר עם מכירת הנכסים המשועבדים (בכפוף להוראות הרלבנטיות המופיעות בשטר הנאמנות ו/או באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ביחס להסדרים מיוחדים עם רשויות המס).

8.9.2.5. מובהר כי כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל תפקיד, לפי העניין יהיו רשאים בכפוף להוראות כל דין, לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו מניהול הנכסים המשועבדים כאמור לעיל, ישולמו תחילה כל ההוצאות הסבירות שייגרמו אגב ניהול הנכסים המשועבדים ו/או בקשר עימם או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לבעל המשכנתא ו/או לבאים מכוחו ו/או מטעמו לרבות כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל תפקיד.

8.10. החברה מסכימה בזה לכך, שבמקרה של מכירת הנכסים המשועבדים, כאמור לעיל, היא לא תהיה מוגנת על פי סעיפי החוקים המפורטים להלן, או על פי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם, דהיינו:

8.10.1. שלא תהיה לדייר מוגן של רוכש הנכס המשועבד ועל כן, שלא תהיה מוגנת על פי סעיף 33(א), לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972.

8.10.2. שלא תהיה זכאית לקבל לרשותה סידור חלוף, ועל כן, שלא תהיה מוגנת על פי סעיפים 38 ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967, או לפי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם.

8.10.3. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, כל ההוצאות הסבירות הכרוכות בהוצאה לפועל של השעבודים על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יחולו על החברה ובכלל זה, שכר טרחה לעורכי דין, כפי שייקבע על-ידי לשכת ההוצאה לפועל או על-ידי בית-המשפט.

8.11. 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 המפורט בשטר הנאמנות.

9. **<u>שונות</u>**

9.1. שטר הנאמנות נחשב ככלול באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

9.2. הוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו באים להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו והוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ייקראו כמשלימים האחד את השני (כמקשה אחת).

9.3. הכתובת של החברה הינה כמפורט במבוא לאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו או כל כתובת אחרת בישראל, שעליה תודיע לנאמן במכתב בדואר רשום, אשר את קבלתו יאשר הנאמן בכתב. על משלוח הודעות על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יחולו הוראות סעיף 23 לשטר הנאמנות.

9.4. על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יחול הדין הישראלי. הצדדים קובעים בזה את העיר תל אביב יפו למקום השיפוט הבלעדי לכל צרכי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

9.5. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, ההוצאות הסבירות, הכרוכות בהוצאה לפועל של השעבוד, יחולו על החברה ובכלל זה, שכר טרחה לעורכי-דין, כפי שיקבע על-ידי המשרד להוצאה לפועל או על-ידי בית-המשפט.

9.6. כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה ("**ויתור**") מצד מי מהצדדים לגבי אי קיום התחייבות של מי מהצדדים, לא יחשב כוויתור של אותו צד על זכות כלשהי, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.

9.7. באגרת חוב זו, ייחשב המונח "החברה", ככולל את נעבריה. המונח "הנאמן", ייחשב ככולל את הבאים מכוח הנאמן.

9.8. כל שינוי באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה ייעשה במסמך בכתב חתום על ידי הצדדים.

10. **<u>מהות הבטוחות</u>**

10.1. הבטוחות הניתנות לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה י״א) על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו הן בעלות אופי מתמיד ויישארו בתוקף עד לפירעונן המלא של כל התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י״א) בהתאם להוראות שטר הנאמנות (״**פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה**״). לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה, תפקענה הבטוחות מכוח שטר הנאמנות והן תיחשבנה כבטלות ומבוטלות מאליהן, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת.

10.2. לאחר פירעון מלא של אגרות החוב ותשלום וקיומן של מלוא חובות והתחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, יושבו לחברה כל הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות), ככל שיהיו, על פירותיהם.

10.3. לא יאוחר מחמישה (5) ימים ממועד פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה כאמור, יחתום הנאמן על כל מסמך הנדרש לשם הסרת השעבודים על הנכסים המשועבדים מכוח שטר נאמנות זה, לרבות מסמכי סילוק השעבודים על הנכסים המשועבדים, לשם מחיקת רישום השעבוד או המשכנתא (לפי העניין) עליהם, ככל שיידרש, ויעביר את יתר הנכסים המצויים בידו (בכפוף להעדר מניעה חוקית) לחברה ובכלל זה יחתום על כל אישור ו/או מסמך הנדרש לצורך סילוק השעבודים ו/או שחרור של יתרת הסכומים אשר יהיו מצויים בחשבון הנאמנות לחברה, ככל שיוותרו סכומים בחשבון הנאמנות כאמור לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה. הסרת השעבודים בפועל תבוצע על חשבון החברה.

11. **<u>רישום השעבוד</u>**

11.1. החברה מתחייבת לרשום בכל מרשם הנדרש על פי הדין, כדין ובמועד את השעבודים הנוצרים על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה וכן למסור לנאמן במועד כאמור מסמכים ואישורים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, בקשר עם רישום השעבודים שכלולם וכניסתם לתוקף (כמפורט בשטר הנאמנות).

11.2. מבלי לגרוע מהאמור, הנאמן רשאי לרשום את הבטוחות הנ״ל כולן או חלקן אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ	**אספן גרופ בע"מ**

אני הח"מ, איילת ברקוביץ' עו"ד, מאשרת כי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו נחתמו על-ידי אספן גרופ בע"מ ("**החברה**") כדין על-פי מסמכי ההתאגדות של החברה, באמצעות ה"ה: _____ ו_____ אשר חתימתם מחייבת את החברה בקשר עם אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו כאמור. עוד הריני לאשר כי ההחלטות הנדרשות לשם מתן השעבוד נשוא אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, התקבלו כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה.

_____

חתימה

<u>אגרת חוב ותנאים מיוחדים לשטר משכנתא ללא הגבלה בסכום</u>

שנערכה ונחתמה ביום [_] לחודש [__] 2026

בין

אספן גרופ בע"מ
ח.צ. 52-003754-0
מרח' החושלים 5, הרצליה
("**החברה**")

<u>מצד אחד</u>;

לבין

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ
ח.פ. 51-377133-7
מרח' דרך מנחם בגין 48, תל-אביב
("**בעל המשכנתא**" ו/או "**הנאמן**")

<u>מצד שני</u>;

הואיל והחברה פרסמה ביום 15 ביולי 2024 תשקיף מדף נושא תאריך 16 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-073990) ("**התשקיף**" או "**תשקיף המדף**");

והואיל וביום [_] 2026, פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף במסגרתו הונפקו אגרות חוב (סדרה י"א) של החברה;

והואיל והחברה התקשרה עם הנאמן, כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), בשטר נאמנות אשר נחתם ביום [_] [_] 2026, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה ומצורף לה כ<u>**נספח א'**</u> ("**שטר הנאמנות**");

והואיל והחברה אישרה והתחייבה בשטר הנאמנות לשעבד כמפורט להלן באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, את מלוא זכויותיה בנכס המשועבד (כהגדרתו להלן), לטובת בעל המשכנתא, עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), להבטחת חובות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) אשר להם משמש הנאמן כנאמן, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו את שעבוד הנכס המשועבד (כהגדרתו להלן) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) כמפורט להלן;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. **<u>כללי</u>**

1.1. המבוא לאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה נועדו לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה אף לא לצורכי פרשנות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה.

1.3. לכל המונחים אשר לא הוגדרו מפורשות באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

1.4. באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם נקבע מפורשות אחרת:

"**סדרת אגרות החוב**" או "**אגרות חוב (סדרה י"א)**"	-	אגרות חוב (סדרה י"א), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, שהונפקו על ידי החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כל הרחבה שתעשה לסדרה זו כאמור בשטר הנאמנות;
"**מנורה**"	-	מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ, אשר לטובתן משועבדות זכויות החברה בנכס בהתאם להסכם המימון בינן לבין החברה מיום 5 במרץ 2014, על נספחיו ותיקוניו מעת לעת;
"**הסכומים המובטחים**"	-	כל תשלומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים אם וככל שתיצבר) והפרשי ההצמדה שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א),, הוצאות בגין מימוש השעבודים אם וככל שאגרות החוב יועמדו לפירעון מיידי בהתאם להוראות שטר הנאמנות, וכן הוצאות תפעול הנכסים עם מימוש כאמור, ולרבות כל חוב הנובע מאגרות החוב שיונפקו במסגרת הרחבת סדרה לפי תנאי שטר הנאמנות;
"**הנכס**" **או** "**המקרקעין**"	-	חלק ממקרקעי בניין מס' 3 ברח' עתיר ידע 15-17, א.ת. "סנטרל 2000", כפר סבא, הידועים כגוש 9077, חלקה 17 תתי חלקות 4-6, בשטח כולל (של תתי החלקות הנ"ל) של כ-4,862.2 מ"ר.
"**הנכס המשועבד**"	-	(א) מלוא זכויות החברה בנכס, כהגדרתן להלן, למעט המיטלטלין, כהגדרתם להלן; (ב) מלוא זכויות החברה בהכנסות המשועבדות, כהגדרתן להלן; ו-(ג) מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש מכוח פוליסת הביטוח בגין הנכס, והכל כמפורט להלן באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו;
"**זכויות החברה בנכס**"	-	מלוא (100%) מזכויות החכירה המהוונת בנכס הרשומות בלשכת רישום המקרקעין עד ליום 4 בינואר 2042 ("**תקופת החכירה הראשונה**") ותקופת חכירה נוספת בת 49 שנים החל מתום תקופת החכירה הראשונה על פי שלושה חוזי חכירה מיום 18.2.2003;
"**השעבודים לטובת מנורה**"	-	שעבוד מס' 418 לפי מרשמי החברה ברשם החברות לטובת מנורה; משכנתא מדרגה ראשונה לפי שטר מס' 45651/2017/1, 45651/2017/2 ו-45651/2017/3 לטובת מנורה;
"**ההכנסות המשועבדות**"	-	מלוא זכויות החברה מכוח הסכמי השכירות (כהגדרתם להלן), על

שינוייהם מעת לעת, בקשר עם הנכס, לרבות זכות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס המשועבד, לרבות תשלומים כספיים הנובעים ממנו, כגון דמי שכירות ו/או דמי פדיון, ככל שהחברה זכאית להם, ו/או דמי הפעלת חניונים ו/או כל תשלום, למעט דמי ניהול, שמשולם מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או הסכמי שכירות עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינויים מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם, לרבות הכנסות משלטי פרסומת ו/או אנטנות המותקנים וכן שיותקנו בנכס בעתיד, ככל שיותקנו, ולרבות הכנסות שיתקבלו ממכירת חשמל בצובר, אם ככל שיתקבלו;

"הסכמי השכירות" - הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו וככל שייחתמו הסכמים אחרים או נוספים ביחס לנכס המשועבד;

"מיטלטלין" - כל ציוד ו/או מתקן הקיים ו/או אשר יותקן בעתיד בנכס משועבד, ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין אם אלה בבעלות החברה ובין אם בבעלות צד שלישי כלשהו, לרבות שוכר של יחידה בנכס ו/או ספק של שוכר כאמור, ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות;

"אירוע הפרה" - המועד בו הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או התקבלה החלטה של הנאמן ו/או של מחזיקי אגרות החוב למימוש שעבוד על נכס משועבד, לפי המוקדם.

2. **<u>מהות אגרת החוב</u>**

אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה י"א) ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים. אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יצורפו לשטר משכנתא והוראותיהם יהוו את התנאים המיוחדים לגביו.

3. **<u>השעבוד</u>**

3.1. <u>הנכס המשועבד</u>. החברה משעבדת וממחה בזה, להבטחת התשלום הנכון, המלא והמדויק, של הסכומים המובטחים ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויותיה בגין אגרות החוב (סדרה י"א) ובכפוף לכל התנאים הכלולים באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, לטובת הנאמן כדלקמן:

(1) משכנתה בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החכירה של החברה בנכס (כהגדרתן בסעיף 1.4 לעיל);

(2) שעבוד שוטף יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה בהכנסות המשועבדות, ובכלל זה שעבוד כאמור על זכויות החברה על פי הסכמי השכירות;

(3) שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס.

המשכנתא והשעבודים המפורטים בס"ק (1)-(3) לעיל יכונו יחדיו: "**השעבודים**".

3.2. <u>ההכנסות המשועבדות</u>. בכל הנוגע להכנסות המשועבדות או כל זכות אחרת הנובעת מהנכס או שתתקבל חלף הנכס, כולו או חלקו, ו/או בגינו, למעט בקשר עם זכויות הביטוח, הרי שהחברה, תהיה רשאית לקבלם לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך באישור של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב וזאת כל עוד לא אירע אירוע הפרה והכל בכפוף לקבוע בסעיף 5.5.7 לשטר הנאמנות.

4. **<u>פעולות מותרות</u>**

החברה תהיה רשאית לבצע פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מבעל המשכנתא ו/או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), שניתן לבצעה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות הוראות סעיפים 5.5.1, 5.5.2, 5.5.7 ו-5.6.2 לשטר הנאמנות.

5. **<u>הצהרות החברה</u>**

החברה מצהירה בזה כלפי בעל המשכנתא, כדלקמן:

5.1. זכויות החברה בנכס המשועבד הן כמפורט בסעיף 1.4 לעיל, תחת הגדרת *"זכויות החברה בנכס"* וההגדרות הנלוות לה באותו סעיף. במועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, החברה הינה בעלת מלוא (100%) זכויות חכירה מהוונת בנכס כמפורט בסעיף 1.4 לעיל, תחת הגדרת *"זכויות החברה בנכס"*, וכן הינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת הזכויות כאמור.

5.2. נכון למועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, לא קיימים שעבודים על הנכס המשועבד, למעט כמפורט בסעיף 1.4 לעיל, תחת הגדרת *"השעבודים לטובת מנורה"*.

5.3. החברה אינה מצויה בהליכי פירוק או כינוס (זמני או קבוע) או הקפאת הליכים ו/או כל הליך אחר בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ולא הוגשה לבית-משפט נגד החברה בקשה וכן לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או לפירוק או למינוי מפרק ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון. כמו כן, החברה לא קיבלה החלטת פירוק ואינה מתעתדת לקבל החלטה כזו. כמו כן, לא ידוע לחברה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור ולא תלויים ועומדים הליכי אכיפה מנהלית על ידי רשות שלטונית.

5.4. התקבלו בכל המוסדות הרלוונטיים של החברה כל ההחלטות הנדרשות על פי כל דין וכל הסכם לשם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א).

5.5. החברה הינה בעלת מלוא הזכויות המפורטות בסעיף 1.4 לעיל ביחס לנכס המשועבד וההכנסות המשועבדות, למעט השעבודים לטובת מנורה כמפורט לעיל.

5.6. החברה הינה בעלת מלוא הזכויות לתגמולי הביטוח בקשר עם הנכס, למעט השעבודים לטובת מנורה כמפורט לעיל.

5.7. זכויות החברה כפופות להוראות הסכמי השכירות. החברה מתחייבת כי הסכמי השכירות לא יקנו זכויות לשכירות מוגנת ו/או ימנעו ו/או יגבילו את רישום השעבוד ו/או את מימושו ו/או יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר ליצירת השעבוד ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש.

5.8. כמו כן, החברה מתחייבת כי אין בהסכמי השכירות (והחברה מתחייבת כי לא תהיה גם בהסכמי שכירות שייחתמו מעת לעת בעתיד) מניעה מלשעבד את זכויות החברה מכוח אותם הסכמים, לטובת הנאמן, כאמור לעיל או מניעה על עבירות הזכויות כאמור בעת מימוש השעבוד ככל שימומש וכן לא נדרשת הסכמת השוכרים לשעבוד ו/או העברת הזכויות כאמור. עם זאת, מובהר כי השעבוד שיירשם לטובת הנאמן על זכויות החברה להכנסות איזה מהנכסים המשועבדים יהיה כפוף לזכויות השוכרים על פי הסכמי שכירות כפי שיהיו מעת לעת, באופן שבעת מימוש השעבוד על הכנסות הנכסים המשועבדים, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש כאמור רק בכפוף לזכויות השוכרים בנכס המשועבד כפי שיהיו בעת המימוש.

5.9. במועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, ובמועד רישום השעבודים של כל הנכסים המשועבדים, לא נתקבלה אצל החברה הודעה כלשהי על תביעות או דרישות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של החברה בנכסים המשועבדים ו/או ביכולת לשעבדן, לאכוף אותן ו/או לממשן, כולן או מקצתן, כאמור בשטר הנאמנות. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה בסמוך למועד שבו ייוודע לה הדבר ולא יאוחר משני (2) ימי עסקים.

5.10. נכון למועד החתימה על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור ולא לרשום שעבוד שוטף על כלל נכסיה.

5.11. החברה מתחייבת, כי היה ויובא לידיעתה, חל שינוי בהחלטות רשות מקרקעי ישראל ו/או בנוהלי רשות מקרקעי ישראל ו/או של רשות רגולטורית אחרת ו/או בהוראות חוזי החכירה הרלוונטיים, שיש בו כדי להשפיע על תקפות השעבוד של הנכס המשועבד ו/או על יכולת אכיפתו ו/או על מימושו, תודיע על כך לנאמן בתוך ארבעה (4) ימי עסקים מהמועד שבו נודע לה.

5.12. הנכס המשועבד יהא נקי וחופשי (כהגדרת המונח "נקי וחופשי" בסעיף 5 לשטר הנאמנות) למעט זכויות השוכרים על-פי חוזי שכירות בנכס המשועבד, למעט זכויות רשות מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל, מכוח חוזי חכירה ומכוח הדין, ולמעט השעבודים לטובת מנורה אשר יוסרו בהתאם למפורט בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות.

5.13. החברה מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף (בעצמה או באמצעות מי מטעמה), עד לפירעון המלא של אגרות החוב, את הביטוח הרלוונטי כאמור בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות המבטח את הנכס המשועבד ולשמור על רצף ביטוחי כאמור עד לאחר הסרת השעבוד על הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

5.14. לא ידוע לחברה על כל פגם מהותי בזכויות החברה בנכס המשועבד (כולן או חלקן), וכי אם יתגלה פגם בזכויות החברה בנכס המשועבד (כולן או חלקן) היא תפעל לתיקון הפגם בהקדם האפשרי עם היוודע לה על הפגם כאמור וכן תודיע לנאמן, בכתב, על אודות הפגם, כיצד היא מתכוונת לתקן אותו ובתוך כמה זמן צפוי הליך התיקון להסתיים וכן על תיקון הפגם.

5.15. הזכויות המפורטות בטבלה בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות מהוות את מלוא הזכויות הקיימות בנכס המשועבד.

5.16. למיטב ידיעת החברה, לא נתקבלה אצלה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים מהותיים שמקורם בנכס המשועבד. החברה מתחייבת להודיע לנאמן על קבלת דרישה כאמור בתוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלתה.

6. **<u>התחייבויות החברה</u>**

6.1. להודיע לנאמן בכתב סמוך עם היוודע לה ולא יאוחר מארבעה (4) ימי עסקים מהמועד שבו ייוודע לה, על כל מקרה של עיקול מהותי שהוטל על הנכס המשועבד, וכן על כל מקרה של נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הנכס המשועבד, ו/או על מינוי כונס נכסים ו/או מפרק קבוע או זמני ו/או כל בקשות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ו/או באם יועלו טענות מהותיות על ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע באופן מהותי בשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד או בתוקף השעבוד. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף זה, כי הנכסים המשועבדים משועבדים לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או הליך בקשר עם הנכסים המשועבדים. דיווח מיידי שתפרסם החברה במערכת המגנ"א ייחשב הודעה לנאמן לפי סעיף זה.

"**מהותי**" לעניין ס"ק זה - בשיעור העולה על 25% משווי הנכס המשועבד.

6.2. החברה מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף, עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה י"א), את הביטוח כאמור בסעיף 7 להלן המבטח את הנכס המשועבד.

6.3. החברה מתחייבת בזה להחזיק ולשמור את הנכס המשועבד במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם במועד את כל המיסים והתשלומים המוטלים ושיוטלו כדין על הנכס המשועבד, על ידי הממשלה, רשות מוסמכת על פי דין והרשות המקומית, וזאת מבלי לגרוע מזכות החברה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור.

6.4. החברה מתחייבת לא לעשות דיספוזיציה, בין במעשה ובין במחדל, בנכס המשועבד, כולו או חלק, אשר בין היתר, גורעת מתוקף השעבוד, יכולת אכיפתו ו/או מימושו, וכן לא לנקוט בהליכים או פעולות כלשהם בגין הנכס המשועבד או כל חלק ממנו, וכן כל מסמך המצורף אליו, דהיינו, בין היתר, פעולות שעלולות לפגוע בתוקף השעבוד או בהיקפו או ביכולת הנאמן לממש את הנכס המשועבד או לאכוף איזה מהשעבודים על הנכס המשועבד על פי שטר הנאמנות, וזאת כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב (סדרה י"א) שבמחזור, ללא קבלת אישור של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) ברוב רגיל.

"**דיספוזיציה**" משמע לרבות כל העברה, המחאה, משכון, מכירה, שעבוד, מתן זכות, התחייבות להעביר, למכור או לשעבד או לתת זכות, או מתן אופציה לכל אחד מאלה. למען הסר ספק, הפעולות המותרות כאמור בסעיף 5.5.1 לשטר הנאמנות לא תיחשבנה בכל מקרה דיספוזיציה.

7. **<u>ביטוח</u>**

בקשר עם שעבוד תגמולי הביטוח, כאמור בסעיף 3.1(3) לעיל יחול האמור להלן:

7.1. החברה תורה לחברת הביטוח לקבוע את הנאמן כמוטב בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק חוזה ביטוח, התשמ"א-1981, ללא הגבלה בסכום, בפוליסות לביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" או מסוג "כל הסיכונים" כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא את המבנים והמערכות בבעלות החברה בנכס המשועבד, אשר יחודשו מעת לעת, כך שיישמר הרצף הביטוחי כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על הנכס המשועבד. מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו בנכס המשועבד על ידי השוכרים ו/או בעבורם וכן לא

יכלול תכולה. מוסכם כי החברה תהיה רשאית לבטח את הנכסים המשועבדים במסגרת מערך ביטוחי החברה המבטח את כלל נכסיה, ובלבד שהכיסוי לא יפחת מהתחייבויות החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

7.2. החברה תמציא לנאמן את אישור חברת הביטוח בדבר היותו מוטב 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.

7.3. במקרה של אבדן או נזק לרכוש המבוטח ישולמו כל תגמולי הביטוח לידי הנאמן או לפקודתו. על אף האמור לעיל, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק אחד, יהא בסכום נמוך או שווה עד לסך השווה לסך מהותי (כהגדרתו להלן), ישולמו במישרין לחברה, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן, וזאת כל עוד לא מתקיימת עילת פירעון מיידי. כלומר, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד יהיה גבוה מהסך המהותי כהגדרתו להלן, ישולמו מלוא תגמולי הביטוח כאמור ישירות לנאמן. במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח כאמור, החברה נדרשת להעביר לנאמן אישור מנושא משרה בכיר בחברה המאשר כי לא קיימת עילה לפירעון מיידי (מבלי להתחשב בתקופת ריפוי) על פי הוראות שטר הנאמנות. לעניין זה, "**(ה)סך (ה)מהותי**", הינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח אחד אשר יעלו על סך המהווה 5% משווי נכס המקרקעין על פי חוות דעת שמאית אחרונה שפורסמה בדיווחי החברה הפומביים או על סך של 5 מיליון ש"ח, צמוד למדד היסודי לפי הגבוה מביניהם. יודגש כי שווי נכס המקרקעין יהא בהתאם להערכת שווי עדכנית לרבות מכתב עדכון להערכת שווי שתפורסם על ידי החברה בהתאם להגדרת "הערכת שווי" בסעיף 4.3 לשטר הנאמנות.

7.4. עד למועד בו התקיים אירוע הפרה, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס המקרקעין בלבד ("**תגמולי הביטוח לקימום**"), תגמולי הביטוח לקימום יועברו לחברה על ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על ידי החברה לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום ("**הקבלן המבצע**") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיסוכם בין החברה לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי תצהיר של מנהל הנכסים מטעמה בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לעיל.

7.5. החברה מתחייבת ליישם את הוראות סעיף זה בפוליסת הביטוח של הנכס המשועבד בתוך 30 יום ממועד שעבוד הרכוש המבוטח ולהעביר אישור עריכת ביטוח או העתק ממנה לידי הנאמן וכן לכלול בפוליסת הביטוח האמורה, תנאי לפיו על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בפוליסה או ביטולה (לעניין זה, מוסכם כי לביטול הפוליסה (שאינה מוחלפת בפוליסה אחרת), יהיה תקף רק ביום הנקוב בהודעה של המבטח, שתשלח לנאמן, בדואר רשום או באמצעות דואר אלקטרוני 30 יום מראש), תישלח הודעה מתאימה לנאמן, לרבות בדרך של הודעת דואר אלקטרוני.

7.6. כמו כן, החברה תמציא לנאמן אישורים בחתימת המבטח הרלוונטי בכל מועד חידוש של פוליסת הביטוח בדבר תוקף הפוליסה. 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 התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות בצירוף אישור ערכית ביטוח או העתק מפוליסת הביטוח. במקרה של מימוש הרכוש המבוטח, יודיע הנאמן על כך לחברת הביטוח, זאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטים כאמור ימסרו על ידי החברה לנאמן תוך שני (2) ימי עסקים ממועד הודעת הנאמן לחברה על מימוש הנכס המשועבד.

7.7. מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב, בתוך שני (2) ימי עסקים, בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בהתאם לפוליסה או כי בוטלה פוליסת הביטוח או כי פקעה או במקרה בו הודיע לה המבטח על שינוי לרעה של הפוליסה או על ביטולה.

8. **<u>מימוש השעבוד</u>**

8.1. בכפוף להוראות סעיף 6.2 לשטר הנאמנות, הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות.

8.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, אשר מועד כינוסה יהיה בהתאם להוראות סעיף 35יב1(א1) לחוק (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 3 בתוספת השנייה לשטר הנאמנות) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (בהתאם לתנאי שטר הנאמנות) או מימוש השעבודים שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים על פי הוראות שטר הנאמנות וכן כל שעבוד אחר שיינתן, אם וככל שיינתן במהלך חיי אגרות החוב (סדרה י״א) להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות.

במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות, לפי העניין, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י״א) כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 8.3 להלן, הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב או לממש את בטוחות כאמור לעיל, בהתאם להחלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י״א).

8.3. החלטה כאמור בסעיף 8.2 לעיל תתקבל באסיפה של מחזיקי אגרות החוב שנכחו בה מחזיקי אגרות חוב המחזיקים ב-50% לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, מבלי למנות את קולות הנמנעים, או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים ב-20% לפחות מהיתרה כאמור.

8.4. למרות האמור בסעיף 8.2 לעיל, לא יעמידו הנאמן או המחזיקים, לפי העניין, את אגרות החוב לפירעון מיידי או יפעלו למימוש הבטוחות, אלא אם יתמלאו התנאים הבאים:

(1) הנאמן נתן התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור, והחברה לא מילאה אחר האמור בהתראה עד תום 21 ימים מיום קבלתה. בהתראה האמורה תידרש החברה לגרום לביטולו או להפסקתו של אותו מקרה מהמקרים המנויים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות אשר בגינו ניתנה ההתראה הנ״ל.

(2) למרות האמור בס״ק (1) לעיל, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לא תחול חובת מסירת הודעה כאמור. במקרה של קיצור מועדים כאמור ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

(3) הודעת זימון אסיפה שעל סדר יומה העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות, שתפורסם במערכת המגנ״א תהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו של הנאמן לפעול כאמור.

8.5. נקבעו בעילות הקבועות בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות תקופות סבירות בהן רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות (ככל וניתנו), רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש את הבטוחות לפי סעיף 6.1 לשטר הנאמנות רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם, הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

8.6. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות בגינו כונסה האסיפה, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 8.3 לעיל, הנאמן יהיה חייב, בהקדם האפשרי ולא יאוחר משני (2) ימי עסקים, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י״א) או לממש את הבטוחות, ובלבד שהאירוע שבגינו התקבלה ההחלטה לא בוטל או הוסר בתקופה זו.

8.7. למען הסר ספק מובהר, כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב (סדרה י״א) על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר הנאמנות ו/או על פי כל דין, ואי העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב.

8.8. בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 7.1 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.

8.9. החברה מסכימה בזה כי בהתקיים התנאים הקבועים באגרת חוב זו ובשטר הנאמנות (וכל עוד הם מתקיימים) ובכפוף להוראות שטר הנאמנות, לנאמן הסמכות לנקוט בכל הליכי המימוש וההוצאה לפועל המוקנים על פי הוראות כל דין לבעלי שעבודים:

8.9.1. הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שהשעבודים יהיו נתונים למימוש, בהתאם להוראות אגרת חוב זו, בכפוף לשטר הנאמנות ולמגבלות ולסייגים המופיעים בו, לפנות לבית המשפט ו/או למשרד ההוצאה לפועל ולבקשו לממש את הנכסים המשועבדים, לרבות על ידי מינוי כונס נכסים על הנכסים המשועבדים ו/או מנהל מיוחד לשם ניהול הנכסים המשועבדים ו/או כל בעל תפקיד אחר לשם מימוש הנכסים המשועבדים על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע״ח-2018, ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו.

8.9.2. כונס הנכסים שימונה כאמור וכן המנהל המיוחד או בעל התפקיד כאמור, יהיה רשאי בין היתר, בכפוף להוראות בית המשפט, מבלי לגרוע מסמכותו לנקוט בכל הליך על פי

הוראות כל דין וכן בלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם בעלי אגרות החוב (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד החברה או חליפית) ובכפוף לאמור בכל דין:

8.9.2.1. לתפוס ולקבל לרשותו את הנכסים המשועבדים ולהחזיק בהם ולגבות כל הכנסה המופקת מהם.

8.9.2.2. מובהר כי על אף מימוש השעבודים כאמור לעיל, הנאמן לא יהא רשאי לנהל את הנכסים המשועבדים או להשתתף בניהולם, וניהול איזה מהנכסים המשועבדים יהא בסמכותה הבלעדית של החברה וזאת כל עוד החברה מנהלת את הנכסים המשועבדים. מובהר ומוסכם כי במידה שהחברה או מי מטעמה, לא תנהל איזה מהנכסים המשועבדים באותו מועד, רשאי הנאמן לפנות אל בית המשפט, כאמור לעיל, בבקשה לנהל את הנכס המשועבד או להשתתף בניהולו, הכל בכפוף להוראות הסכם העסקה המשותפת והסכם השיתוף לעניין אופן ניהול הנכסים המשועבדים.

8.9.2.3. לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכסים המשועבדים, ובנוגע להפעלתם, לרבות התקשרות בהסכמי שכירות ו/או ביטול הסכמי שכירות קיימים (בכפוף להוראות הסכמי השכירות הקיימים) בשיתוף, בתיאום ובכפוף להסכמת החברה ואחים עופר, והוא לא יישא בכל אחריות לאיזה שהוא הפסד או נזק העלול להיגרם על ידי כך ובלבד שפעל בתום לב, מתוך אינטרס להשיא את הרווחים ולא התרשל.

8.9.2.4. למכור או להסכים למכירת הנכסים המשועבדים בשלמות או בחלקים, להעבירם או להסכים להעברתם בכל אופן אחר לפי התנאים שימצא לנכון, ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל פטור, הנחה או החזר מתשלום כל מס, אגרה, ארנונה, היטל וכיו"ב שיחול ו/או המוטל ו/או שיוטל ו/או חל בקשר עם מכירת הנכסים המשועבדים (בכפוף להוראות הרלבנטיות המופיעות בשטר הנאמנות ו/או באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ביחס להסדרים מיוחדים עם רשויות המס).

8.9.2.5. מובהר כי כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל תפקיד, לפי העניין יהיו רשאים בכפוף להוראות כל דין, לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו מניהול הנכסים המשועבדים כאמור לעיל, ישולמו תחילה כל ההוצאות הסבירות שייגרמו אגב ניהול הנכסים המשועבדים ו/או בקשר עימם או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לבעל המשכנתא ו/או לבאים מכוחו ו/או מטעמו לרבות כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל תפקיד.

8.10. החברה מסכימה בזה לכך, שבמקרה של מכירת הנכסים המשועבדים, כאמור לעיל, היא לא תהיה מוגנת על פי סעיפי החוקים המפורטים להלן, או על פי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם, דהיינו:

8.10.1. שלא תהיה לדייר מוגן של רוכש הנכס המשועבד ועל כן, שלא תהיה מוגנת על פי סעיף 33(א), לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972.

8.10.2. שלא תהיה זכאית לקבל לרשותה סידור חלוף, ועל כן, שלא תהיה מוגנת על פי סעיפים 38 ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967, או לפי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם.

8.10.3. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, כל ההוצאות הסבירות הכרוכות בהוצאה לפועל של השעבודים על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יחולו על החברה ובכלל זה, שכר טרחה לעורכי דין, כפי שייקבע על-ידי לשכת ההוצאה לפועל או על-ידי בית-המשפט.

8.11. 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 המפורט בשטר הנאמנות.

9. <u>שונות</u>

9.1. שטר הנאמנות נחשב ככלול באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

9.2. הוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו באים להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו והוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ייקראו כמשלימים האחד את השני (כמקשה אחת).

9.3. הכתובת של החברה הינה כמפורט במבוא לאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו או כל כתובת אחרת בישראל, שעליה תודיע לנאמן במכתב בדואר רשום, אשר את קבלתו יאשר הנאמן בכתב. על משלוח הודעות על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יחולו הוראות סעיף 23 לשטר הנאמנות.

9.4. על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יחול הדין הישראלי. הצדדים קובעים בזה את העיר תל אביב יפו למקום השיפוט הבלעדי לכל צרכי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

9.5. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, ההוצאות הסבירות, הכרוכות בהוצאה לפועל של השעבוד, יחולו על החברה ובכלל זה, שכר טרחה לעורכי-דין, כפי שיקבע על-ידי המשרד להוצאה לפועל או על-ידי בית-המשפט.

9.6. כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה ("**ויתור**") מצד מי מהצדדים לגבי אי קיום התחייבות של מי מהצדדים, לא יחשב כוויתור של אותו צד על זכות כלשהי, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.

9.7. באגרת חוב זו, ייחשב המונח "החברה", ככולל את נעבריה. המונח "הנאמן", ייחשב ככולל את הבאים מכוח הנאמן.

9.8. כל שינוי באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה ייעשה במסמך בכתב חתום על ידי הצדדים.

10. <u>מהות הבטוחות</u>

10.1. הבטוחות הניתנות לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו הן בעלות אופי מתמיד ויישארו בתוקף עד לפירעונן המלא של כל התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י"א) בהתאם להוראות שטר הנאמנות ("**פירעון מלוא חובות**

והתחייבויות החברה"). לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה, תפקענה הבטוחות מכוח שטר הנאמנות והן תיחשבנה כבטלות ומבוטלות מאליהן, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת.

10.2. לאחר פירעון מלא של אגרות החוב ותשלום וקיומן של מלוא חובות והתחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, יושבו לחברה כל הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות), ככל שיהיו, על פירותיהם.

10.3. לא יאוחר מחמישה (5) ימים ממועד פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה כאמור, יחתום הנאמן על כל מסמך הנדרש לשם הסרת השעבודים על הנכסים המשועבדים מכוח שטר נאמנות זה, לרבות מסמכי סילוק השעבודים על הנכסים המשועבדים, לשם מחיקת רישום השעבוד או המשכנתא (לפי העניין) עליהם, ככל שיידרש, ויעביר את יתר הנכסים המצויים בידו (בכפוף להעדר מניעה חוקית) לחברה ובכלל זה יחתום על כל אישור ו/או מסמך הנדרש לצורך סילוק השעבודים ו/או שחרור של יתרת הסכומים אשר יהיו מצויים בחשבון הנאמנות לחברה, ככל שיוותרו סכומים בחשבון הנאמנות כאמור לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה. הסרת השעבודים בפועל תבוצע על חשבון החברה.

11. <u>רישום השעבוד</u>

11.1. החברה מתחייבת לרשום בכל מרשם הנדרש על פי הדין, כדין ובמועד את השעבודים הנוצרים על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה וכן למסור לנאמן במועד כאמור מסמכים ואישורים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, בקשר עם רישום השעבודים שכלולם וכניסתם לתוקף (כמפורט בשטר הנאמנות).

11.2. מבלי לגרוע מהאמור, הנאמן רשאי לרשום את הבטוחות הנ"ל כולן או חלקן אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ	**אספן גרופ בע"מ**

אני הח"מ, איילת ברקוביץ' עו"ד, מאשרת כי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו נחתמו על-ידי אספן גרופ בע"מ ("**החברה**") כדין על-פי מסמכי ההתאגדות של החברה, באמצעות ה"ה: _____ ו_____ אשר חתימתם מחייבת את החברה בקשר עם אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו כאמור. עוד הריני לאשר כי ההחלטות הנדרשות לשם מתן השעבוד נשוא אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, התקבלו כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה.

_____

חתימה

<u>אגרת חוב ותנאים מיוחדים לשטר משכנתא ללא הגבלה בסכום</u>

שנערכה ונחתמה ביום [_] לחודש [__] 2026

בין

אספן גרופ בע"מ
ח.צ. 52-003754-0
מרח' החושלים 5, הרצליה
("**החברה**")

<u>מצד אחד</u>;

לבין

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ
ח.פ. 51-377133-7
מרח' דרך מנחם בגין 48, תל-אביב
("**בעל המשכנתא**" ו/או "**הנאמן**")

<u>מצד שני</u>;

הואיל והחברה פרסמה ביום 15 ביולי 2024 תשקיף מדף נושא תאריך 16 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-073990) ("**התשקיף**" או "**תשקיף המדף**");

והואיל וביום [_] 2026, פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף במסגרתו הונפקו אגרות חוב (סדרה י"א) של החברה;

והואיל והחברה התקשרה עם הנאמן, כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), בשטר נאמנות אשר נחתם ביום [_] [_] 2026, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה ומצורף לה כ<u>**נספח א'**</u> ("**שטר הנאמנות**");

והואיל והחברה אישרה והתחייבה בשטר הנאמנות לשעבד כמפורט להלן באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, את מלוא זכויותיה בנכס המשועבד (כהגדרתו להלן), לטובת בעל המשכנתא, עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), להבטחת חובות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) אשר להם משמש הנאמן כנאמן, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו את שעבוד הנכס המשועבד (כהגדרתו להלן) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) כמפורט להלן;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. **<u>כללי</u>**

1.1. המבוא לאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה נועדו לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה אף לא לצורכי פרשנות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה.

1.3. לכל המונחים אשר לא הוגדרו מפורשות באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

1.4. באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם נקבע מפורשות אחרת:

"סדרת אגרות החוב" או "אגרות חוב (סדרה י"א)"	-	אגרות חוב (סדרה י"א), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, שהונפקו על ידי החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כל הרחבה שתעשה לסדרה זו כאמור בשטר הנאמנות;
"הסכומים המובטחים"	-	כל תשלומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים אם וככל שתיצבר) והפרשי ההצמדה שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), הוצאות בגין מימוש השעבודים אם וככל שאגרות החוב יועמדו לפירעון מיידי בהתאם להוראות שטר הנאמנות וכן הוצאות תפעול הנכסים עם מימוש כאמור, ולרבות כל חוב הנובע מאגרות החוב שיונפקו במסגרת הרחבת סדרה לפי תנאי שטר הנאמנות;
"הנכס" או "המקרקעין"	-	בניין תעשייה בפתח תקווה הבנוי על מקרקעין ברח' מבטיחים 2 פינת רח' מגשימים, הידועים כחלקה 165, חלקות משנה 1-4 בגוש 6368 בשטח של כ-2,983 מ"ר, על כל הבנוי ושייבנה, הצמוד ושייצמד, המחובר ושיחובר אליהם חיבור של קבע;
"הנכס המשועבד"	-	(א) מלוא זכויות החברה בנכס, כהגדרתן להלן, למעט המיטלטלין, כהגדרתם להלן; (ב) מלוא זכויות החברה בהכנסות המשועבדות, כהגדרתן להלן; ו-(ג) מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש מכוח פוליסת הביטוח בגין הנכס, והכל כמפורט להלן באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו;
"זכויות החברה בנכס"	-	חלקה הכולל של החברה הינו 100% בבעלות, למעט תת חלקה 1 בהיקף של 19 מ"ר, אשר ביחס אליה לחברה זכויות חכירה מהוונות עד שנת 3007 ולצד ג' זכויות בעלות;
"ההכנסות המשועבדות"	-	מלוא זכויות החברה מכוח הסכמי השכירות (כהגדרתם להלן), על שינוייהם מעת לעת, בקשר עם הנכס, לרבות זכות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס המשועבד, לרבות תשלומים כספיים הנובעים ממנו, כגון דמי שכירות ו/או דמי פדיון, ככל שהחברה זכאית להם, ו/או דמי הפעלת חניונים ו/או כל תשלום, למעט דמי ניהול שמשולם מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או הסכמי שכירות עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינויים מעת לעת, או כל

זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם, לרבות הכנסות משלטי פרסומת ו/או אנטנות המותקנים וכן שיותקנו בנכס בעתיד, ככל שיותקנו, ולרבות הכנסות שיתקבלו ממכירת חשמל בצובר, אם ככל שיתקבלו;

"הסכמי השכירות" - הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו וככל שייחתמו הסכמים אחרים או נוספים ביחס לנכס המשועבד;

"מיטלטלין" - כל ציוד ו/או מתקן הקיים ו/או אשר יותקן בעתיד בנכס משועבד, ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין אם אלה בבעלות החברה ובין אם בבעלות צד שלישי כלשהו, לרבות שוכר של יחידה בנכס ו/או ספק של שוכר כאמור, ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות;

"אירוע הפרה" - המועד בו הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או התקבלה החלטה של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב למימוש שעבוד על נכס משועבד, לפי המוקדם.

2. **<u>מהות אגרת החוב</u>**

אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה י"א) ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים. אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יצורפו לשטר משכנתא והוראותיהם יהוו את התנאים המיוחדים לגביו.

3. **<u>השעבוד</u>**

3.1. <u>הנכס המשועבד</u>. החברה משעבדת וממחה בזה, להבטחת התשלום הנכון, המלא והמדויק, של הסכומים המובטחים ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויותיה בגין אגרות החוב (סדרה י"א) ובכפוף לכל התנאים הכלולים באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, לטובת הנאמן כדלקמן:

(1) משכנתה בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החכירה והבעלות של החברה בנכס (כהגדרתן בסעיף 1.4 לעיל);

(2) שעבוד שוטף יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה בהכנסות המשועבדות, ובכלל זה שעבוד כאמור על זכויות החברה על פי הסכמי השכירות;

(3) שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס.

המשכנתא והשעבודים המפורטים בס"ק (1)-(3) לעיל יכונו יחדיו: "**השעבודים**".

3.2. <u>ההכנסות המשועבדות</u>. בכל הנוגע להכנסות המשועבדות או כל זכות אחרת הנובעת מהנכס או שתתקבל חלף הנכס, כולו או חלקו, ו/או בגינו, למעט בקשר עם זכויות הביטוח, הרי שהחברה, תהיה רשאית לקבלם לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך באישור של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב וזאת כל עוד לא אירע אירוע הפרה והכל בכפוף לקבוע בסעיף 5.5.7 לשטר הנאמנות.

4. **<u>פעולות מותרות</u>**

החברה תהיה רשאית לבצע פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מבעל המשכנתא ו/או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), שניתן לבצעה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות הוראות סעיפים 5.5.1, 5.5.2, 5.5.7 ו-5.6.2 לשטר הנאמנות.

5. **<u>הצהרות החברה</u>**

החברה מצהירה בזה כלפי בעל המשכנתא, כדלקמן:

5.1. זכויות החברה בנכס המשועבד הן כמפורט בסעיף 1.4 לעיל, תחת הגדרת *"זכויות החברה בנכס"* וההגדרות הנלוות לה באותו סעיף. במועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, החברה הינה בעלת מלוא (100%) זכויות הבעלות במקרקעין כמפורט בסעיף 1.4 לעיל, תחת הגדרת *"זכויות החברה בנכס"*, וכן הינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת זכות הבעלות במקרקעין האמורים.

5.2. נכון למועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, לא קיימים שעבודים על הנכס המשועבד.

5.3. החברה אינה מצויה בהליכי פירוק או כינוס (זמני או קבוע) או הקפאת הליכים ו/או כל הליך אחר בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ולא הוגשה לבית-משפט נגד החברה בקשה וכן לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או לפירוק או למינוי מפרק ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון. כמו כן, החברה לא קיבלה החלטת פירוק ואינה מתעתדת לקבל החלטה כזו. כמו כן, לא ידוע לחברה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור ולא תלויים ועומדים הליכי אכיפה מנהלית על ידי רשות שלטונית.

5.4. התקבלו בכל המוסדות הרלוונטיים של החברה כל ההחלטות הנדרשות על פי כל דין לשם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א).

5.5. החברה הינה בעלת מלוא הזכויות המפורטות בסעיף 1.4 לעיל ביחס לנכס המשועבד וההכנסות המשועבדות.

5.6. החברה הינה בעלת מלוא הזכויות לתגמולי הביטוח בקשר עם הנכס.

5.7. זכויות החברה כפופות להוראות הסכמי השכירות. החברה מתחייבת הסכמי השכירות לא יקנו זכויות לשכירות מוגנת ו/או ימנעו ו/או יגבילו את רישום השעבוד ו/או את מימושו ו/או יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר ליצירת השעבוד ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש.

5.8. כמו כן, החברה מתחייבת כי אין בהסכמי השכירות (והחברה מתחייבת כי לא תהיה גם בהסכמי שכירות שייחתמו מעת לעת בעתיד) מניעה מלשעבד את זכויות החברה מכוח אותם הסכמים, לטובת הנאמן, כאמור לעיל או מניעה על עבירות הזכויות כאמור בעת מימוש השעבוד ככל שימומש וכן לא נדרשת הסכמת השוכרים לשעבוד ו/או העברת הזכויות כאמור. עם זאת, מובהר כי השעבוד שיירשם לטובת הנאמן על זכויות החברה להכנסות איזה מהנכסים המשועבדים יהיה כפוף לזכויות השוכרים על פי הסכמי שכירות כפי שיהיו מעת לעת, באופן שבעת מימוש השעבוד על הכנסות הנכסים המשועבדים, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש כאמור רק בכפוף לזכויות השוכרים בנכס המשועבד כפי שיהיו בעת המימוש.

5.9. במועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, ובמועד רישום השעבודים של כל הנכסים המשועבדים, לא נתקבלה אצל החברה הודעה כלשהי על תביעות או דרישות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של החברה בנכסים המשועבדים ו/או ביכולת לשעבדן, לאכוף אותן ו/או לממשן, כולן או מקצתן, כאמור בשטר הנאמנות. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה בסמוך למועד שבו ייוודע לה הדבר ולא יאוחר משני (2) ימי עסקים.

5.10. נכון למועד החתימה על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור ולא לרשום שעבוד שוטף על כלל נכסיה.

5.11. החברה מתחייבת, כי היה ויובא לידיעתה, חל שינוי בהחלטות רשות מקרקעי ישראל ו/או בנוהלי רשות מקרקעי ישראל ו/או של רשות רגולטורית אחרת ו/או בהוראות חוזי החכירה הרלוונטיים, שיש בו כדי להשפיע על תקפות השעבוד של הנכס המשועבד ו/או על יכולת אכיפתו ו/או על מימושו, תודיע על כך לנאמן בתוך ארבעה (4) ימי עסקים מהמועד שבו נודע לה.

5.12. הנכס המשועבד יהא נקי וחופשי (כהגדרת המונח "נקי וחופשי" בסעיף 5 לשטר הנאמנות) למעט זכויות השוכרים על-פי חוזי שכירות בנכס המשועבד, למעט זכויות רשות מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל, מכוח חוזי חכירה ומכוח הדין, ולמעט השעבודים לטובת מנורה אשר יוסרו בהתאם למפורט בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות.

5.13. החברה מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף (בעצמה או באמצעות מי מטעמה), עד לפירעון המלא של אגרות החוב, את הביטוח הרלוונטי כאמור בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות המבטח את הנכס המשועבד ולשמור על רצף ביטוחי כאמור עד לאחר הסרת השעבוד על הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

5.14. לא ידוע לחברה על כל פגם מהותי בזכויות החברה בנכס המשועבד (כולן או חלקן), וכי אם יתגלה פגם בזכויות החברה בנכס המשועבד (כולן או חלקן) היא תפעל לתיקון הפגם בהקדם האפשרי עם היוודע לה על הפגם כאמור וכן תודיע לנאמן, בכתב, על אודות הפגם, כיצד היא מתכוונת לתקן אותו ובתוך כמה זמן צפוי הליך התיקון להסתיים וכן על תיקון הפגם.

5.15. הזכויות המפורטות בטבלה בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות מהוות את מלוא הזכויות הקיימות בנכס המשועבד.

5.16. למיטב ידיעת החברה, לא נתקבלה אצלה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים מהותיים שמקורם בנכס המשועבד. החברה מתחייבת להודיע לנאמן על קבלת דרישה כאמור בתוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלתה.

6. <u>התחייבויות החברה</u>

6.1. להודיע לנאמן סמוך עם היוודע לה ולא יאוחר מארבעה (4) ימי עסקים מהמועד שבו ייוודע לה, על כל מקרה של עיקול מהותי שהוטל על הנכס המשועבד, וכן על כל מקרה של נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הנכס המשועבד, ו/או על מינוי כונס נכסים ו/או מפרק קבוע או זמני ו/או כל בקשות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ו/או באם יועלו טענות מהותיות על ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע באופן מהותי בשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד או בתוקף השעבוד. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף זה, כי הנכסים המשועבדים משועבדים לטובת הנאמן להבטחת זכויות

מחזיקי אגרות החוב (סדרה י״א) ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או הליך בקשר עם הנכסים המשועבדים. דיווח מיידי שתפרסם החברה במערכת המגנ״א ייחשב הודעה לנאמן לפי סעיף זה.

״**מהותי**״ לעניין ס״ק זה - בשיעור העולה על 25% משווי הנכס המשועבד.

6.2. החברה מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף, עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה י״א), את הביטוח כאמור בסעיף 7 להלן המבטח את הנכס המשועבד.

6.3. החברה מתחייבת בזה להחזיק ולשמור את הנכס המשועבד במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם במועד את כל המיסים והתשלומים המוטלים ושיוטלו כדין על הנכס המשועבד, על ידי הממשלה, רשות מוסמכת על פי דין והרשות המקומית, וזאת מבלי לגרוע מזכות החברה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור.

6.4. החברה מתחייבת לא לעשות דיספוזיציה, בין במעשה ובין במחדל, בנכס המשועבד, כולו או חלק, אשר בין היתר, גורעת מתוקף השעבוד, יכולת אכיפתו ו/או מימושו, וכן לא לנקוט בהליכים או פעולות כלשהם בגין הנכס המשועבד או כל חלק ממנו, וכן כל מסמך המצורף אליו, דהיינו, בין היתר, פעולות שעלולות לפגוע בתוקף השעבוד או בהיקפו או ביכולת הנאמן לממש את הנכס המשועבד או לאכוף איזה מהשעבודים על הנכס המשועבד על פי שטר הנאמנות, וזאת כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב (סדרה י״א) שבמחזור, ללא קבלת אישור של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י״א) ברוב רגיל.

״**דיספוזיציה**״ משמע לרבות כל העברה, המחאה, משכון, מכירה, שעבוד, מתן זכות, התחייבות להעביר, למכור או לשעבד או לתת זכות, או מתן אופציה לכל אחד מאלה. למען הסר ספק, הפעולות המותרות כאמור בסעיף 5.5.1 לשטר הנאמנות לא תיחשבנה בכל מקרה דיספוזיציה.

7. **<u>ביטוח</u>**

בקשר עם שעבוד תגמולי הביטוח, כאמור בסעיף 3.1(3) לעיל יחול האמור להלן:

7.1. החברה תורה לחברת הביטוח לקבוע את הנאמן כמוטב בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק חוזה ביטוח, התשמ״א-1981, ללא הגבלה בסכום, בפוליסות לביטוח רכוש מסוג ״אש מורחב״ או מסוג ״כל הסיכונים״ כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא את המבנים והמערכות בבעלות החברה בנכס המשועבד, אשר יחודשו מעת לעת, כך שיישמר הרצף הביטוחי כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על הנכס המשועבד. מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו בנכס המשועבד על ידי השוכרים ו/או בעבורם וכן לא יכלול תכולה. מוסכם כי החברה תהיה רשאית לבטח את הנכסים המשועבדים במסגרת מערך ביטוחי החברה המבטח את כלל נכסיה, ובלבד שהכיסוי לא יפחת מהתחייבויות החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

7.2. החברה תמציא לנאמן את אישור חברת הביטוח בדבר היותו מוטב 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.

7.3. במקרה של אבדן או נזק לרכוש המבוטח ישולמו כל תגמולי הביטוח לידי הנאמן או לפקודתו. על אף האמור לעיל, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק אחד, יהא בסכום נמוך או שווה עד לסך השווה לסך מהותי (כהגדרתו להלן), ישולמו במישרין לחברה, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן, וזאת כל עוד לא מתקיימת עילת פירעון מיידי. כלומר, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד יהיה גבוה מהסך המהותי כהגדרתו להלן, ישולמו מלוא תגמולי הביטוח כאמור ישירות לנאמן. במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח כאמור, החברה נדרשת להעביר לנאמן אישור מנושא משרה בכיר בחברה המאשר כי לא קיימת עילה לפירעון מיידי (מבלי להתחשב בתקופת ריפוי) על פי הוראות שטר הנאמנות. לעניין זה, "**(ה)סך (ה)מהותי**", הינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח אחד אשר יעלו על סך המהווה 5% משווי נכס המקרקעין על פי חוות דעת שמאית אחרונה שפורסמה בדיווחי החברה הפומביים או על סך של 5 מיליון ש"ח, צמוד למדד היסודי לפי הגבוה מביניהם. יודגש כי שווי נכס המקרקעין יהא בהתאם להערכת שווי עדכנית לרבות מכתב עדכון להערכת שווי שתפורסם על ידי החברה בהתאם להגדרת "הערכת שווי" בסעיף 4.3 לשטר הנאמנות.

7.4. עד למועד בו התקיים אירוע הפרה, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס המקרקעין בלבד ("**תגמולי הביטוח לקימום**"), תגמולי הביטוח לקימום יועברו לחברה על ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על ידי החברה לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום ("**הקבלן המבצע**") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיסוכם בין החברה לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי תצהיר של מנהל הנכסים מטעמה בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לעיל.

7.5. החברה מתחייבת ליישם את הוראות סעיף זה בפוליסת הביטוח של הנכס המשועבד בתוך 30 יום ממועד שעבוד הרכוש המבוטח ולהעביר אישור עריכת ביטוח או העתק ממנה לידי הנאמן וכן לכלול בפוליסת הביטוח האמורה, תנאי לפיו על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בפוליסה או ביטולה (לעניין זה, מוסכם כי לביטול הפוליסה (שאינה מוחלפת בפוליסה אחרת), יהיה תקף רק ביום הנקוב בהודעה של המבטח, שתשלח לנאמן, בדואר רשום או באמצעות דואר אלקטרוני 30 יום מראש), תישלח הודעה מתאימה לנאמן, לרבות בדרך של הודעת דואר אלקטרוני.

7.6. כמו כן, החברה תמציא לנאמן אישורים בחתימת המבטח הרלוונטי בכל מועד חידוש של פוליסת הביטוח בדבר תוקף הפוליסה. 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 התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות בצירוף אישור עריכת ביטוח או העתק מפוליסת הביטוח. במקרה של מימוש הרכוש המבוטח, יודיע הנאמן על כך לחברת הביטוח, זאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטים כאמור ימסרו על ידי החברה לנאמן תוך שני (2) ימי עסקים ממועד הודעת הנאמן לחברה על מימוש הנכס המשועבד.

7.7. מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב, בתוך שני (2) ימי עסקים, בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בהתאם לפוליסה או כי בוטלה

פוליסת הביטוח או כי פקעה או במקרה בו הודיע לה המבטח על שינוי לרעה של הפוליסה או על ביטולה.

8. **<u>מימוש השעבוד</u>**

8.1. בכפוף להוראות סעיף 6.2 לשטר הנאמנות, הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות.

8.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, אשר מועד כינוסה יהיה בהתאם להוראות סעיף 35יב1(א1) לחוק (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 3 בתוספת השנייה לשטר הנאמנות) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (בהתאם לתנאי שטר הנאמנות) או מימוש השעבודים שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים על פי הוראות שטר הנאמנות וכן כל שעבוד אחר שיינתן, אם וככל שיינתן במהלך חיי אגרות החוב (סדרה י״א) להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות.

במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות, לפי העניין, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י״א) כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 8.3 להלן, הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב או לממש את בטוחות כאמור לעיל, בהתאם להחלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י״א).

8.3. החלטה כאמור בסעיף 8.2 לעיל תתקבל באסיפה של מחזיקי אגרות החוב שנכחו בה מחזיקי אגרות חוב המחזיקים ב-50% לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, מבלי למנות את קולות הנמנעים, או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים ב-20% לפחות מהיתרה כאמור.

8.4. למרות האמור בסעיף 8.2 לעיל, לא יעמידו הנאמן או המחזיקים, לפי העניין, את אגרות החוב לפירעון מיידי או יפעלו למימוש הבטוחות, אלא אם יתמלאו התנאים הבאים:

(1) הנאמן נתן התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור, והחברה לא מילאה אחר האמור בהתראה עד תום 21 ימים מיום קבלתה. בהתראה האמורה תידרש החברה לגרום לביטולו או להפסקתו של אותו מקרה מהמקרים המנויים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות אשר בגינו ניתנה ההתראה הנ״ל.

(2) למרות האמור בס״ק (1) לעיל, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לא תחול חובת מסירת הודעה כאמור. במקרה של קיצור מועדים כאמור ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

(3) הודעת זימון אסיפה שעל סדר יומה העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות, שתפורסם במערכת המגנ״א תהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו של הנאמן לפעול כאמור.

8.5. נקבעו בעילות הקבועות בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות תקופות סבירות בהן רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות (ככל וניתנו), רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש את הבטוחות לפי סעיף 6.1 לשטר הנאמנות רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם, הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

8.6. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות בגינו כונסה האסיפה, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 8.3 לעיל, הנאמן יהיה חייב, בהקדם האפשרי ולא יאוחר משני (2) ימי עסקים, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"א) או לממש את הבטוחות, ובלבד שהאירוע שבגינו התקבלה ההחלטה לא בוטל או הוסר בתקופה זו.

8.7. למען הסר ספק מובהר, כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר הנאמנות ו/או על פי כל דין, ואי העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב.

8.8. בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 8 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.

8.9. החברה מסכימה בזה כי בהתקיים התנאים הקבועים באגרת חוב זו ובשטר הנאמנות (וכל עוד הם מתקיימים) ובכפוף להוראות שטר הנאמנות, לנאמן הסמכות לנקוט בכל הליכי המימוש וההוצאה לפועל המוקנים על פי הוראות כל דין לבעלי שעבודים:

8.9.1. הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שהשעבודים יהיו נתונים למימוש, בהתאם להוראות אגרת חוב זו, בכפוף לשטר הנאמנות ולמגבלות ולסייגים המופיעים בו, לפנות לבית המשפט ו/או למשרד ההוצאה לפועל ולבקשו לממש את הנכסים המשועבדים, לרבות על ידי מינוי כונס נכסים על הנכסים המשועבדים ו/או מנהל מיוחד לשם ניהול הנכסים המשועבדים ו/או כל בעל תפקיד אחר לשם מימוש הנכסים המשועבדים על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו.

8.9.2. כונס הנכסים שימונה כאמור וכן המנהל המיוחד או בעל התפקיד כאמור, יהיה רשאי בין היתר, בכפוף להוראות בית המשפט, מבלי לגרוע מסמכותו לנקוט בכל הליך על פי הוראות כל דין וכן בלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם בעלי אגרות החוב (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד החברה או חליפית) ובכפוף לאמור בכל דין:

8.9.2.1. לתפוס ולקבל לרשותו את הנכסים המשועבדים ולהחזיק בהם ולגבות כל הכנסה המופקת מהם.

8.9.2.2. מובהר כי על אף מימוש השעבודים כאמור לעיל, הנאמן לא יהא רשאי לנהל את הנכסים המשועבדים או להשתתף בניהולם, וניהול איזה מהנכסים

המשועבדים יהא בסמכותה הבלעדית של החברה וזאת כל עוד החברה מנהלת את הנכסים המשועבדים. מובהר ומוסכם כי במידה שהחברה או מי מטעמה, לא תנהל איזה מהנכסים המשועבדים באותו מועד, רשאי הנאמן לפנות אל בית המשפט, כאמור לעיל, בבקשה לנהל את הנכס המשועבד או להשתתף בניהולו, הכל בכפוף להוראות הסכם העסקה המשותפת והסכם השיתוף לעניין אופן ניהול הנכסים המשועבדים.

8.9.2.3. לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכסים המשועבדים, ובנוגע להפעלתם, לרבות התקשרות בהסכמי שכירות ו/או ביטול הסכמי שכירות קיימים (בכפוף להוראות הסכמי השכירות הקיימים) בשיתוף, בתיאום ובכפוף להסכמת החברה ואחים עופר, והוא לא יישא בכל אחריות לאיזה שהוא הפסד או נזק העלול להיגרם על ידי כך ובלבד שפעל בתום לב, מתוך אינטרס להשיא את הרווחים ולא התרשל.

8.9.2.4. למכור או להסכים למכירת הנכסים המשועבדים בשלמות או בחלקים, להעבירם או להסכים להעברתם בכל אופן אחר לפי התנאים שימצא לנכון, ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל פטור, הנחה או החזר מתשלום כל מס, אגרה, ארנונה, היטל וכיו"ב שיחול ו/או המוטל ו/או שיוטל ו/או חל בקשר עם מכירת הנכסים המשועבדים (בכפוף להוראות הרלבנטיות המופיעות בשטר הנאמנות ו/או באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ביחס להסדרים מיוחדים עם רשויות המס).

8.9.2.5. מובהר כי כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל תפקיד, לפי העניין יהיו רשאים בכפוף להוראות כל דין, לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו מניהול הנכסים המשועבדים כאמור לעיל, ישולמו תחילה כל ההוצאות הסבירות שייגרמו אגב ניהול הנכסים המשועבדים ו/או בקשר עימם או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לבעל המשכנתא ו/או לבאים מכוחו ו/או מטעמו לרבות כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל תפקיד.

8.10. החברה מסכימה בזה לכך, שבמקרה של מכירת הנכסים המשועבדים, כאמור לעיל, היא לא תהיה מוגנת על פי סעיפי החוקים המפורטים להלן, או על פי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם, דהיינו:

8.10.1. שלא תהיה לדייר מוגן של רוכש הנכס המשועבד ועל כן, שלא תהיה מוגנת על פי סעיף 33(א), לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972.

8.10.2. שלא תהיה זכאית לקבל לרשותה סידור חלוף, ועל כן, שלא תהיה מוגנת על פי סעיפים 38 ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967, או לפי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם.

8.10.3. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, כל ההוצאות הסבירות הכרוכות בהוצאה לפועל של השעבודים על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יחולו על החברה ובכלל זה, שכר

טרחה לעורכי דין, כפי שייקבע על-ידי לשכת ההוצאה לפועל או על-ידי בית-המשפט.

8.11. 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 המפורט בשטר הנאמנות.

9. <u>שונות</u>

9.1. שטר הנאמנות נחשב ככלול באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

9.2. הוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו באים להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו והוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ייקראו כמשלימים האחד את השני (כמקשה אחת).

9.3. הכתובת של החברה הינה כמפורט במבוא לאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו או כל כתובת אחרת בישראל, שעליה תודיע לנאמן במכתב בדואר רשום, אשר את קבלתו יאשר הנאמן בכתב. על משלוח הודעות על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יחולו הוראות סעיף 23 לשטר הנאמנות.

9.4. על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יחול הדין הישראלי. הצדדים קובעים בזה את העיר תל אביב יפו למקום השיפוט הבלעדי לכל צרכי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

9.5. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, ההוצאות הסבירות, הכרוכות בהוצאה לפועל של השעבוד, יחולו על החברה ובכלל זה, שכר טרחה לעורכי-דין, כפי שיקבע על-ידי המשרד להוצאה לפועל או על-ידי בית-המשפט.

9.6. כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה ("**ויתור**") מצד מי מהצדדים לגבי אי קיום התחייבות של מי מהצדדים, לא יחשב כוויתור של אותו צד על זכות כלשהי, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.

9.7. באגרת חוב זו, ייחשב המונח "החברה", ככולל את נעבריה. המונח "הנאמן", ייחשב ככולל את הבאים מכוח הנאמן.

9.8. כל שינוי באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה ייעשה במסמך בכתב חתום על ידי הצדדים.

10. <u>מהות הבטוחות</u>

10.1. הבטוחות הניתנות לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו הן בעלות אופי מתמיד ויישארו בתוקף עד לפירעונן המלא של כל התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י"א) בהתאם להוראות שטר הנאמנות ("**פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה**"). לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה, תפקענה הבטוחות מכוח שטר הנאמנות והן תיחשבנה כבטלות ומבוטלות מאליהן, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת.

10.2. לאחר פירעון מלא של אגרות החוב ותשלום וקיומן של מלוא חובות והתחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, יושבו לחברה כל הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר

הנאמנות), ככל שיהיו, על פירותיהם.

10.3. לא יאוחר מחמישה (5) ימים ממועד פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה כאמור, יחתום הנאמן על כל מסמך הנדרש לשם הסרת השעבודים על הנכסים המשועבדים מכוח שטר נאמנות זה, לרבות מסמכי סילוק השעבודים על הנכסים המשועבדים, לשם מחיקת רישום השעבוד או המשכנתא (לפי העניין) עליהם, ככל שיידרש, ויעביר את יתר הנכסים המצויים בידו (בכפוף להעדר מניעה חוקית) לחברה ובכלל זה יחתום על כל אישור ו/או מסמך הנדרש לצורך סילוק השעבודים ו/או שחרור של יתרת הסכומים אשר יהיו מצויים בחשבון הנאמנות לחברה, ככל שיוותרו סכומים בחשבון הנאמנות כאמור לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה. הסרת השעבודים בפועל תבוצע על חשבון החברה.

11. **<u>רישום השעבוד</u>**

11.1. החברה מתחייבת לרשום בכל מרשם הנדרש על פי הדין, כדין ובמועד את השעבודים הנוצרים על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה וכן למסור לנאמן במועד כאמור מסמכים ואישורים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, בקשר עם רישום השעבודים שכלולם וכניסתם לתוקף (כמפורט בשטר הנאמנות).

11.2. מבלי לגרוע מהאמור, הנאמן רשאי לרשום את הבטוחות הנ"ל כולן או חלקן אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ	**אספן גרופ בע"מ**

אני הח"מ, איילת ברקוביץ' עו"ד, מאשרת כי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו נחתמו על-ידי אספן גרופ בע"מ ("**החברה**") כדין על-פי מסמכי ההתאגדות של החברה, באמצעות ה"ה: _____ ו_____ אשר חתימתם מחייבת את החברה בקשר עם אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו כאמור. עוד הריני לאשר כי ההחלטות הנדרשות לשם מתן השעבוד נשוא אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, התקבלו כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה.

_____

חתימה

<u>אגרת חוב ותנאים מיוחדים לשטר משכנתא ללא הגבלה בסכום</u>

שנערכה ונחתמה ביום [_] לחודש [__] 2026

בין

אספן גרופ בע"מ
ח.צ. 52-003754-0
מרח' החושלים 5, הרצליה
("**החברה**")

<u>מצד אחד</u>;

לבין

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ
ח.פ. 51-377133-7
מרח' דרך מנחם בגין 48, תל-אביב
("**בעל המשכנתא**" ו/או "**הנאמן**")

<u>מצד שני</u>;

הואיל והחברה פרסמה ביום 15 ביולי 2024 תשקיף מדף נושא תאריך 16 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-073990) ("**התשקיף**" או "**תשקיף המדף**");

והואיל וביום [_] 2026, פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף במסגרתו הונפקו אגרות חוב (סדרה י"א) של החברה;

והואיל והחברה התקשרה עם הנאמן, כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), בשטר נאמנות אשר נחתם ביום [_] [_] 2026, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה ומצורף לה כ<u>**נספח א'**</u> ("**שטר הנאמנות**");

והואיל והחברה אישרה והתחייבה בשטר הנאמנות לשעבד כמפורט להלן באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, את מלוא זכויותיה בנכס המשועבד (כהגדרתו להלן), לטובת בעל המשכנתא, עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), להבטחת חובות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) אשר להם משמש הנאמן כנאמן, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו את שעבוד הנכס המשועבד (כהגדרתו להלן) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) כמפורט להלן;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. **<u>כללי</u>**

1.1. המבוא לאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה נועדו לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה אף לא לצורכי פרשנות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה.

1.3. לכל המונחים אשר לא הוגדרו מפורשות באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

1.4. באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם נקבע מפורשות אחרת:

"סדרת אגרות החוב" או "אגרות חוב (סדרה י"א)"	-	אגרות חוב (סדרה י"א), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, שהונפקו על ידי החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כל הרחבה שתעשה לסדרה זו כאמור בשטר הנאמנות;
"הסכומים המובטחים"	-	כל תשלומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים אם וככל שתיצבר) והפרשי ההצמדה שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), הוצאות בגין מימוש השעבודים אם וככל שאגרות החוב יועמדו לפירעון מיידי בהתאם להוראות שטר הנאמנות וכן הוצאות תפעול הנכסים עם מימוש כאמור, ולרבות כל חוב הנובע מאגרות החוב שיונפקו במסגרת הרחבת סדרה לפי תנאי שטר הנאמנות;
"הנכס" או "המקרקעין"	-	בניין מסחר ומשרדים בראש העין, הבנוי על המקרקעין הידועים כחלקה 146, בגוש 4271, בשטח כולל של כ- 4,381 מ"ר, על כל הבנוי ושייבנה, הצמוד ושייצמד, המחובר ושיחובר אליהם חיבור של קבע;
"הנכס המשועבד"	-	(א) מלוא זכויות החברה בנכס, כהגדרתן להלן, למעט המיטלטלין, כהגדרתם להלן; (ב) מלוא זכויות החברה בהכנסות המשועבדות, כהגדרתן להלן; ו-(ג) מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש מכוח פוליסת הביטוח בגין הנכס, והכל כמפורט להלן באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו;
"זכויות החברה בנכס"	-	69%[1] מזכויות החכירה המהוונת בנכס הרשומות בלשכת רישום המקרקעין עד ליום 26 בינואר 2059;
"ההכנסות המשועבדות"	-	מלוא זכויות החברה מכוח הסכמי השכירות (כהגדרתם להלן), על שינוייהם מעת לעת, בקשר עם הנכס, לרבות זכות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס המשועבד, לרבות תשלומים כספיים הנובעים ממנו, כגון דמי שכירות ו/או דמי פדיון, ככל שהחברה זכאית להם, ו/או דמי הפעלת חניונים ו/או כל תשלום, למעט דמי ניהול, שמשולם מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או הסכמי שכירות עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינויים מעת לעת, או כל

[1] במסגרת ההסכמים בין החברה לבין השותף שלה בנכס הוסדרו בין היתר, החזקות הצדדים בנכס ונכללו הוראות לגבי ניהול הנכס, שיווק והשכרה של הנכס וזכות סירוב ראשונה ביחס למכירת הנכס על ידי מי מהצדדים.

זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם לרבות הכנסות משלטי פרסומת ו/או אנטנות המותקנים וכן שיותקנו בנכס בעתיד, ככל שיותקנו, ולרבות הכנסות שיתקבלו ממכירת חשמל בצובר, אם ככל שיתקבלו;

"הסכמי השכירות" - הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו וככל שייחתמו הסכמים אחרים או נוספים ביחס לנכס המשועבד;

"מיטלטלין" - כל ציוד ו/או מתקן הקיים ו/או אשר יותקן בעתיד בנכס משועבד, ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין אם אלה בבעלות החברה ובין אם בבעלות צד שלישי כלשהו, לרבות שוכר של יחידה בנכס ו/או ספק של שוכר כאמור, ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות;

"אירוע הפרה" - המועד בו הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או התקבלה החלטה של הנאמן ו/או של מחזיקי אגרות החוב למימוש שעבוד על נכס משועבד, לפי המוקדם.

2. **<u>מהות אגרת החוב</u>**

אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה י"א) ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים. אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יצורפו לשטר משכנתא והוראותיהם יהוו את התנאים המיוחדים לגביו.

3. **<u>השעבוד</u>**

3.1. <u>הנכס המשועבד</u>. החברה משעבדת וממחה בזה, להבטחת התשלום הנכון, המלא והמדויק, של הסכומים המובטחים ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויותיה בגין אגרות החוב (סדרה י"א) ובכפוף לכל התנאים הכלולים באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, לטובת הנאמן כדלקמן:

(1) משכנתה בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החכירה של החברה בנכס (כהגדרתן בסעיף 1.4 לעיל);

(2) שעבוד שוטף יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה בהכנסות המשועבדות, ובכלל זה שעבוד כאמור על זכויות החברה על פי הסכמי השכירות;

(3) שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס.

המשכנתא והשעבודים המפורטים בס"ק (1)-(3) לעיל יכונו יחדיו: "**השעבודים**".

3.2. <u>ההכנסות המשועבדות</u>. בכל הנוגע להכנסות המשועבדות או כל זכות אחרת הנובעת מהנכס או שתתקבל חלף הנכס, כולו או חלקו, ו/או בגינו, למעט בקשר עם זכויות הביטוח, הרי שהחברה, תהיה רשאית לקבלם לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך באישור של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב וזאת כל עוד לא אירע אירוע הפרה והכל בכפוף לקבוע בסעיף 5.5.7 לשטר הנאמנות.

4. **<u>פעולות מותרות</u>**

החברה תהיה רשאית לבצע פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מבעל המשכנתא ו/או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), שניתן לבצעה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות הוראות סעיפים 5.5.1, 5.5.2, 5.5.7 ו-5.6.2 לשטר הנאמנות.

5. **<u>הצהרות החברה</u>**

החברה מצהירה בזה כלפי בעל המשכנתא, כדלקמן:

5.1. זכויות החברה בנכס המשועבד הן כמפורט בסעיף 1.43.1 לעיל, תחת הגדרת *"זכויות החברה בנכס"* וההגדרות הנלוות לה באותו סעיף. במועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, החברה הינה בעלת 69% מזכויות החכירה במקרקעין כמפורט בסעיף 1.4 לעיל, תחת הגדרת *"זכויות החברה בנכס"*, וכן הינה רשומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת הזכויות כאמור.

5.2. נכון למועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, לא קיימים שעבודים על הנכס המשועבד.

5.3. החברה אינה מצויה בהליכי פירוק או כינוס (זמני או קבוע) או הקפאת הליכים ו/או כל הליך אחר בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ולא הוגשה לבית-משפט נגד החברה בקשה וכן לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או לפירוק או למינוי מפרק ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון. כמו כן, החברה לא קיבלה החלטת פירוק ואינה מתעתדת לקבל החלטה כזו. כמו כן, לא ידוע לחברה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור ולא תלויים ועומדים הליכי אכיפה מנהלית על ידי רשות שלטונית.

5.4. התקבלו בכל המוסדות הרלוונטיים של החברה כל ההחלטות הנדרשות על פי כל דין וכל הסכם לשם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א).

5.5. החברה הינה בעלת מלוא הזכויות המפורטות בסעיף 1.4 לעיל ביחס לנכס המשועבד וההכנסות המשועבדות.

5.6. החברה הינה בעלת מלוא הזכויות לתגמולי הביטוח בקשר עם הנכס.

5.7. זכויות החברה כפופות להוראות הסכמי השכירות. החברה מתחייבת הסכמי השכירות לא יקנו זכויות לשכירות מוגנת ו/או ימנעו ו/או יגבילו את רישום השעבוד ו/או את מימושו ו/או יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר ליצירת השעבוד ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש.

5.8. כמו כן, החברה מתחייבת כי אין בהסכמי השכירות (והחברה מתחייבת כי לא תהיה גם בהסכמי שכירות שייחתמו מעת לעת בעתיד) מניעה מלשעבד את זכויות החברה מכוח אותם הסכמים, לטובת הנאמן, כאמור לעיל או מניעה על עבירות הזכויות כאמור בעת מימוש השעבוד ככל שימומש וכן לא נדרשת הסכמת השוכרים לשעבוד ו/או העברת הזכויות כאמור. עם זאת, מובהר כי השעבוד שיירשם לטובת הנאמן על זכויות החברה להכנסות איזה מהנכסים המשועבדים יהיה כפוף לזכויות השוכרים על פי הסכמי שכירות כפי שיהיו מעת לעת, באופן שבעת מימוש השעבוד על הכנסות הנכסים המשועבדים, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש כאמור רק בכפוף לזכויות השוכרים בנכס המשועבד כפי שיהיו בעת המימוש.

5.9. במועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, ובמועד רישום השעבודים של כל הנכסים המשועבדים, לא נתקבלה אצל החברה הודעה כלשהי על תביעות או דרישות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של החברה בנכסים המשועבדים ו/או ביכולת לשעבדן, לאכוף אותן ו/או לממשן, כולן או מקצתן, כאמור בשטר הנאמנות. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה בסמוך למועד שבו ייוודע לה הדבר ולא יאוחר משני (2) ימי עסקים.

5.10. נכון למועד החתימה על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור ולא לרשום שעבוד שוטף על כלל נכסיה.

5.11. החברה מתחייבת, כי היה ויובא לידיעתה, חל שינוי בהחלטות רשות מקרקעי ישראל ו/או בנוהלי רשות מקרקעי ישראל ו/או של רשות רגולטורית אחרת ו/או בהוראות חוזי החכירה הרלוונטיים, שיש בו כדי להשפיע על תקפות השעבוד של הנכס המשועבד ו/או על יכולת אכיפתו ו/או על מימושו, תודיע על כך לנאמן בתוך ארבעה (4) ימי עסקים מהמועד שבו נודע לה.

5.12. הנכס המשועבד יהא נקי וחופשי (כהגדרת המונח "נקי וחופשי" בסעיף 5 לשטר הנאמנות) למעט[2] זכויות השוכרים על-פי חוזי שכירות בנכס המשועבד, למעט זכויות רשות מקרקעי ישראל ו/או קרן קיימת לישראל, מכוח חוזי חכירה ומכוח הדין, ולמעט השעבודים לטובת מנורה אשר יוסרו בהתאם למפורט בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות.

5.13. החברה מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף (בעצמה או באמצעות מי מטעמה), עד לפירעון המלא של אגרות החוב, את הביטוח הרלוונטי כאמור בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות המבטח את הנכס המשועבד ולשמור על רצף ביטוחי כאמור עד לאחר הסרת השעבוד על הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

5.14. לא ידוע לחברה על כל פגם מהותי בזכויות החברה בנכס המשועבד (כולן או חלקן), וכי אם יתגלה פגם בזכויות החברה בנכס המשועבד (כולן או חלקן) היא תפעל לתיקון הפגם בהקדם האפשרי עם היוודע לה על הפגם כאמור וכן תודיע לנאמן, בכתב, על אודות הפגם, כיצד היא מתכוונת לתקן אותו ובתוך כמה זמן צפוי הליך התיקון להסתיים וכן על תיקון הפגם.

5.15. הזכויות המפורטות בטבלה בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות מהוות את מלוא הזכויות הקיימות בנכס המשועבד.

5.16. למיטב ידיעת החברה, לא נתקבלה אצלה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים מהותיים שמקורם בנכס המשועבד. החברה מתחייבת להודיע לנאמן על קבלת דרישה כאמור בתוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלתה.

6. <u>התחייבויות החברה</u>

6.1. להודיע לנאמן בכתב סמוך עם היוודע לה ולא יאוחר מארבעה (4) ימי עסקים מהמועד שבו ייוודע לה, על כל מקרה של עיקול מהותי שהוטל על הנכס המשועבד, וכן על כל מקרה של נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הנכס המשועבד, ו/או על מינוי כונס נכסים ו/או

[2] למעט הערת אזהרה לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ.

מפרק קבוע או זמני ו/או כל בקשות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ו/או באם יועלו טענות מהותיות על ידי צדדים שלישיים אשר יש בהם כדי לפגוע באופן מהותי בשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד או בתוקף השעבוד. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות בסעיף זה, כי הנכסים המשועבדים משועבדים לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או הליך בקשר עם הנכסים המשועבדים. דיווח מיידי שתפרסם החברה במערכת המגנ"א ייחשב הודעה לנאמן לפי סעיף זה.

"**מהותי**" לעניין ס"ק זה - בשיעור העולה על 25% משווי הנכס המשועבד.

6.2. החברה מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף, עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה י"א), את הביטוח כאמור בסעיף 7 להלן המבטח את הנכס המשועבד.

6.3. החברה מתחייבת בזה להחזיק ולשמור את הנכס המשועבד במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם במועד את כל המיסים והתשלומים המוטלים ושיוטלו כדין על הנכס המשועבד, על ידי הממשלה, רשות מוסמכת על פי דין והרשות המקומית, וזאת מבלי לגרוע מזכות החברה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור.

6.4. החברה מתחייבת לא לעשות דיספוזיציה, בין במעשה ובין במחדל, בנכס המשועבד, כולו או חלק, אשר בין היתר, גורעת מתוקף השעבוד, יכולת אכיפתו ו/או מימושו, וכן לא לנקוט בהליכים או פעולות כלשהם בגין הנכס המשועבד או כל חלק ממנו, וכן כל מסמך המצורף אליו, דהיינו, בין היתר, פעולות שעלולות לפגוע בתוקף השעבוד או בהיקפו או ביכולת הנאמן לממש את הנכס המשועבד או לאכוף איזה מהשעבודים על הנכס המשועבד על פי שטר הנאמנות, וזאת כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב (סדרה י"א) שבמחזור, ללא קבלת אישור של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) ברוב רגיל.

"**דיספוזיציה**" משמע לרבות כל העברה, המחאה, משכון, מכירה, שעבוד, מתן זכות, התחייבות להעביר, למכור או לשעבד או לתת זכות, או מתן אופציה לכל אחד מאלה. למען הסר ספק, הפעולות המותרות כאמור בסעיף 5.5.1 לשטר הנאמנות לא תיחשבנה בכל מקרה דיספוזיציה.

7. **<u>ביטוח</u>**

בקשר עם שעבוד תגמולי הביטוח, כאמור בסעיף 3.1(3) לעיל יחול האמור להלן:

7.1. החברה תורה לחברת הביטוח לקבוע את הנאמן כמוטב בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק חוזה ביטוח, התשמ"א-1981, ללא הגבלה בסכום, בפוליסות לביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" או מסוג "כל הסיכונים" כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה, בערך כינון מלא את המבנים והמערכות בבעלות החברה בנכס המשועבד, אשר יחודשו מעת לעת, כך שיישמר הרצף הביטוחי כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על הנכס המשועבד. מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו בנכס המשועבד על ידי השוכרים ו/או בעבורם וכן לא יכלול תכולה. מוסכם כי החברה תהיה רשאית לבטח את הנכסים המשועבדים במסגרת מערך ביטוחי החברה המבטח את כלל נכסיה, ובלבד שהכיסוי לא יפחת מהתחייבויות החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

7.2. החברה תמציא לנאמן את אישור חברת הביטוח בדבר היותו מוטב 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.

7.3. במקרה של אבדן או נזק לרכוש המבוטח ישולמו כל תגמולי הביטוח לידי הנאמן או לפקודתו. על אף האמור לעיל, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק אחד, יהא בסכום נמוך או שווה עד לסך השווה לסך מהותי (כהגדרתו להלן), ישולמו במישרין לחברה, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן, וזאת כל עוד לא מתקיימת עילת פירעון מיידי. כלומר, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד יהיה גבוה מהסך המהותי כהגדרתו להלן, ישולמו מלוא תגמולי הביטוח כאמור ישירות לנאמן. במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח כאמור, החברה נדרשת להעביר לנאמן אישור מנושא משרה בכיר בחברה המאשר כי לא קיימת עילה לפירעון מיידי (מבלי להתחשב בתקופת ריפוי) על פי הוראות שטר הנאמנות. לעניין זה, "**(ה)סך (ה)מהותי**", הינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח אחד אשר יעלו על סך המהווה 5% משווי נכס המקרקעין על פי חוות דעת שמאית אחרונה שפורסמה בדיווחי החברה הפומביים או על סך של 5 מיליון ש"ח, צמוד למדד היסודי לפי הגבוה מביניהם. יודגש כי שווי נכס המקרקעין יהא בהתאם להערכת שווי עדכנית לרבות מכתב עדכון להערכת שווי שתפורסם על ידי החברה בהתאם להגדרת "הערכת שווי" בסעיף 4.3 לשטר הנאמנות.

7.4. עד למועד בו התקיים אירוע הפרה, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס המקרקעין בלבד ("**תגמולי הביטוח לקימום**"), תגמולי הביטוח לקימום יועברו לחברה על ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על ידי החברה לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום ("**הקבלן המבצע**") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיסוכם בין החברה לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי תצהיר של מנהל הנכסים מטעמה בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לעיל.

7.5. החברה מתחייבת ליישם את הוראות סעיף זה בפוליסת הביטוח של הנכס המשועבד בתוך 30 יום ממועד שעבוד הרכוש המבוטח ולהעביר אישור עריכת ביטוח או העתק ממנה לידי הנאמן וכן לכלול בפוליסת הביטוח האמורה, תנאי לפיו על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בפוליסה או ביטולה (לעניין זה, מוסכם כי לביטול הפוליסה (שאינה מוחלפת בפוליסה אחרת), יהיה תקף רק ביום הנקוב בהודעה של המבטח, שתשלח לנאמן, בדואר רשום או באמצעות דואר אלקטרוני 30 יום מראש), תישלח הודעה מתאימה לנאמן, לרבות בדרך של הודעת דואר אלקטרוני.

7.6. כמו כן, החברה תמציא לנאמן אישורים בחתימת המבטח הרלוונטי בכל מועד חידוש של פוליסת הביטוח בדבר תוקף הפוליסה. 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 התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות בצירוף אישור עריכת ביטוח או העתק מפוליסת הביטוח. במקרה של מימוש הרכוש המבוטח, יודיע הנאמן על כך לחברת הביטוח, זאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטים כאמור

ימסרו על ידי החברה לנאמן תוך שני (2) ימי עסקים ממועד הודעת הנאמן לחברה על מימוש הנכס המשועבד.

7.7. מבלי לגרוע מהוראות סעיף זה לעיל, החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב, בתוך שני (2) ימי עסקים, בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בהתאם לפוליסה או כי בוטלה פוליסת הביטוח או כי פקעה או במקרה בו הודיע לה המבטח על שינוי לרעה של הפוליסה או על ביטולה.

8. **<u>מימוש השעבוד</u>**

8.1. בכפוף להוראות סעיף 6.2 לשטר הנאמנות, הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות.

8.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, אשר מועד כינוסה יהיה בהתאם להוראות סעיף 35יב1(א1) לחוק (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 3 בתוספת השנייה לשטר הנאמנות) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (בהתאם לתנאי שטר הנאמנות) או מימוש השעבודים שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים על פי הוראות שטר הנאמנות וכן כל שעבוד אחר שיינתן, אם וככל שיינתן במהלך חיי אגרות החוב (סדרה י"א) להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות;

במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות, לפי העניין, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 8.3 להלן, הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב או לממש את בטוחות כאמור לעיל, בהתאם להחלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א).

8.3. החלטה כאמור בסעיף 8.2 לעיל תתקבל באסיפה של מחזיקי אגרות החוב שנכחו בה מחזיקי אגרות חוב המחזיקים ב-50% לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, מבלי למנות את קולות הנמנעים, או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים ב-20% לפחות מהיתרה כאמור.

8.4. למרות האמור בסעיף 8.2 לעיל, לא יעמידו הנאמן או המחזיקים, לפי העניין, את אגרות החוב לפירעון מיידי או יפעלו למימוש הבטוחות, אלא אם יתמלאו התנאים הבאים:

(1) הנאמן נתן התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור, והחברה לא מילאה אחר האמור בהתראה עד תום 21 ימים מיום קבלתה. בהתראה האמורה תידרש החברה לגרום לביטולו או להפסקתו של אותו מקרה מהמקרים המנויים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות אשר בגינו ניתנה ההתראה הנ"ל.

(2) למרות האמור בס"ק (1) לעיל, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לא תחול חובת מסירת הודעה כאמור. במקרה של קיצור מועדים כאמור ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

(3) הודעת זימון אסיפה שעל סדר יומה העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות, שתפורסם במערכת המגנ"א תהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו של הנאמן לפעול כאמור.

8.5. נקבעו בעילות הקבועות בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות תקופות סבירות בהן רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות (ככל וניתנו), רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש את הבטוחות לפי סעיף 6.1 לשטר הנאמנות רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם, הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

8.6. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות בגינו כונסה האסיפה, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 8.3 לעיל, הנאמן יהיה חייב, בהקדם האפשרי ולא יאוחר משני (2) ימי עסקים, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י"א) או לממש את הבטוחות, ובלבד שהאירוע שבגינו התקבלה ההחלטה לא בוטל או הוסר בתקופה זו.

8.7. למען הסר ספק מובהר, כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר הנאמנות ו/או על פי כל דין, ואי העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב.

8.8. בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 0 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.

8.9. החברה מסכימה בזה כי בהתקיים התנאים הקבועים באגרת חוב זו ובשטר הנאמנות (וכל עוד הם מתקיימים) ובכפוף להוראות שטר הנאמנות, לנאמן הסמכות לנקוט בכל הליכי המימוש וההוצאה לפועל המוקנים על פי הוראות כל דין לבעלי שעבודים:

8.9.1. הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שהשעבודים יהיו נתונים למימוש, בהתאם להוראות אגרת חוב זו, בכפוף לשטר הנאמנות ולמגבלות ולסייגים המופיעים בו, לפנות לבית המשפט ו/או למשרד ההוצאה לפועל ולבקשו לממש את הנכסים המשועבדים, לרבות על ידי מינוי כונס נכסים על הנכסים המשועבדים ו/או מנהל מיוחד לשם ניהול הנכסים המשועבדים ו/או כל בעל תפקיד אחר לשם מימוש הנכסים המשועבדים על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו.

8.9.2. כונס הנכסים שימונה כאמור וכן המנהל המיוחד או בעל התפקיד כאמור, יהיה רשאי בין היתר, בכפוף להוראות בית המשפט, מבלי לגרוע מסמכותו לנקוט בכל הליך על פי הוראות כל דין וכן בלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם בעלי אגרות החוב (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד החברה או חליפית) ובכפוף לאמור בכל דין:

8.9.2.1. לתפוס ולקבל לרשותו את הנכסים המשועבדים ולהחזיק בהם ולגבות כל

הכנסה המופקת מהם.

8.9.2.2. מובהר כי על אף מימוש השעבודים כאמור לעיל, הנאמן לא יהא רשאי לנהל את הנכסים המשועבדים או להשתתף בניהולם, וניהול איזה מהנכסים המשועבדים יהא בסמכותה הבלעדית של החברה וזאת כל עוד החברה מנהלת את הנכסים המשועבדים. מובהר ומוסכם כי במידה שהחברה או מי מטעמה, לא תנהל איזה מהנכסים המשועבדים באותו מועד, רשאי הנאמן לפנות אל בית המשפט, כאמור לעיל, בבקשה לנהל את הנכס המשועבד או להשתתף בניהולו, הכל בכפוף להוראות הסכם העסקה המשותפת והסכם השיתוף לעניין אופן ניהול הנכסים המשועבדים.

8.9.2.3. לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכסים המשועבדים, ובנוגע להפעלתם, לרבות התקשרות בהסכמי שכירות ו/או ביטול הסכמי שכירות קיימים (בכפוף להוראות הסכמי השכירות הקיימים) בשיתוף, בתיאום ובכפוף להסכמת החברה ואחים עופר, והוא לא יישא בכל אחריות לאיזה שהוא הפסד או נזק העלול להיגרם על ידי כך ובלבד שפעל בתום לב, מתוך אינטרס להשיא את הרווחים ולא התרשל.

8.9.2.4. למכור או להסכים למכירת הנכסים המשועבדים בשלמות או בחלקים, להעבירם או להסכים להעברתם בכל אופן אחר לפי התנאים שימצא לנכון, ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל פטור, הנחה או החזר מתשלום כל מס, אגרה, ארנונה, היטל וכיו"ב שיחול ו/או המוטל ו/או שיוטל ו/או חל בקשר עם מכירת הנכסים המשועבדים (בכפוף להוראות הרלבנטיות המופיעות בשטר הנאמנות ו/או באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ביחס להסדרים מיוחדים עם רשויות המס).

8.9.2.5. מובהר כי כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל תפקיד, לפי העניין יהיו רשאים בכפוף להוראות כל דין, לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו מניהול הנכסים המשועבדים כאמור לעיל, ישולמו תחילה כל ההוצאות הסבירות שייגרמו אגב ניהול הנכסים המשועבדים ו/או בקשר עימם או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לבעל המשכנתא ו/או לבאים מכוחו ו/או מטעמו לרבות כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל תפקיד.

8.10. החברה מסכימה בזה לכך, שבמקרה של מכירת הנכסים המשועבדים, כאמור לעיל, היא לא תהיה מוגנת על פי סעיפי החוקים המפורטים להלן, או על פי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם, דהיינו:

8.10.1. שלא תהיה לדייר מוגן של רוכש הנכס המשועבד ועל כן, שלא תהיה מוגנת על פי סעיף 33(א), לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972.

8.10.2. שלא תהיה זכאית לקבל לרשותה סידור חלוף, ועל כן, שלא תהיה מוגנת על פי סעיפים 38 ו/או 39 לחוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז-1967, או לפי כל הוראת דין שתבוא במקום

או בנוסף להם.

8.10.3. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, כל ההוצאות הסבירות הכרוכות בהוצאה לפועל של השעבודים על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יחולו על החברה ובכלל זה, שכר טרחה לעורכי דין, כפי שייקבע על-ידי לשכת ההוצאה לפועל או על-ידי בית-המשפט.

8.11. 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 המפורט בשטר הנאמנות.

9. **<u>שונות</u>**

9.1. שטר הנאמנות נחשב ככלול באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

9.2. הוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו באים להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו והוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ייקראו כמשלימים האחד את השני (כמקשה אחת).

9.3. הכתובת של החברה הינה כמפורט במבוא לאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו או כל כתובת אחרת בישראל, שעליה תודיע לנאמן במכתב בדואר רשום, אשר את קבלתו יאשר הנאמן בכתב. על משלוח הודעות על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יחולו הוראות סעיף 23 לשטר הנאמנות.

9.4. על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו יחול הדין הישראלי. הצדדים קובעים בזה את העיר תל אביב יפו למקום השיפוט הבלעדי לכל צרכי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

9.5. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, ההוצאות הסבירות, הכרוכות בהוצאה לפועל של השעבוד, יחולו על החברה ובכלל זה, שכר טרחה לעורכי-דין, כפי שיקבע על-ידי המשרד להוצאה לפועל או על-ידי בית-המשפט.

9.6. כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה ("**ויתור**") מצד מי מהצדדים לגבי אי קיום התחייבות של מי מהצדדים, לא יחשב כוויתור של אותו צד על זכות כלשהי, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.

9.7. באגרת חוב זו, ייחשב המונח "החברה", ככולל את נעבריה. המונח "הנאמן", ייחשב ככולל את הבאים מכוח הנאמן.

9.8. כל שינוי באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה ייעשה במסמך בכתב חתום על ידי הצדדים.

10. **<u>מהות הבטוחות</u>**

10.1. הבטוחות הניתנות לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו הן בעלות אופי מתמיד ויישארו בתוקף עד לפירעונן המלא של כל התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י"א) בהתאם להוראות שטר הנאמנות ("**פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה**"). לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה, תפקענה הבטוחות

מכוח שטר הנאמנות והן תיחשבנה כבטלות ומבוטלות מאליהן, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת.

10.2. לאחר פירעון מלא של אגרות החוב ותשלום וקיומן של מלוא חובות והתחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, יושבו לחברה כל הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות), ככל שיהיו, על פירותיהם.

10.3. לא יאוחר מחמישה (5) ימים ממועד פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה כאמור, יחתום הנאמן על כל מסמך הנדרש לשם הסרת השעבודים על הנכסים המשועבדים מכוח שטר נאמנות זה, לרבות מסמכי סילוק השעבודים על הנכסים המשועבדים, לשם מחיקת רישום השעבוד או המשכנתא (לפי העניין) עליהם, ככל שיידרש, ויעביר את יתר הנכסים המצויים בידו (בכפוף להעדר מניעה חוקית) לחברה ובכלל זה יחתום על כל אישור ו/או מסמך הנדרש לצורך סילוק השעבודים ו/או שחרור של יתרת הסכומים אשר יהיו מצויים בחשבון הנאמנות לחברה, ככל שיוותרו סכומים בחשבון הנאמנות כאמור לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה. הסרת השעבודים בפועל תבוצע על חשבון החברה.

11. **<u>רישום השעבוד</u>**

11.1. החברה מתחייבת לרשום בכל מרשם הנדרש על פי הדין, כדין ובמועד את השעבודים הנוצרים על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה וכן למסור לנאמן במועד כאמור מסמכים ואישורים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, בקשר עם רישום השעבודים שכלולם וכניסתם לתוקף (כמפורט בשטר הנאמנות).

11.2. מבלי לגרוע מהאמור, הנאמן רשאי לרשום את הבטוחות הנ"ל כולן או חלקן אצל כל רשות מוסמכת על פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ	**אספן גרופ בע"מ**

אני הח"מ, איילת ברקוביץ' עו"ד, מאשרת כי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו נחתמו על-ידי אספן גרופ בע"מ ("**החברה**") כדין על-פי מסמכי ההתאגדות של החברה, באמצעות ה"ה: _____ ו_____ אשר חתימתם מחייבת את החברה בקשר עם אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו כאמור. עוד הריני לאשר כי ההחלטות הנדרשות לשם מתן השעבוד נשוא אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, התקבלו כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה.

_____

חתימה

<u>אגרת חוב לשעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום</u>

שנערכה ונחתמה בתל אביב-יפו, ביום [__] בינואר 2026

על ידי: **אספן גרופ בע"מ**
ח.צ. 52-003754-0
מרח' החושלים 5, הרצליה
("**החברה**")

לטובת: **משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ**
ח.פ. 51-377133-7
מדרך מנחם בגין 48, תל אביב-יפו
("**הנאמן**")

ולטובת: מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) של החברה, כפי שיהיו מעת לעת
("**מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א)**")

הואיל והחברה פרסמה ביום 15 ביולי 2024 תשקיף מדף נושא תאריך 16 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-073990) ("**התשקיף**" או "**תשקיף המדף**");

והואיל וביום [_] 2026, פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף במסגרתו הונפקו אגרות חוב (סדרה י"א) של החברה;

והואיל והחברה התקשרה עם הנאמן, כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), בשטר נאמנות אשר נחתם ביום [_] [_] 2026, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלה ומצורף לה כנספח א' ("**שטר הנאמנות**");

והואיל וברצון הצדדים להסדיר באגרת חוב זו את יחסיהם המשפטיים בכל הקשור לשעבוד הנכס המשועבד (כהגדרתו להלן) לטובת הנאמן מכוח אגרת חוב זו, והכל כמפורט להלן;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. **<u>מבוא, פרשנות והגדרות</u>**

1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה (לעיל ולהלן "**אגרת החוב**").

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד, והן לא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.

1.3. לכל המונחים באגרת חוב זו תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

2. **<u>מהות אגרת החוב</u>**

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בגין אגרות החוב (סדרה י"א) לפי שטר הנאמנות ואגרת חוב זו ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל הסכומים המגיעים למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) מהחברה לפי שטר הנאמנות, לרבות תשלומי הקרן והריבית (וריבית פיגורים, ככל שתחול) והפרשי ההצמדה שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א), הוצאות בגין מימוש השעבודים אם וככל שאגרות החוב יועמדו לפירעון מיידי בהתאם להוראות שטר הנאמנות וכן הוצאות תפעול הנכסים עם מימוש כאמור, ולרבות כל חוב הנובע מאגרות החוב שיונפקו במסגרת הרחבת סדרה לפי תנאי שטר הנאמנות ("**הסכומים המובטחים**").

3. **<u>השעבוד</u>**

החברה משעבדת בזאת לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, בשעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן), ככל שישנן, על תתי חשבונותיו, וכן על המופקד בו בכל עת לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שבחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, לרבות הפירות בגינם.

"**חשבון הנאמנות**", משמעו – חשבון מס' [_____], בסניף [_____] שבבנק [_____] בע"מ, אשר מתנהל על שם הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

הזכויות והנכסים המפורטים בסעיף זה לעיל יכונו ביחד: "**הנכס המשועבד**".

4. **<u>תחולת שטר הנאמנות</u>**

שטר הנאמנות, על נספחיו והתיקונים לו (כפי שיהיו מעת לעת), נחשב ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב זו. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, לרבות נספחיו, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, תגברנה הוראות שטר הנאמנות.

5. **<u>הצהרות החברה</u>**

נכון למועד זה, מבלי לגרוע מאיזו מהצהרות החברה על פי שטר הנאמנות, החברה מצהירה בזה, כדלקמן:

5.1. התחייבויותיה על פי אגרת חוב זו הן חוקיות, תקפות וניתנות לאכיפה ומימוש כנגדה על פי תנאיהן ואינן נוגדות כל דין החל על הנכס המשועבד, וכן כי נתקבלו כל האישורים הנדרשים במוסדותיה השונים והאישורים הנדרשים על פי דין ועל מסמכי ההתאגדות שלה ו/או בהתאם לכל הסכם ו/או התחייבות שנטלה על עצמה לצורך שעבוד הנכס המשועבד, וכי שעבוד הנכס המשועבד אינו עומד בסתירה ואינו מהווה הפרה של כל הוראת הסכם כלשהו שהחברה הינה צד לו ו/או התחייבות כלשהי החלה על החברה ו/או לזכות של צד ג' כלשהו כלפי החברה, ואינו טעון אישור ו/או הסכמה של צד ג' כלשהו ו/או מתן הודעה לצד ג' כלשהו. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב באופן מיידי במקרה בו יחול שינוי באמור בסעיף 5.1 זה.

5.2. לא נתקבלה אצל החברה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לזכויותיה של החברה בנכס המשועבד כאמור באגרת חוב זו. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בסעיף זה תוך זמן סביר מהמועד שבו ייוודע לה הדבר.

5.3. במועד חתימת אגרת חוב זו, למיטב ידיעת החברה, לא הוגשה לבית משפט נגדה בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק או כל בקשה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 או בהתאם לחלק שמיני א' לחוק החברות, וכן למיטב ידיעתה נכון למועד חתימת אגרת חוב זו לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.

5.4. במועד חתימת אגרת חוב זו, למיטב ידיעת החברה, לא הוצא צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו כלשהו לפירוקה של החברה, והחברה לא קיבלה החלטת פירוק ואינה צפויה לקבל החלטה כזו.

5.5. החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור וכן לא לרשום שעבוד צף על כלל נכסיה מכוחו עליה לקבל את אישורו של נושה כלשהו לרישום השעבוד מושא הסכם זה לטובת הנאמן.

מובהר כי הצהרות החברה בסעיף 5 זה בקשר עם הנכס המשועבד, חלות אך ורק ביחס לנכס המשועבד כפי שיהיה מעת לעת, בפועל, לטובת הנאמן.

6. **<u>התחייבויות החברה</u>**

נכון למועד זה, מבלי לגרוע מאילו מהתחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, החברה מתחייבת כדלקמן:

6.1. לא למכור, לא להעביר, לא למסור ולא להמחות ו/או להקנות לגורם כלשהו באיזה אופן שהוא את הנכס המשועבד, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וכן לא להרשות לאחר להשתמש ו/או לעשות בנכס המשועבד פעולה מהפעולות המנויות לעיל בכל דרך שהיא וכן לא לבצע בעצמה או באמצעות אחר כל דיספוזיציה בנכס המשועבד, אלא אם ניתנה לכך הסכמת הנאמן בכתב ומראש, למעט במקרים המפורטים בשטר הנאמנות. "**דיספוזיציה**" משמע – כל העברה, מכירה ,שעבוד, מתן זכות, התחייבות להעביר, למכור או לשעבד או לתת זכות, או מתן אופציה לכל אחד מאלה.

6.2. לא נעשתה וכן לא תיעשה כל המחאת זכות או כל פעולה אחרת הגורעת מתוקף השעבוד או יכולת האכיפה והמימוש שלו. החברה מתחייבת בזאת, להודיע לנאמן מיד בכתב עם היוודע לה בכל מקרה בו יחול שינוי ו/או צפוי לחול שינוי באמור בסעיף 6.2 זה.

6.3. מלבד רישום השעבוד במרשם השעבודים של החברה ברשם החברות לא נדרש מצידה רישום ו/או מסמך ו/או הודעה נוספים לצורך חתימתה על אגרת חוב זו ויצירת השעבוד וככל שיידרשו פעולות ו/או אישורים נוספים לשם שכלול השעבוד תבצע החברה בתוך זמן סביר את כל אותן הפעולות הנדרשות ותמציא לנאמן כל אישור ו/או מסמך אשר יידרשו לצורך כך.

6.4. החברה מתחייבת לא לנקוט בקשר עם הנכס המשועבד בהליכים כלשהם שיש בהם פגיעה ו/או העלולים לגרום לפגיעה כלשהי בתוקף השעבוד או ביכולת האכיפה והמימוש שלו.

6.5. לעשות על חשבונה, כל שיהיה דרוש לדעת הנאמן, על מנת שכוחו של השעבוד יהיה תקף כלפי צדדים שלישיים, לרבות נושים אחרים, קיימים או עתידיים, של החברה ויגבר על זכויותיהם בכל הנוגע לשעבוד, ובמיוחד, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לגרום לכך שכל תיקון לשעבוד (לשם מניעת ספק מובהר בזה ששום תיקון כאמור לא ייעשה אלא בהסכמתו בכתב ומראש של הנאמן לאחר קבלת אישור מחזיקי אגרות החוב מראש בהחלטה מיוחדת) יירשם אצל רשם החברות, וכן לחתום על כל מסמך שלדעת הנאמן יהיה דרוש, לצורך ביצועו של כל רישום כאמור או בקשר עמו.

מובהר כי התחייבויות החברה בסעיף 6 זה בקשר עם הנכס המשועבד, חלות אך ורק ביחס לנכס המשועבד כפי שיהיה מעת לעת, בפועל, לטובת הנאמן.

7. **<u>זכויות החתימה בחשבון הנאמנות</u>**

לנאמן תהיינה זכויות חתימה בלעדיות בחשבון הנאמנות, ומדיניות ניהול הכספים בו ואופן ביצועה, ככל שיופקדו בנכס המשועבד כספים מעת לעת, ייקבעו על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ויבוצעו על ידי הנאמן בהתאם להוראות בכתב שיינתנו לנאמן באשר לאופן השקעות הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות, ובלבד שהן תתאמנה לאמור בסעיף 15 לשטר הנאמנות, והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה. הנאמן לא יהיה אחראי לבחון את טיב השקעות הכספים בחשבון הנאמנות ולא יהיה אחראי לתוצאות ההשקעה.

8. **<u>מימוש השעבוד</u>**

8.1. הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד אם וככל שיחול אירוע מהאירועים הקבועים בשטר הנאמנות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, ולעשות שימוש בכספים הנובעים ממימוש הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

8.2. הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שקמה עילה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות, בהתאם להוראות אגרת חוב זו ובכפוף לשטר הנאמנות, לפנות לבית המשפט ו/או למשרד ההוצאה לפועל ולבקש לממש את הנכס המשועבד, לרבות על ידי מינוי כונס נכסים על הנכס המשועבד ו/או מנהל מיוחד לשם ניהול הנכס המשועבד, ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו. כונס הנכסים שימונה כאמור וכן המנהל המיוחד, יהיה רשאי בין היתר, בכפוף להוראות בית המשפט, מבלי לגרוע מסמכותו לנקוט בכל הליך על פי הוראות כל דין וכן בלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד החברה או חליפיה) ובכפוף לאמור בכל דין.

9. **<u>מהות הבטוחה</u>**

9.1. השעבוד הניתן לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) על פי אגרת חוב זו הוא בעל אופי מתמיד ויישאר בתוקף עד למועד ביטולו בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

9.2. לאחר פירעונן המלא של אגרות החוב (סדרה י"א) ושל כל סכום שיש לשלם בהתאם להוראות שטר הנאמנות, הנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד.

9.3. ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב בטוחות נוספות או אחרות לפירעון הסכומים המובטחים על ידי חברה, תהיינה כל הבטוחות מצטברות ובלתי תלויות זו בזו.

9.4. בכל מקרה של חילופי נאמנים על פי שטר הנאמנות, יהיה הנאמן רשאי להעביר אגרת חוב זו לנאמן שיבוא תחתיו מבלי להיזקק להסכמה נוספת מאת החברה. ההעברה תוכל להתבצע על ידי הסבה בשולי או על גב אגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמנים ו/או מי מהם ו/או מקבל ההעברה ימצאו לנכון.

9.5. היה ויתפשר הנאמן או ייתן ארכה או הקלה לחברה, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות החברה בקשר לסכומים המובטחים, היה וישחרר או יוותר על בטוחות אחרות שניתנו לו לטובת המחזיקים – לא ישנו דברים אלה את מהות השעבוד שנוצרו על פי אגרת חוב זו וכל הבטוחות וההתחייבויות של החברה שאגרת חוב זו חלה עליהן תישארנה בתוקף מלא.

9.6. בלי לגרוע מכל הוראה אחרת באגרת חוב זו, כל ויתור, ארכה, פשרה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("**ויתור**") מצד מי מהצדדים לגבי אי קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבויות הצד שכנגד על פי אגרת חוב זו, לא ייחשב כוויתור על זכות כלשהי המוקנית לו על פי שטר הנאמנות ו/או אגרת חוב זו אלא כהסכמה מוגבלת למקרה המיוחד בו ניתנה, וכל הבטוחות וההתחייבויות של החברה שאגרת חוב זו חלה עליהן תישארנה בתוקף מלא. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי ויתור על התחייבות האמורה באגרת חוב זו ייעשה מראש ובכתב בלבד.

10. **<u>שונות</u>**

10.1. הדין הישראלי יחול באופן בלעדי על אגרת חוב זו. מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו.

10.2. כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זה ובקשר לרישום, פדיון או ביטול לרבות הוצאות הקשורות למימוש הנכס המשועבד, כולו או מקצתו, וכן שכר טרחת הנאמן יחולו וישולמו על ידי החברה.

10.3. כתובת הצדדים הן כמפורט במבוא לאיגרת חוב זו. הודעות על פי אגרת חוב זו תימסרנה בהתאם להוראות שטר הנאמנות בנושא זה.

10.4. החברה והנאמן מצהירים, כי הם רשאים על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצעה.

10.5. כל שינוי באגרת זו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____
משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ	**אספן גרופ בע"מ**

<u>אישור עו"ד</u>

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת כי התקבלו האישורים הנדרשים על ידי האורגנים המוסמכים של אספן גרופ בע"מ, לצורך חתימה על אגרת חוב זו, וכי אגרת חוב זו נחתמה כדין על ידי מורשי החתימה של אספן גרופ בע"מ, ה"ה _____, וחתימתם מחייבת את אספן גרופ בע"מ.

נספח א1

מנגנוני הגנה בשטר הנאמנות

יובהר כי, התיאור בנספח זה הינו תיאור תמציתי של ההוראות שנקבעו בשטר הנאמנות ואינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של שטר הנאמנות המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת המדף

1. **תניות חוזיות וביטחונות**:

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים	5	להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב, לרבות להבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה, הוצאות בגין מימוש השעבודים אם וככל שאגרות החוב יועמדו לפירעון מיידי וכן הוצאות תפעול הנכסים עם מימוש כאמור, ולרבות כל חוב הנובע מאגרות החוב שיונפקו במסגרת הרחבת סדרה לפי תנאי שטר הנאמנות, החברה מתחייבת ליצור ולרשום לטובת הנאמן משכנתא מדרגה ראשונה וכן שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, ביחס לכל אחד מהנכסים המפורטים להלן: (1) משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות הבעלות ו/או החכירה (לפי העניין) של החברה בנכס; (2) שעבוד שוטף יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה בהכנסות המשועבדות, ובכלל זה שעבוד כאמור על זכויות החברה על פי הסכמי השכירות; (3) שעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך שעבוד קבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס. הנכסים המשועבדים: (1) מרלו"ג ומשרדים בפתח תקווה "זוגלובק" ("**פתח תקווה זוגלובק**"); (2) משרדים בנהריה ("**נהריה**"); (3) חלק מבניין "סנטרל 2000", כפר סבא ("**כפר סבא**"); (4) בניין תעשייה ברחוב מבטיחים קריית מטלון, פתח תקווה ("**מבטיחים**"); (5) 69% מזכויות החכירה במרכז מסחרי, ראש העין ("**ראש העין**").	לא

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		יובהר, כי עם ההנפקה הראשונה של אגרות החוב, החברה אינה מתחייבת כי ישועבדו כל הנכסים המשועבדים, כי אם מתחייבת לשעבד חלק מהנכסים המשועבדים האמורים או את כולם, בהתאם להיקף הגיוס במסגרת ההנפקה הראשונה, כמפורט בהוראות סעיף 5.2 לשטר הנאמנות. כמו כן, אגרות החוב תהיינה מובטחות במלוא זכויותיה של החברה בחשבון הנאמנות, על כל תתי חשבונותיו, וכל המופקד בו, לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך ו/או כל נכס אחר שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות, על כל תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם ישועבדו על ידי החברה בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום.	
תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף	לא קיים	ל.ר.	ל.ר.
התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	4.4	החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי negative pledge) (ומובהר בזאת כי החברה רשאית ליצור שעבודים קבועים וכן שעבודים צפים שאינם על כלל זכויותיה ונכסיה). על אף האמור, תהיה החברה רשאית ליצור שעבוד שוטף כללי על כלל רכושה וזכויותיה (שש"כ) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אם תיישם את אחת מבין החלופות הבאות: (1) אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) תאשר לחברה בהחלטה מיוחדת ליצור שעבוד שוטף כללי כאמור; (2) החברה תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף כללי באותה דרגה פארי פסו לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה י"א) להבטחת יתרת החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב (לרבות סכומים אחרים אשר נדרש לשלמם על פי תנאי אגרות החוב ו/או שטר הנאמנות ו/או על פי כל דין) בהתאם ליחס החובות כלפי הצד השלישי וכלפי מחזיקי אגרות החוב (כפי שישתנה מעת לעת ומובהר כי החברה רשאית להגדיל את האשראי שתקבל מכל צד, לרבות בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה י"א), אשר יובטח על פי אותו שעבוד) ושעבוד זה יהיה	כן

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל, לפי המוקדם מבין השניים. אין באמור בסעיף זה בכדי לגרוע מזכותה של החברה ליצור שעבודים שוטפים נוספים לטובת צדדים שלישיים נוספים בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 4.4 לשטר הנאמנות.	
התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות	4.2	ראו פירוט בטבלה בסעיף 3 להלן.	כן
התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות	16.12	ככל שהדבר בשליטתה, החברה תפעל לכך שעד תום תקופת אגרות החוב יהיו אגרות החוב שבמחזור במעקב דירוג על ידי חברה מדרגת כלשהי (לפחות אחת) שתיקבע לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. לעניין זה מובהר, כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("Watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי החברה המדרגת לא ייחשבו כהפסקת דירוג או כהורדת דירוג. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה להחליף חברה מדרגת בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון.	כן
התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות	לא קיים	ל.ר.	ל.ר.
התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל	לא קיים	ל.ר.	ל.ר.

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
חיי תעודת ההתחייבות			
מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף	2.3	הרחבת סדרת אגרות החוב כפופה לקיומם המלא של כל התנאים המפורטים להלן: א. עובר למועד ההרחבה, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 4.2 לשטר הנאמנות (וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה) ובהתחייבויות לעמידה ביחס החוב לבטוחה כמפורט בסעיף 4.3 לשטר הנאמנות, והיא תעמוד בהן גם מיד לאחר הקצאת אגרות החוב שהונפקו במסגרת הרחבת הסדרה. ב. במועד ההרחבה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות, ולא תתקיים עילת פירעון מיידי כתוצאה מההרחבה, והכל מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה; ג. התקבל אישור מראש של חברת דירוג לדירוג אגרות החוב (סדרה י״א) כי דירוג אגרות החוב טרם ההרחבה לא יפחת כתוצאה מההרחבה האמורה. ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות בו-זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, לעניין זה ייקבע דירוג אגרות החוב על פי הגבוה מבניהן; ד. החברה אינה נמצאת בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות.	כן
מגבלה על חלוקת דיבידנדים	4.5.	החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר: א. ההון העצמי בתום הרבעון האחרון, בטרם ביצוע החלוקה, בניכוי הסכום שיחולק, לא יפחת מ-400 מיליון ש״ח; ב. שיעור ההון העצמי מהמאזן (סולו) לא יפחת מ-21%; ג. יחס הון למאזן מאוחד מינימאלי לא יפחת מ-19%. בנוסף לאמור לעיל, מתחייבת החברה כי לא תבצע חלוקה, ככל שבמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מביצוע החלוקה מתקיים איזה מבין הבאים: (א) עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה יא׳) לפירעון מיידי, וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה; (ב) החברה אינה עומדת במבחני	כן

	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
		החלוקה הקבועים בחוק החברות, לרבות מבחן יכולת הפירעון ; (ג) החברה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות ; ו-(ד) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיים בחברה אחד או יותר מסימני האזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים).	
מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה	לא קיים	ל.ר.	ל.ר.
מגבלות על שינוי שליטה	לא קיים	ל.ר.	ל.ר.
מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים – מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות ושינוי דירוג אגרות החוב	3.7 ו-3.8 לתנאים הרשומים מעבר לדף	קיימות התאמות בשיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב ובגין אי-עמידה באמות מידה פיננסיות.	לא

2. **<u>עילות לפירעון מיידי</u>**:

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן	6.1.8	אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה של אגרות החוב, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדוחות הכספיים של החברה	6.1.26	אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן	6.1.1	אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או לפי שטר הנאמנות. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת שבעה (7) ימים לתיקון ההפרה.
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי	6.1.6	אם: (א) הלוואה מהותית של החברה ו/או של חברה מאוחדת הועמדה לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסדרה או נדחתה תוך 21 ימי עסקים ממועד שהועמדה לפירעון מיידי; (ב) סדרת ניירות ערך של החברה הנסחרת בבורסה הועמדה לפירעון מיידי. למען הסר ספק, פירעון של סדרת ניירות ערך מסחריים (בין אם רשומים למסחר בבורסה ובין אם לאו), ככל שיונפקו על-ידי החברה מעת לעת, על פי תנאיהם, לא יהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה י"א). לעניין סעיף זה "**סדרת ניירות ערך של החברה הנסחרת בבורסה**" משמעה: (א) סדרת אגרות חוב שנסחרת בבורסה; או (ב) סדרת ניירות ערך אחרת שהינה חוב, הנסחרת בבורסה, בהיקף המהווה 10% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני אותו מועד. "**הלוואה מהותית**" משמעה: (א) הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר מתאגיד/ים בנקאי/ים או מגוף/פים פיננסי/ים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי
Cross Default/Cross Acceleration: (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)		

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
		בגינה ו/או בגינן, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, מהווה 10% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני אותו מועד, וזאת למעט סדרות אגרות חוב ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse); או (ב) סדרת אגרות חוב שאינה נסחרת בבורסה או סדרת ניירות ערך אחרת שהינה חוב שאינה נסחרת בבורסה, בהיקף המהווה 10% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני אותו מועד, וזאת למעט סדרות אגרות חוב ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse). לעניין זה, "**התחייבויות פיננסיות ברוטו**" משמען התחייבויות החברה כלפי תאגיד/ים בנקאי/ים או כלפי גוף/פים פיננסי/ים אחר/ים ו/או מגוף אחר שעיסוקו מתן הלוואות וכן כלפי מחזיקי אגרות חוב של החברה, וזאת למעט סדרות אגרות חוב ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse).
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	6.1.28	אם דירוג אגרות החוב ירד מתחת לדירוג של BBB- (BBB מינוס) של חברת מעלות או מתחת לדירוג של Baa3 של חברת מידרוג בע"מ או מתחת או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו אשר יקבע על ידי חברת דירוג אחרת (ככל שתבוא במקום מעלות או מידרוג בע"מ), לתקופה העולה על 60 ימים רצופים עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה. מובהר כי ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אז לצורכי סעיף זה יראו את הדירוג הנמוך מבין החברות המדרגות כדירוג הרלוונטי לעניין.
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	6.1.19	אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת, או אם החברה תפסיק את תשלומיה ו/או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה.
מימוש שעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	6.1.16	אם בעלי שעבודים יממשו את השעבודים שיש להם על עיקר נכסי החברה והמימושים לא יבוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד מימושם. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות ו/או צווים כאמור שהוגשו או שניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה.

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
		לעניין זה, "**עיקר נכסי החברה**" – נכס או מספר נכסים במצטבר שערכם המצרפי עולה על 35% מסך הנכסים של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו.
אי פרסום דוחות כספיים במועד הרלוונטי	6.1.11	אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך שלושים (30) ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו או בתום כל מועד אחר שייקבע על ידי רשות מוסמכת, לפי המאוחר מביניהם.
הפרה יסודית של תנאי אג"ח	6.1.20	אם החברה תפר או לא תמלא אחר כל תנאי או התחייבות מהותית או בוצעה הפרה יסודית של תנאי אגרת החוב או שטר הנאמנות או אם יתברר כי מצג מהותי הכלול באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא, והחברה לא קיימה את התנאי או ההתחייבות או לא תיקנה את ההפרה, לפי העניין, בתוך 14 (ארבעה עשר) ימים ממועד קבלת ההודעה על ההפרה.
הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים	6.1.25	אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.
הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	6.1.12	בוצע מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה או הישות הקולטת, לפי העניין, כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד השלמת המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים וכן כי כתוצאה מהמיזוג לא יועברו לחברה שעבודים הסותרים את התחייבויות החברה להימנע מיצירת שעבודים מסוימים כמפורט בשטר הנאמנות.

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
מכירת רוב נכסי המנפיק	6.1.5	(א) בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה באופן שתחום פעילותה העיקרי אינו עוד בתחום הנדל"ן או החזקת מזומנים, שווי מזומנים ונכסים פיננסיים (כהגדרתם בדוחות הכספיים האחרונים של החברה); או (ב) בוצעה מכירה לאחר של רוב נכסי החברה; והכל מבלי שהתקבלה לאמור בס"ק (א) ו-(ב) לעיל הסכמת מחזיקי אגרות החוב מראש, בהחלטה רגילה. לעניין סעיף זה, "**מכירה לאחר**" פירושו מכירה לכל צד שלישי שהוא (לרבות בעל מניות בחברה או תאגידים בשליטתו), למעט מכירה לתאגידים בבעלות מלאה של החברה. להסרת ספק, מכירה או העברה במסגרת מיזוג עם חברה אחרת כמפורט בסעיף 6.1.12 לשטר הנאמנות, לא תיחשבנה למכירה לפי סעיף זה, ובהתאם לא יחולו הוראות סעיף זה, ויחולו הוראות סעיף 6.1.12 לשטר הנאמנות; "**רוב נכסי החברה**" פירושו מכירה של נכס ו/או מספר נכסים (למעט נכסי החברה וחברות בנות שלה בהולנד ולא כולל מכירת מלאי כחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה וחברות הבנות שלה), אשר ערכם המצרפי, נטו (קרי, בניכוי יתרת ההלוואות בגין הנכס/נכסים ובניכוי חבות המס וחבויות נוספות בגין המכירה) על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו, בניכוי שווי נכסים שנרכשו באותה תקופה, עולה על שיעור של 50% מסך הנכסים על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו (והכל למעט מכירה לתאגידים בבעלות מלאה של החברה). מובהר כי לצרכי סעיף זה, סך הנכסים יכלול את כלל נכסי החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, וזאת למעט נכסי החברה וחברות בנות שלה בהולנד. על אף האמור לעיל, מכירה של נכס ו/או מספר נכסים (לא כולל מכירת מלאי כחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה וחברות הבנות שלה) בשיעור העולה על 50% כאמור, לא תיחשב הפרה, ובלבד שהתקיים אחד מהבאים: (א) שעל פי הודעת החברה, התחייבה החברה כי תעשה שימוש ברוב כספי התמורה, נטו, לרכישת נכס (שאינו נכס בבעלות חברות מאוחדות) או השקעה נוספת לרבות השקעה בחברות מאוחדות, וזאת לא יאוחר מתום 48 חודשים ממועד המכירה; או (ב) שעל-פי הודעת החברה, רוב כספי התמורה, נטו, מיועדים לשם ביצוע פדיון מוקדם מלא או חלקי של אחת או יותר מסדרות אגרות החוב הסחירות של החברה שבמחזור, כפי שתהיינה מעת לעת או להבטחת מלוא התחייבויותיה של החברה על-פי תנאי סדרות אגרות החוב הסחירות של החברה שבמחזור, כפי שתהיינה מעת לעת. למען הסר ספק, מובהר כי סעיף זה מתייחס אך ורק לנכסי החברה שאינם בהולנד וכי מכירת כל או חלק מנכסי החברה בהולנד לא יקימו עילה לפירעון מיידי בהתאם להוראות סעיף זה.
התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק		

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
		לעניין זה, "**תמורה, נטו**", משמעה התמורה שהתקבלה ממכירת נכס ו/או מספר נכסים (לא כולל מכירת מלאי כחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה וחברות הבנות שלה), לאחר פירעון יתרת ההלוואות בגין הנכס/נכסים ובניכוי חבות המס וחבויות נוספות בגין המכירה.
מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X	6.1.2 ו-6.1.3	אם התקבלה החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 6.1.12 לשטר הנאמנות) או אם נתמנה לחברה נאמן, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון, או כל בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים שימונה על פי דין, או אם ניתן נגדה צו פירוק סופי וקבוע או כל צו אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או מונה מפרק קבוע או כל בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון. אם נתמנה לחברה נאמן זמני, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון, על ידי בית משפט או אם נתן בית המשפט צו פירוק זמני לחברה או כל צו אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או נתקבלה החלטת בית משפט בעלת אופי שיפוטי דומה או מונה מפרק זמני או כל בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, והמינוי או הצו כאמור לא בוטל עד תום 45 (ארבעים וחמישה) ימים מיום נתינתם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות ו/או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה.
הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	6.1.17	אם יוטל עיקול על עיקר נכסי החברה, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור; והעיקול לא יוסר או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך שלושים (30) ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות ו/או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה. לעניין סעיף זה "**עיקר נכסי החברה**" – נכס שערכו עולה על 25% או מספר נכסים שערכם המצרפי עולה על 35% מסך הנכסים של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו.
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)	6.1.18	אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על עיקר נכסי החברה, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני על עיקר נכסי החברה אשר לא נדחו או בוטלו תוך שלושים (30) ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או – אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
		עיקר נכסי החברה. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות ו/או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה. לעניין סעיף זה "**עיקר נכסי החברה**" – נכס או מספר נכסים במצטבר שערכם המצרפי עולה על 35% מסך הנכסים של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו.
המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	6.1.19	אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת, או אם החברה תפסיק את תשלומיה ו/או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה.
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע	6.1.23	אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך.
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	6.1.9	אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא.
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	6.1.4	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, או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 6.1.12 לשטר הנאמנות ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול, שאינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות, ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה, שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב ואשר אינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן.
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018		אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק		ראו לעיל.

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018		
הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	6.1.7 ו-6.1.10	אם אגרות החוב (סדרה י"א) נמחקו מהמסחר בבורסה. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעייתו בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וחלפו 60 ימים ממועד ההשעיה במהלכם העילה להשעיה לא רופאה או הוסרה.
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	6.1.24	אם החברה תבצע הרחבה סדרה בניגוד להתחייבויותיה שבסעיף 2.3 לשטר הנאמנות.
אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף	לא קיים	ל.ר.
נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	6.1.20	אם החברה תפר את התחייבויותיה בהתאם להוראות סעיף 4.4 לשטר הנאמנות.
הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפיקדון להוצאות מיוחדות	לא קיים	ל.ר.
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	6.1.2 ו-6.1.3	ראו לעיל.
הפסקת דירוג	6.1.22	אם במשך תקופה של 60 ימים רצופים, אגרות החוב (סדרה י"א) לא תהיינה מדורגות על ידי אף חברת דירוג, מסיבה או נסיבה התלויה בחברה, והכל בתנאי שבאותו מועד ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל. בהקשר זה מובהר כי החברה תהיה רשאית להחליף את חברת הדירוג, וכי הפסקת דירוג לרבות כתוצאה מהחלפת חברת הדירוג לתקופה שאינה עולה על 60 ימים לא תהווה עילה להעמדת אגרות

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
		החוב לפירעון מיידי. למען הסר ספק מובהר כי כל עוד אגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי חברת דירוג אחת, לא תהווה הפסקת דירוג על ידי חברת דירוג אחרת עילה להעמדה לפירעון מיידי.
הפרת מגבלות על חלוקה	6.1.27	אם החברה תבצע חלוקה בניגוד להתחייבותה שבסעיף 4.5 לשטר הנאמנות.
אי עמידה באמות מידה פיננסיות	6.1.13, 6.1.14 ו-6.1.15	אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות (כהגדרתן בסעיף 4.2 לשטר הנאמנות) במשך התקופה המפורטת בס"ק (1) עד (3) לשטר הנאמנות.
הפרת מגבלות על יצירת שעבוד שוטף על כלל הנכסים	6.1.21	אם החברה תפר איזו מהתחייבויותיה לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי), בהתאם לסעיף 4.4 לשטר הנאמנות.
הפרת הוראה הנוגעת לשעבודים	6.1.29	במקרה בו החברה הפרה איזו מההוראות המהותיות הנוגעות לנכסים המשועבדים והשעבודים המפורטים בסעיף 5 לשטר הנאמנות.

3. **<u>דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות</u>**:

אמת מידה	מס' סעיף בשטר	פירוט אמת המידה
התניית הון עצמי	4.2(1)	ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-370 מיליון ש"ח במשך שני רבעונים רצופים.[7]
התניית יחס ההון למאזן	4.2(2)	שיעור ההון העצמי מהמאזן (סולו) של החברה לא יפחת מ-19% במשך שני רבעונים רצופים.
התניית הון למאזן מאוחד	4.2(3)	שיעור ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים מסך המאזן המאוחד[8] לא יפחת מ-16% במשך שני רבעונים רצופים.

[7] "**הון עצמי**" – כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות.
[8] "**סך המאזן המאוחד**" – כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות.

נספח ב'

גילוי ייעודי אודות הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) של החברה בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך 29-103

1. <u>גילוי טבלאי לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, התש"ל-1970, ביחס להערכות שווי מהותיות של נכסים משועבדים בתחום הנדל"ן להשקעה (הנתונים ליום 31.12.2025)</u>:

יובהר כי נכון למועד דוח הצעת המדף, נתוני הערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2025 אינם מבוקרים או סקורים.

שם הנכס	משרדים בנהריה	מבטיחים קרית מטלון, פתח תקווה
עיתוי ההערכה	31.12.2025	31.12.2025
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה (באלפי ש"ח)	33,903	33,960
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (אלפי ש"ח)	35,000	34,000
זיהוי המעריך ואפיוניו, לרבות השכלה, ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה המדווחת או העולים על היקפים אלה ותלות במזמין ההערכה, ולרבות התייחסות להסכמי שיפוי עם מעריך השווי.	**רלי טרייסטמן-אגמי** ממשרד טרייסטמן – אגמי שמאות מקרקעין, משפטנית ושמאית מקרקעין משנת 1994, בוגרת התכנית ללימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הטכניון. **רועי צרפתי** ממשרד טרייסטמן – אגמי שמאות מקרקעין, שמאי מקרקעין משנת 2005, בוגר התכנית ללימודי שמאות מקרקעין במכללת רמת גן.	**עדי נאור** ממשרד נאור - אקסלרוד - כץ – שמאי מקרקעין מוסמך וחבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל ובאקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל, העוסק בשמאות מקרקעין למעלה מ-30 שנים. כמו כן, שמאי מוסמך לעריכת שומות בטוחה לאשראי בכל הבנקים המסחריים בישראל. בוגר לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים וכן בוגר מדע המדינה (B.A מורחב) מאוניברסיטת תל אביב. התקבל כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת המוגבל

שם הנכס	משרדים בנהריה	מבטיחים קרית מטלון, פתח תקווה
	לא ניתן כתב התחייבות לשיפוי בגין חוות דעת זו. אין בין התאגיד מזמין חוו"ד למשרד השמאות תלות.	לשיפוי המותר לפי עמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך. אין בין התאגיד מזמין חוו"ד למשרד השמאות יחסי תלות.
מודל ההערכה	גישת היוון ההכנסות	גישת היוון ההכנסות
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב - 2,436 מ"ר. שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי 100%. תזרים מייצג/ NOI מייצג לצורך הערכת שווי – תזרים מייצג חודשי בתקופת ההתקשרות 237,198 ש"ח. תזרים מייצג חודשי לאחר תקופת ההתקשרות 192,642 ש"ח. <u>שיעורי היוון בתקופת החוזים</u>: שטח בנוי – 6.5% או 6%; חניות – 6%. <u>שיעורי היוון ליתרת החיים הכלכליים ולצמיתות</u>: שטח בנוי – 7.25%; חניות – 6%.	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב - 3,760 מ"ר. שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי 100%. תזרים מייצג/ NOI מייצג לצורך הערכת שווי – תזרים מייצג חודשי בתקופת ההתקשרות 215,582 ש"ח. תזרים מייצג חודשי לאחר תקופת ההתקשרות 195,200 ש"ח. <u>שיעורי היוון בתקופת החוזים</u>: שטח מושכר – 7%; חניות מושכרות – 7%; חניות פנויות – 7.25%. <u>שיעורי היוון ליתרת החיים הכלכליים ולצמיתות</u>: שטח מושכר – 7% או 7.25%; חניות מושכרות – 7%; חניות פנויות – 7.25%.

2. <u>גילוי טבלאי בהתאם להצעת בחקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" ביחס לנכס נדל"ן משועבד מהותי</u>

להלן יובא גילוי בדבר נכסי הנדל"ן המשועבדים ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו באותו יום (לפי העניין):

שם הנכס (מיקום)	ערך בספרים לסוף תקופה (מאוחד, באלפי ש"ח)	שווי הוגן לסוף תקופה (באלפי ש"ח)[1]	הכנסות מדמי שכירות (מאוחד) (באלפי ש"ח) לתקופה	NOI בפועל (במאוחד) (באלפי ש"ח) לתקופה	שיעור התשואה (במונחים שנתיים)	שיעור התשואה המותאם (במונחים שנתיים)	שיעור תשואה על העלות	יחס שווי לחוב (LTV)	רווחי שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לתום התקופה	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)
מבטיחים (פתח תקווה)	33,960	33,960	1,886	1,896	7.44%	7.44%	12.63%	אין מימון ספציפי	-	100%	56
נהריה	33,900	33,900	2,115	2,038	8.02%	8.02%	9.63%	37%	-	100%	93

[1] שווי הוגן הינו בהתאם למכתבי אי שינוי שהתקבלו ביחס להערכת שווי אחרונה שהתקבלה ליום 30.09.2024. בטבלה 1 מעלה צוין שווי הוגן של הערכת שווי ליום 31.12.2025 שטרם נסקרה.

3. <u>גילוי טבלאי בהתאם להצעת בחקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" ביחס לנכס נדל"ן משועבד מהותי מאוד</u>

3.1. <u>פתח תקווה זוגלובק</u>

3.1.1. <u>הצגת הנכס</u>

	פירוט ליום 30.9.2025
שם הנכס	מתחם זוגלובק, פתח תקווה
מיקום הנכס	בזל 1, אזור התעשייה "קריית אריה", פתח תקווה
שטחי הנכס לפי שימושים	שטחי תעשייה זוגלובק (מרלו"ג 21 קומות משרדים) – 5,015 מ"ר, שטחי משרדים – 830 מ"ר ו-95 חניות המצויים בגוש 6365, חלקה 17
מבנה האחזקה בנכס	החזקה ישירה
חלק החברה האפקטיבי בנכס	100%
תאריך רכישת הנכס	24.1.2022
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות	זכויות בעלות בשטח של כ- 22,395 מ"ר במקרקעין המצויים בגוש 6365 חלקה 217
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	זכויות בנייה בניכוי שטח בנוי בהיקף של 32,410 מ"ר בתב"ע בתוקף וכן כ-85,000 מ"ר עיקרי על פי תכנית מתאר (כל עוד זוגלובק נמצאים בנכס זכויות הבניה לתעסוקה למימוש הן כ-15,000 מ"ר)
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא

[2] בתאריך 23.10.1994 נרשמה הערה לטובת עיריית פתח תקווה, על הפקעת חלק מחלקה עפ"י סעיף 19 – הערה בילקוט הפרסומים 3619 מיום 19.2.1989 בשטח 4,000 מ"ר. בתאריך 17.11.1999 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות – הערה בילקוט הפרסומים 4750 מיום 10.5.1999.

3.1.2. נתונים עיקריים (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)

(לפי 100%, חלק החברה בנכס)	תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	שנת 2024	שנת 2023	במועד רכישת הנכס (24.1.2022)	
שווי הוגן בסוף התקופה[3]	132,880	132,707	132,700	עלות רכישה	126,000
ערך בספרים בסוף התקופה	132,880	132,707	132,700		
רווחי (הפסדי) שערוך	142	(126)	4,751		
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה	-	-	-		
שיעור תפוסה ממוצע	93%	93%	93%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	5,415	5,415	5,415		
סה"כ הכנסות	5,136	6,627	6,401		
דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש	97	94	91		
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה	-	-	-		
NOI	4,683	6,050	5,829		
NOI מותאם	5,035	6,505	6,268		
שיעור תשואה בפועל (במונחים שנתיים)	4.7%	4.6%	4.4%		
שיעור תשואה מותאם (במונחים שנתיים)	5.1%	4.9%	4.7%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	3	3	3		

[3] השווי ההוגן כולל שווי זכויות בנייה לא מנוצלות.

3.1.3. <u>הכנסות והוצאות (באלפי ש"ח)</u>

(לפי 100%, חלק החברה בנכס)	תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות			
מדמי שכירות – קבועות	5,111	6,590	6,366
מדמי שכירת – משתנות	-	-	-
מדמי ניהול	25	37	35
מהפעלת חניונים	-	-	-
אחרות	-	-	-
סה"כ הכנסות	**5,136**	**6,627**	**6,401**
עלויות			
ניהול, אחזקה ותפעול	453	577	572
הוצאות אחרות			
סה"כ עלויות	**453**	**577**	**572**
רווח/NOI	**4,683**	**6,050**	**5,829**

3.1.4. <u>שוכרים עיקריים בנכס</u>

(חלק החברה בנכס – 100%)	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר ביום 30 בספטמבר 2025	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תיאור הסכם השכירות				
					תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)	אופציה להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	ערבויות	ציון תלות מיוחדת
זוגלובק	86%	לא	כן	תעשייה	תקופת התקשרות מקורית כ-8.67 שנים; יתרת חוזה כ-5 שנים	-	דמי השכירות מוצמדים למדד. החל מיום 1.1.2026 דמי השכירות התעדכנו לסך של כ-437,500 ש"ח לחודש בתוספת הצמדה.	ערבות בנקאית בסך 1,275,000 ש"ח	-

3.1.5. <u>הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)</u>

(לפי 100%, חלק החברה בנכס)	אוקטובר עד דצמבר (כולל) 2025	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר			
		2026	2027	2028	2029 ואילך
מרכיבים קבועים	1,741	7,184	6,850	6,856	14,993
מרכיבים משתנים (אומדן)	-	-	-	-	-
סה"כ	1,741	7,184	6,850	6,856	14,993

3.1.6. <u>השבחות ושינויים מתוכננים בנכס</u>

החברה אינה מתכננת השבחות ושינויים בנכס אשר צפויים להתחיל בשנת 2026.

3.1.7. <u>מימון מסוים לנכס (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)</u>

(לפי 100%, חלק החברה בנכס)			הלוואה א'	הלוואה ב'
יתרות בדוח על המצב הכספי	30.9.2025	מוצג כהלוואה לזמן קצר	57,355	25,741
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך	-	-
	30.9.2024	מוצג כהלוואה לזמן קצר	3,467	27,707
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך	54,736	-
שווי הוגן ליום 30.9.2025			56,618	28,827
תאריך נטילת הלוואה מקורי			28.4.2022	30.4.2025
גובה הלוואה מקורי			60,000	25,000
שיעור ריבית שנתית אפקטיבית ליום 30.9.2025			1.47% + הצמדה למדד	4.66% + הצמדה למדד
מועדי פירעון קרן וריבית			מועד הפירעון הסופי הוא 28.4.2026 כאשר בכל רבעון נפרעת קרן בסך של 750 אלפי ש"ח.	תשלום מלוא הקרן והריבית במועד הפירעון הסופי ביום 30.4.2026.
תניות פיננסיות מרכזיות			יחס LTV לא יעלה על 65%; NOI לא יפחת מ-5.2 מיליון ש"ח; ההון העצמי (המיוחס לבעלי המניות של החברה) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח; ההון העצמי (המיוחס לבעלי המניות של החברה) לא יפחת מ-20% מסך המאזן של החברה.	יחס LTV לא יעלה על 65%; NOI לא יפחת מ-5.2 מיליון ש"ח; ההון העצמי (המיוחס לבעלי המניות של החברה) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח; ההון העצמי (המיוחס לבעלי המניות של החברה) לא יפחת מ-20% מסך המאזן של החברה.
תניות מרכזיות אחרות			-	-
האם ליום 30.9.2025 החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות			כן	כן
האם מסוג non-recourse			לא	לא

3.1.8. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס</u>

סוג		פירוט	הסכום המובטח בשעבוד ליום 30.9.2025 (באלפי ש"ח)
משכנתא		משכנתא מדרגה ראשונה לפי שטר מס' 2/2023/10739 לטובת בנק לאומי.	
שעבוד	**דרגה ראשונה**	שעבודים 458, 460 ו- 463 במרשמי החברה ברשם החברות: 1. שעבוד שוטף ראשון בדרגה על מלוא זכויות החברה במקרקעין, לרבות כל הפירות נובעים מהן לטובת בנק לאומי. 2. משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה כלפי מדינת ישראל – רשות המיסים בישראל ואגף המכס והמע"מ. זאת, לטובת בנק לאומי. 3. משכון בדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות של החברה לפי חוזה מכר מיום 24.1.2022 ועל כל זכויות החברה כמפורט בשטר המשכון לטובת בנק לאומי. 4. משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך שעבוד של זכויות החברה כלפי צד ג' על פי או בקשר עם הסכם שכירות מיום 5.8.2020, לטובת בנק לאומי.	ללא הגבלה בסכום

3.1.9. <u>פרטים אודות הערכת השווי</u>

(לפי 100%, חלק החברה בנכס)	30.9.2025	31.12.2024	31.12.2023
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	132,900	132,800	132,700
זהות מעריך השווי, השכלתו וניסיונו	ירון ספקטור ממשרד "ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ" – בוגר כלכלה ומנהל עסקים ומוסמך מנהל עסקים עם התמחות בשיווק, אוניברסיטת בר אילן; השלים לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל-אביב. למעריך השווי ניסיון רב בביצוע הערכות שווי מקיפות לצרכים חשבונאיים (על פי תקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS)) למגוון רחב של נכסים לחברות ציבוריות ולגופים מוסדיים.		
האם המעריך בלתי תלוי?	כן		
האם קיים הסכם שיפוי?	כן		
תאריך תוקף הערכת השווי	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2023
מודל הערכת השווי	גישת היוון הכנסות		

(לפי 100%, חלק החברה בנכס)		30.9.2025	31.12.2024	31.12.2023
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי				
שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב		5,845	5,845	5,845
שיעור תפוסה בשנה + 1		93%	93%	93%
שיעור תפוסה בשנה + 2		93%	93%	93%
שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי		93%	93%	93%
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (ש״ח)		101	97	94
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (ש״ח)		101	101	97
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש״ח)		90	87	84
תזרים מייצג/NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש״ח)		6,984	6,746	6,729
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי		תעשייה זוגלובק – 6.35%; משרדים – 6.85%; שטחים מושכרים – 7.1%; משרדים פנויים 7.35%	תעשייה זוגלובק – 6.35%; משרדים – 6.85%; שטחים מושכרים – 7.1%; משרדים פנויים 7.35%	תעשייה זוגלובק – 6.35%; משרדים – 6.85%; שטחים מושכרים – 7.1%; משרדים פנויים 7.35%
ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישת היוון ההכנסות)		**שינוי בשווי (באלפי ש״ח)**		
שיעורי היוון	עלייה של 0.25%	לא בוצע ניתוח רגישות	128,800	128,800
	ירידה של 0.25%		137,100	136,800
	עלייה של 0.5%		125,100	125,200
	ירידה של 0.5%		141,800	141,400

3.2. **כפר סבא**[4]

3.2.1. הצגת הנכס

	פירוט ליום 30.9.2025
שם הנכס	כפר סבא
מיקום הנכס	רח' עתירי ידע 15 ו-17, אזור התעשייה "עתיר ידע", כפר סבא בגוש 9077 חלקה 17, תתי חלקות 4-6
שטחי הנכס לפי שימושים	כ-5,840 מ"ר משרדים לחברות הייטק (תעשייה עתירת ידע) + הצמדה של 118 מקומות חניה צמודים
מבנה האחזקה בנכס	החזקה ישירה
חלק החברה האפקטיבי בנכס	100%
תאריך רכישת הנכס	18.2.2003
פירוט זכויות משפטיות בנכס	חכירה מהוונת מקרן קיימת לישראל עד ליום 4.1.2042 ותקופת חכירה נוספת 49 שנים החל מתום תקופת החכירה הראשונה על פי שלושה (3) חוזי חכירה מיום 18.2.2003.
מצב רישום זכויות משפטיות	זכויות חכירה הרשומות במרשם המקרקעין. קרן קיימת לישראל רשומה כבעלים במקרקעין.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	אין
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא

[4] נכס זה אינו מהווה נכס מהותי מאוד בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך 29-103.

3.2.2. <u>נתונים עיקריים (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)</u>

(לפי 100%, חלק החברה בנכס)	תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	שנת 2024	שנת 2023	במועד רכישת הנכס (18.2.2003)	
שווי הוגן בסוף התקופה[5]	63,464	63,143	62,700	עלות רכישה	עלות היסטורית
ערך בספרים בסוף התקופה[6]	63,464	63,143	62,700		
רווחי (הפסדי) שערוך	-	(814)	1,453		
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה	-	-	-		
שיעור תפוסה ממוצע	81%	85%	85%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	4,715	4,982	4,972		
סה"כ הכנסות[7]	3,145	4,056	4,057		
דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח)	65	65	65		
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	61.29	-	54.56		
NOI	2,607	3,626	3,702		
NOI מותאם	3,229	4,251	4,341		
שיעור תשואה בפועל (במונחים שנתיים)	5.5%	5.7%	5.9%		
שיעור תשואה מותאם (במונחים שנתיים)	6.8%	6.7%	6.9%		

[5] שווי הוגן הינו בהתאם למכתבי אי שינוי שהתקבלו ביחס להערכת שווי מלאה ליום 30.9.2024. בטבלה 3.2.9 צוין שווי הוגן לפי הערכת שווי ליום 31.12.2025 שטרם נסקרה.
[6] הערך בספרים בסוף תקופה מתייחס ליום 30.9.2025.
[7] נתון ההכנסות כולל את סך ההכנסות מהנכס, לרבות הכנסות מחשמל.

מספר שוכרים לתום שנת דיווח	8	8	8	

3.2.3. <u>הכנסות והוצאות (באלפי ש"ח)</u>

(לפי 100%, חלק החברה בנכס)	תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות			
מדמי שכירות – קבועות	3,121	4,024	4,025
מדמי שכירת – משתנות	-	-	-
מדמי ניהול	-	-	-
מהפעלת חניונים	-	-	-
אחרות[8]	24	31	31
סה"כ הכנסות	**3,145**	**4,056**	**4,057**
עלויות			
ניהול, אחזקה ותפעול	445	326	277
הוצאות אחרות	93	103	78
סה"כ עלויות	**538**	**429**	**355**
רווח/NOI	**2,607**	**3,626**	**3,702**

[8] הכנסות ממערכת פוטו וולטאי חשמל.

3.2.4. <u>שוכרים עיקריים בנכס</u>

(חלק החברה בנכס – 100%)	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר ביום 30 בספטמבר 2025	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תיאור הסכם השכירות				
					תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)	אופציה להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	ערבויות	ציון תלות מיוחדת
שוכר א'	30%	לא	כן	הייטק	תקופת שכירות ראשונה של 5 שנים החל מיום 1.2.2013 ועד יום 31.1.2018. תקופת שכירות שנייה של 5 שנים עד ליום 31.12.2023. תקופת שכירות שלישית של 5 שנים עד ליום 31.12.2028 (התקופה שנותרה – כ-3 שנים)	אין	הצמדה למדד המחירים לצרכן	ערבות בנקאית בגובה 406,078 ש"ח	-

3.2.5. <u>הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח):</u>

3.2.5.1. בגין חוזי שכירות חתומים ליום 30.9.2025:

(לפי 100%, חלק החברה בנכס)	אוקטובר עד דצמבר (כולל) 2025	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר			
		2026	2027	2028	2029 ואילך
מרכיבים קבועים	974	1,891	1,609	1,050	6,555
מרכיבים משתנים (אומדן)	-	-	-	-	-
סה"כ	974	1,891	1,609	1,050	6,555

3.2.5.2. בגין חוזי שכירות חתומים למועד פרסום דוח זה:

(לפי 100%, חלק החברה בנכס)	אוקטובר עד דצמבר (כולל) 2025	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר			
		2026	2027	2028	2029 ואילך
מרכיבים קבועים	1,003	2,685	2,694	2,271	10,485
מרכיבים משתנים (אומדן)	-	-	-	-	-
סה"כ	1,003	2,685	2,694	2,271	10,485

3.2.6. <u>השבחות ושינויים מתוכננים בנכס</u>

החברה אינה מתכננת השבחות ושינויים בנכס אשר צפויים להתחיל בשנת 2026.

3.2.7. מימון מסוים לנכס (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)

(לפי 100%, חלק החברה בנכס)			הלוואה א'
יתרות בדוח על המצב הכספי	30.9.2025	מוצג כהלוואה לזמן קצר	2,071
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך	9,130
	30.9.2024	מוצג כהלוואה לזמן קצר	2,088
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך	10,348
שווי הוגן ליום 30.9.2025			11,624
תאריך נטילת הלוואה מקורי			12.5.2014
גובה הלוואה מקורי			30,000
שיעור ריבית שנתית אפקטיבית ליום 30.9.2025			ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.4% בתוספת הצמדה
מועדי פירעון קרן וריבית			תשלום רבעוני הכולל החזר קרן בסכום קבוע וריבית. מועד פירעון סופי 21.12.2030.
תניות פיננסיות מרכזיות			יחס ה-LTV לא יעלה על 60%; יחס בין סך דמי השכירות ודמי הניהול שהתקבלו בניכוי הוצאות תפעוליות בגין מקרקעין בארבעת הרבעונים שהסתיימו עד למועד הדוח לבין הסכומים שנפרעו על חשבון ההלוואה באותה התקופה לא נמוך מ-1.1; היחס בין ההון עצמי (הכולל את הלוואות הבעלים) לבין סך המאזן המאוחד לא יפחת מ- 20%.
תניות מרכזיות אחרות			-
האם ליום 30.9.2025 החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה			כן

הפיננסיות	
האם מסוג non-recourse	לא

3.2.8. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס</u>

סוג		פירוט	הסכום המובטח בשעבוד ליום 30.9.2025 (באלפי ש"ח)
שעבוד	**דרגה ראשונה**	שעבוד מדרגה ראשונה הרשום כשעבוד מס' 418 לפי מרשמי החברה ברשם החברות על כל זכויות אספן מכוח הסכמי חכירה מ-18.2.2003 במקרקעי בניין מס' 3 ברח' עתיר ידע 15 ו-17 א.ת סנטרל 2000, הידועים כגוש 9077 חלקה 17, תתי חלקות 4, 5, 6 וכל הצמוד להם ומחובר עליהם חיבור של קבע ומשכנתא מדרגה ראשונה על הנכס הנ"ל לפי שטר מס' 45651/2017/1 לטובת מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ.	ללא הגבלה בסכום

3.2.9. <u>פרטים אודות הערכת השווי</u>

<u>יובהר כי נכון למועד דוח הצעת המדף, נתוני הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2025 אינם מבוקרים או סקורים.</u>

(לפי 100%, חלק החברה בנכס)	31.12.2025	[9]31.12.2024	31.12.2023
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	60,160	63,060	62,700
זהות מעריך השווי, השכלתו וניסיונו	ירון ספקטור ממשרד "ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ" – בוגר כלכלה ומנהל עסקים ומוסמך מנהל עסקים עם התמחות בשיווק, אוניברסיטת בר אילן ; השלים לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל-אביב. למעריך השווי ניסיון רב בביצוע הערכות שווי מקיפות לצרכים חשבונאיים (על פי תקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS)) למגוון רחב של נכסים לחברות ציבוריות ולגופים מוסדיים.		

[9] יצוין כי ביום 12 בינואר 2025 התקבל מכתב No Change נכון למועד הקובע 31.12.2024, ביחס למועד 30.9.2024 בו בוצע אומדן השווי המלא.

(לפי 100%, חלק החברה בנכס)		31.12.2025	9 31.12.2024	31.12.2023
האם המעריך בלתי תלוי?		כן		
האם קיים הסכם שיפוי?		כן		
תאריך תוקף הערכת השווי		31.12.2025	30.9.2024	31.12.2023
מודל הערכת השווי		גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות		
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי				
גישת ההשוואה	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב	כ-5,900 מ״ר שטח בנוי ו-105 חניות	כ-5,900 מ״ר שטח בנוי ו-105 חניות	כ-5,900 מ״ר שטח בנוי ו-105 חניות
	מחיר מכירה למ״ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (ש״ח)	עבור 48 חניות בקומה 1-: שווי למקום חניה 40,000 ש״ח; עבור 57 חניות בקומת קרקע: שווי למקום חניה 20,000 ש״ח; עבור 1,901 מ״ר בקומת קרקע: שווי למ״ר ברוטו 9,000 ש״ח; עבור 4,012 מ״ר בקומות א׳-ד׳: שווי למ״ר ברוטו 9,500 ש״ח.	עבור 48 חניות בקומה 1-: שווי למקום חניה 40,000 ש״ח; עבור 57 חניות בקומת קרקע: שווי למקום חניה 20,000 ש״ח; עבור 1,901 מ״ר בקומת קרקע: שווי למ״ר ברוטו 9,000 ש״ח; עבור 4,012 מ״ר בקומות א׳-ד׳: שווי למ״ר ברוטו 9,500 ש״ח.	עבור 48 חניות בקומה 1-: שווי למקום חניה 40,000 ש״ח; עבור 57 חניות בקומת קרקע: שווי למקום חניה 20,000 ש״ח; עבור 1,901 מ״ר בקומת קרקע: שווי למ״ר ברוטו 9,000 ש״ח; עבור 4,012 מ״ר בקומות א׳-ד׳: שווי למ״ר ברוטו 9,500 ש״ח.
	טווח מחירים למ״ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש״ח)	80-45 ש״ח למ״ר לחודש	88-50 ש״ח למ״ר לחודש	75-60 ש״ח למ״ר לחודש
	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	19	19	14

(לפי 100%, חלק החברה בנכס)		31.12.2025	[9]31.12.2024	31.12.2023
	לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	רחוב עתירי ידע: משרדים בשטח 400 מ״ר קומה 3; משרדים בשטח 462 מ״ר קומה 2; 150 מ״ר משרדים בקומת קרקע; 640 מ״ר משרדים קומה 5; משרדים בשטח 785 מ״ר קומה 3 רמת גמר טובה (הייטק); משרדים בשטח 600 מ״ר קומה 1; שטח של 850 מ״ר קומה קרקע למלאכה לוגסטיקה ומשרדים; משרדים בשטח 500 מ״ר קומה 2.	רחוב עתירי ידע: משרדים בשטח 400 מ״ר קומה 3; משרדים בשטח 620 מ״ר קומה 1; 1,000 מ״ר משרדים כולל ריהוט; 640 מ״ר משרדים קומה 5; משרדים בשטח 168 מ״ר + 60 מ״ר גלריה; משרדים בשטח 300 מ״ר קומה 2; משרדים בשטח 150 מ״ר קומה 4.	רחוב עתירי ידע: משרדים בשטח 210 מ״ר קומה 3; משרדים בשטח 168 מ״ר + 60 מ״ר גלריה; משרדים בשטח 620 מ״ר קומה 2; משרדים בשטח 300 מ״ר קומה 2; משרדים בשטח 150 מ״ר קומה 4.
	שיעור תשואה נטו המשתקף מ-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)	-	-	-
גישת היוון ההכנסות	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב	5,790 מ״ר	5,790 מ״ר	5,790 מ״ר
	שיעור תפוסה בשנה + 1	72%	80%	85%
	שיעור תפוסה בשנה + 2	72%	80%	85%
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך	72%	80%	80%

(לפי 100%, חלק החברה בנכס)		31.12.2025	[9]31.12.2024	31.12.2023
	הערכת שווי			
	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (ש״ח)	60	65	66
	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (ש״ח)	60	65	66
	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש״ח)	60	65	66
	תזרים מייצג/NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש״ח)	4,551	4,843	4,842
	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי	שיעור היוון שטח מושכר – 6.95% ; שיעור היוון שטח פנוי / חניה פנויה – 7.9% ; שיעור היוון לחניה – 7.1% ; מקדם ערך נוכחי חשמל – 3%	שיעור היוון שטח מושכר – 6.95%. ; שיעור היוון שטח פנוי – 7.9% ; שיעור היוון לחנייה – 7.1% ; מקדם ערך נוכחי חשמל – 3.83%	שיעור היוון שטח מושכר – 6.95% ; שיעור היוון שטח פנוי – 7.9% ; שיעור היוון לחנייה – 7.1% ; מקדם ערך נוכחי חשמל – 28%

(לפי 100%, חלק החברה בנכס)		31.12.2025	9 31.12.2024	31.12.2023
ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישת היוון ההכנסות)		**שינוי בשווי (באלפי ש"ח)**		
שיעורי היוון[10]	עלייה של 0.25%	59,720	65,353	64,505
	ירידה של 0.25%	64,110	69,982	69,364
	עלייה של 0.5%	57,750	63,268	62,317
	ירידה של 0.5%	66,550	72,561	72,071

[10] ניתוח הרגישות הינו בהתאם לשווי לפי גישת היוון הכנסות.

3.3. **ראש העין**

3.3.1. הצגת הנכס

	פירוט ליום 30.9.2025
שם הנכס	מרכז עסקים יהלום, ראש העין
מיקום הנכס	שבזי 26 פינת העצמאות 1, ראש העין
שטחי הנכס לפי שימושים	458 מ״ר – מסחר ; מסחר (סופר) – 1,100 מ״ר ; משרדים – 5,866 מ״ר ; אנטנות – 26 מ״ר ו-136 חניות המצויים בגוש 4271, חלקה 146
מבנה האחזקה בנכס	החזקה ישירה
חלק החברה האפקטיבי בנכס	69%
השותפים בנכס	יהלומי ראש העין בע״מ[11]
תאריך רכישת הנכס	28.2.1992
פירוט זכויות משפטיות בנכס	חכירה מהוונת לתקופה של 99 שנים, החל מיום 15.3.1960 ועד ליום 26.1.2059[12]
מצב רישום זכויות משפטיות	זכויות החכירה רשומות על שם החברה והשותף בלשכת רישום המקרקעין
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	אין
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו״ב)	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא

[11] במסגרת ההסכמים בין החברה לבין השותף שלה בנכס הוסדרו בין היתר, החזקות הצדדים בנכס ונכללו הוראות לגבי ניהול הנכס, שיווק והשכרה של הנכס וזכות סירוב ראשונה ביחס למכירת הנכס על ידי מי מהצדדים.

[12] זכויות הבעלות רשומות על שם רשות הפיתוח. יצוין כי קיימת הערת אזהרה לטובת חברת החשמל לישראל בע״מ ביחס לכל החוכרים בנכס.

3.3.2. נתונים עיקריים (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)

(לפי 100%, חלק החברה בנכס – 69%)	תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	שנת 2024	שנת 2023	במועד רכישת הנכס (28.2.1992)	
שווי הוגן בסוף התקופה	97,530	95,012	90,970	עלות רכישה	עסקת קומבינציה בתמורה לשירותי בנייה
ערך בספרים בסוף התקופה	97,530	95,012	90,970		
רווחי (הפסדי) שערוך	2,372	3,255	1,765		
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה	-	-	-		
שיעור תפוסה ממוצע	99%	97%	98%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	7,412	7,210	7,336		
סה"כ הכנסות	6,011	7,826	7,157		
דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח)	74	73	70		
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	69	73	67		
NOI	4,995	6,453	5,815		
NOI מותאם	5,025	6,653	5,933		
שיעור תשואה בפועל (במונחים שנתיים)	6.8%	6.8%	6.4%		
שיעור תשואה מותאם (במונחים שנתיים)	6.9%	7.0%	6.5%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	40	39	40		

3.3.3. <u>הכנסות והוצאות (באלפי ש"ח)</u>

(לפי 100%, חלק החברה בנכס – 69%)	תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות			
מדמי שכירות – קבועות	5,088	6,537	6,018
מדמי שכירת – משתנות	-	-	-
מדמי ניהול	923	1,289	1,139
מהפעלת חניונים	-	-	-
אחרות	-	-	-
סה"כ הכנסות	**6,011**	**7,826**	**7,157**
עלויות			
ניהול, אחזקה ותפעול	1,016	1,373	1,343
הוצאות אחרות	-	-	-
סה"כ עלויות	**1,016**	**1,373**	**1,343**
רווח/NOI	**4,995**	**6,453**	**5,815**

3.3.4. <u>שוכרים עיקריים בנכס</u>

למועד פרסום דוח הצעת המדף, אין לחברה שוכרים עיקריים בנכס.

3.3.5. <u>הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ש"ח)</u>

(לפי 100%, חלק החברה בנכס – 69%)	אוקטובר עד דצמבר (כולל) 2025	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר			
		2026	2027	2028	2029 ואילך
מרכיבים קבועים	1,759	7,031	6,971	4,684	28,378
מרכיבים משתנים (אומדן)	-	-	-	-	-
סה"כ	1,759	7,031	6,971	4,684	28,378

3.3.6. <u>השבחות ושינויים מתוכננים בנכס</u>

החברה אינה מתכננת השבחות ושינויים בנכס אשר צפויים להתחיל בשנת 2026.

3.3.7. <u>מימון מסוים לנכס</u>

החברה לא נטלה מימון בקשר עם הנכס.

3.3.8. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס</u>

נכון למועד פרסום דוח זה, אין שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס.

3.3.9. <u>פרטים אודות הערכת השווי</u>

(לפי 100%, חלק החברה בנכס – 69%)	30.9.2025	31.12.2024	31.12.2023
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	97,530	94,990	90,790
זהות מעריך השווי, השכלתו וניסיונו	ירון ספקטור ממשרד "ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ" – בוגר כלכלה ומנהל עסקים ומוסמך מנהל עסקים עם התמחות בשיווק, אוניברסיטת בר אילן ; השלים לימודי שמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל-אביב. למעריך השווי ניסיון רב בביצוע הערכות שווי מקיפות לצרכים חשבונאיים (על פי תקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS)) למגוון רחב של נכסים לחברות ציבוריות ולגופים מוסדיים.		
האם המעריך בלתי תלוי?	כן		
האם קיים הסכם שיפוי?	כן		
תאריך תוקף הערכת השווי	30.9.2025	30.9.2024	31.12.2023
מודל הערכת השווי	גישת היוון הכנסות		
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב	7,460 מ"ר	7,460 מ"ר	7,460 מ"ר
שיעור תפוסה בשנה + 1	99%	95%	98%
שיעור תפוסה בשנה + 2	98%	94%	92%
שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי	99%	97%	98%
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (ש"ח)	73	70	69

(לפי 100%, חלק החברה בנכס – 69%)		30.9.2025	31.12.2024	31.12.2023
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (ש״ח)		72	69	66
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש״ח)		74	72	70
תזרים מייצג/NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש״ח)		7,053	6,876	6,596
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי		שטחים מושכרים - 7% ; אנטנות מושכרות – 5.03% ; שטחים פנויים – 7.5%	שטחים מושכרים - 7% ; אנטנות מושכרות – 5.03% ; שטחים פנויים – 7.5%	שטחים מושכרים - 7% ; אנטנות מושכרות – 5.03% ; שטחים פנויים – 7.5%
ניתוח רגישות לשווי (בהתאם לגישת היוון ההכנסות)		**שינוי בשווי (באלפי ש״ח)**		
שיעורי היוון	עלייה של 0.25%	94,203	91,739	87,826
	ירידה של 0.25%	101,159	98,406	94,348
	עלייה של 0.5%	76,667	88,696	84,928
	ירידה של 0.5%	104,928	102,174	97,971

נספח ג'

הערכות שווי

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

1 בפברואר 2026

לכבוד
אספן גרופ בע"מ
החושלים 5, הרצליה

א.ג.נ.,

הנדון: <u>מכתב הסכמה להכללה בדוח הצעת מדף של חברת אספן גרופ בע"מ ("החברה"), המיועד להתפרסם במהלך חודש פברואר 2026 ("דוח הצעת המדף")</u>

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה, לצרף, לרבות על דרך ההפניה, לדוח הצעת המדף את הערכות השווי המפורטות להלן. בנוסף, אנו נותנים את הסכמתנו לכלול על דרך של הפניה ו/או לצרף את מכתבנו זה לדוח הצעת המדף.

הסכמתנו זו הינה יחס לשמאויות המקרקעין הבאות:

1. שומת מקרקעין מקיפה – אומדן שווי חלק מבניין מסחר ומשרדים הידוע כ- "מרכז עסקים יהלום", גוש 4271, חלקה 146 ברחוב שבזי 26 פינת העצמאות 1, ראש העין אשר נחתמה ביום 13/11/2025 למועד קובע 30/09/2025.
2. מכתב אי שינויים – לנכס בסעיף 1 לעיל – אומדן שווי חלק מבניין מסחר ומשרדים הידוע כ- "מרכז עסקים יהלום", גוש 4271, חלקה 146 ברחוב שבזי 26 פינת העצמאות 1, ראש העין אשר נחתם ביום 01/02/2026 כי נכון למועד קובע 31/12/2025 לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס למועד קובע 30/09/2025 בו בוצע אומדן שווי מלא.
3. שומת מקרקעין מקיפה – אומדן שווי ל"מתחם לוגיסטי זוגלובק" הידוע כחלקה 17 בגוש 6365 רחובות אימבר-בזל-גיסין אבשלום, אזור התעשייה קרית אריה, פתח תקווה אשר נחתמה ביום 16/11/2025 למועד קובע 30/09/2025.
4. מכתב אי שינויים – לנכס בסעיף 3 לעיל -אומדן שווי ל"מתחם לוגיסטי זוגלובק" הידוע כחלקה 17 בגוש 6365 רחובות אימבר-בזל-גיסין אבשלום, אזור התעשייה קרית אריה, פתח תקווה אשר נחתם ביום 01/02/2026 כי נכון למועד קובע 31/12/2025 לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס למועד קובע 30/09/2025 בו בוצע אומדן שווי מלא.

אנו מצהירים בזאת כי אין לנו כל תלות בחברה ואיננו בעלי עניין בה או צפויים להפוך לבעלי עניין בה בעתיד. תוצאות העבודה אותה ביצענו אינן תלויות ו/או מושפעות משכר הטרחה אותו קיבלנו עבור ביצועה.

בכבוד רב,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

אתר: yaron-spector.co.il | **מייל:** mazkirut@yaron-spector.co.il | **טלפון:** 03-6878111 | **כתובת:** יגאל אלון 53 תל אביב

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

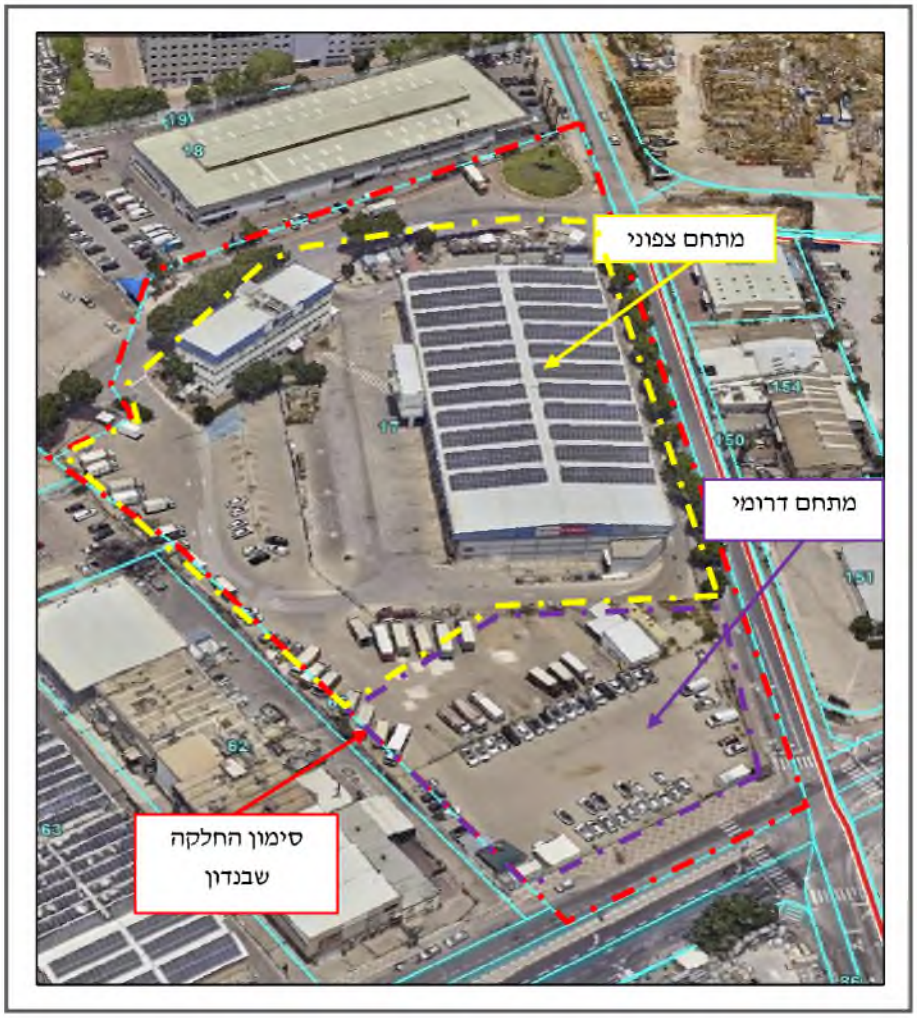
ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A בנדל"ן
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין וכלכלן
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
צח הדדי
הנדסאי בניין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין

חוות דעת- שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי "מתחם לוגיסטי זוגלובק"

הידוע כחלקה 17 בגוש 6365

רחובות אימבר-בזל-גיסין אבשלום, אזור התעשייה קריית אריה, פתח תקווה



16 בנובמבר 2025
מספרנו: 33706.16

לכבוד,

אספן גרופ בע"מ
א.ג.נ.

חוות דעת- שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי "מתחם לוגיסטי זוגלובק"

הידוע כחלקה 17 בגוש 6365

רחובות אימבר-בזל-גיסין אבשלום, אזור התעשייה קריית אריה, פתח תקווה

בהתאם לבקשתכם, בדקתי את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין.

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת	:	מר מואיז מרציאנו (סמנכ"ל כספים חברת אספן גרופ בע"מ).
בעלי הזכויות בנכס	:	**אספן גרופ בע"מ**.
מועד הזמנת חוות הדעת	:	30 באוקטובר 2025.
תאריך הביקור בנכס[1]	:	11 בנובמבר 2025.
המועד הקובע לחוות הדעת	:	30 בספטמבר 2025.

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 15/03/2020 ע"י חברת אספן גרופ בע"מ, עבור נכסי החברה לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.
שכר טרחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] הביקור בנכס נערך על ידי ברק נגבי, שמאי מקרקעין.

תוכן עניינים

הנדון: אומדן שווי "מתחם לוגיסטי זוגלובק" 1
פרטי הנכס 5
המצב התכנוני 12
רישוי 24
סיכום זכויות בניה במתחם (עפ"י תכניות בניין עיר בתוקף) 25
זיהום קרקע/ איכות הסביבה 27
הזכויות בנכס 28
עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי 32
נתונים לאומדן השווי 34
תחשיב לאומדן השווי 37
ש ו מ ה 40
סקר שיעורי תשואה 2023 - 2025 41

פרטי הנכס

גוש	6365
חלקה	17
שטח קרקע רשום	22,395 מ"ר
שטח לחישוב זכויות	17,273 מ"ר[2]
שטח בנוי[3]	5,591 מ"ר
מיקום	מתחם הרחובות אימבר-בזל-גיסין אבשלום, אזור התעשייה "קריית אריה", פתח תקווה
הזכויות בנכס	בעלות פרטית (ראה פרק "הזכויות בנכס")

[2] בהתאם לתכנית פת/59/1241.

[3] בהתאם להיתר הבניה מספר 2002258 מיום 01/08/2002.

תיאור הנכס וסביבתו

נשוא חוות הדעת מהווה מתחם הידוע בשם- "מתחם לוגיסטי זוגלובק", המשמש כמרלו"ג (בין היתר כמרכז קירור והפצה) של זוגלובק, בשטח בנוי כולל של כ- 5,591 מ"ר (עפ"י היתר בניה), התחום ברחובות אימבר-בזל-גיסין, באזור התעשייה קריית אריה, פתח תקווה.

"מתחם לוגיסטי זוגלובק" מהווה חטיבת קרקע רציפה, הידועה כחלקה מספר 17 (בשלמות) בגוש 6365, בשטח קרקע רשום של 22,395 מ"ר.

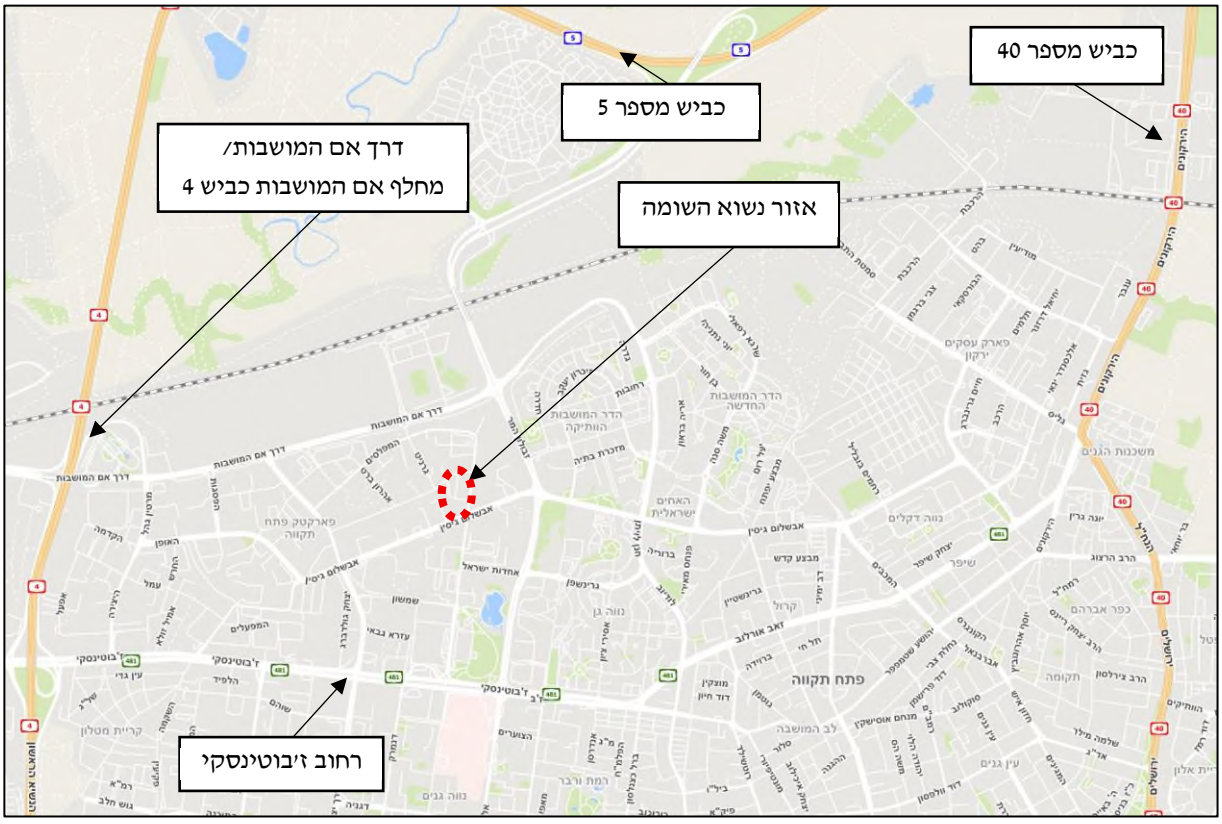
אזור התעשייה קריית אריה, ממוקם במערב העיר פתח תקווה, מצפון לרחוב ז'בוטינסקי, ממזרח לכביש מספר 4, מדרום לדרך אם המושבות וממערב לרחוב המלכה משה. בחלקו הצפוני של אזור התעשייה ממוקמת תחנת הרכבת "פתח תקווה- קריית אריה". סביבת הנכס מאופיינת במבני תעשייה עתירת ידע הבנויה ברמת משרדים, לצד מבני מלאכה, מוסכים ותיקים וכו'.

סביבת הנכס נהנית מקרבה למוסדות ושירותי ציבור כגון: בתי משפט השלום, ה"קניון הגדול", הפארק העירוני, בית חולים בילינסון וכו'.

רחוב אבשלום גיסין ממוקם בחלקה המערבי של העיר פתח תקווה, ומהווה הציר מרכזי באזור התעשיה התעשייה קרית אריה ולשכונת אם המושבות. תחילתו של הרחוב ממערב במפגש עם רחוב משה דיין וסופו מכיוון מזרח בבית העלמין סגולה של העיר פתח תקווה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ניקוז וכיו"ב.

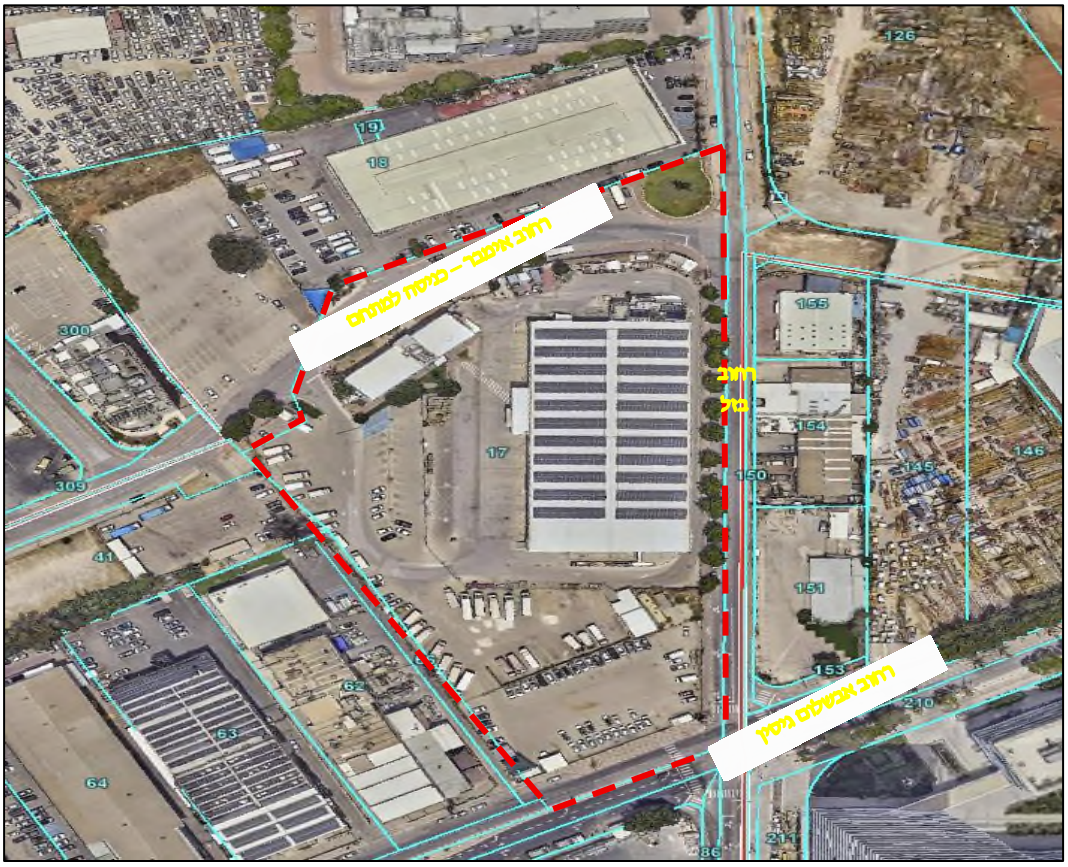
להלן מפת הסביבה (מיקום נשוא חוות הדעת מסומן בכחול):



<u>תיאור "מתחם לוגיסטי זוגלובק" שבנדון:</u>

מהווה חטיבת קרקע רציפה, הידועה כחלקה 17 (בשלמות) בגוש 6365, בשטח קרקע רשום של 22,395 מ"ר, צורתה דמוית טרפז, פני הקרקע בעיקרם מישוריים חלקו הדרומי של החלקה כולל שיפוע קל מדרום לצפון.
החלקה כוללת חזית לרחוב באזל באורך של כ- 220 מטר וכ- 60 מטר לרחוב אבשלום גיסין וכ- 160 מטר לרחוב אימבר. למתחם כניסה דרך רחוב אימבר.
המתחם מוקף ברובו בגדר וכולל, כבישים פנימיים סלולים אספלט, מדרכות מרצפות אבן משתלבת, תאורה, שטחי גינון ועוד.
בתחום המתחם נבנו 2 מבנים עיקריים, האחד משמש כמרלו"ג (מרכז לוגיסטי) והשני למשרדים בשטח כולל של כ- 5,600 מ"ר, ביתרת שטח חטיבת קרקע קיימות זכויות בניה (מ"ר מבונה) שטרם נוצלו (פרויקט עתידי לתעסוקה).
בשטח זה נעשה שימוש ביניים לחניה עילית, וכן קיימות מספר סככות ומכולות לאחסנה.

<u>להלן תצלום אוויר מחודש 05/2025 מתוך מערכת סימפלקס (החלקה שבנדון מסומנת באדום)</u>:



<u>גבולות המתחם</u>:

צפון- רחוב אימבר ומעברו מבנה חד קומתי.
מזרח- רחוב בזל ומעברו מספר מבנה תעשייה בני 2-1 קומות.
דרום- רחוב אבשלום גיסין ומעברו מספר מבנה תעשיה וותיקים בני 2-1 קומות.
מערב- מבנה תעשיה וותיקים בני 2-1 קומות.
דרום מזרח - חלקה מספר 3 בגוש 6636 ועליה 4 מבני משרדים "ישרס רסקו"
(3 מבנים מרקמיים בני עד 6 קומות ומבנה בן 24 קומות בשלבי אכלוס).

<u>להלן תיאור המבנים</u>:

1. <u>מבנה המרלו"ג</u>

שטח ברוטו עפ"י היתר בניה	תיאור
כ- 3,920 מ"ר	מבנה תעשייה חד קומתי הבנוי בטון ובלוקים וכולל גג בטון שטוח, המבנה משמש כבית קירור והפצה של מוצרי מזון וכולל אולם ראשי לאחסון והפצה (טמפ' – 4 מעלות) ובו מדפי אחסון ופתחים רחבים לפריקה והעמסה של משאיות ואולם שני לאחסנה המשמש כמקפיא בטמפ' של מינוס 18 מעלות, המבנה כולל בנוסף שטחי מנהלה (חדרי הלבשה ורחצה, חדר אוכל, חדר ישיבות וכו') <u>רמת הגמר</u> משקפת את גיל הנכס, וסטנדרט הבניה של המבנה כוללים, בין היתר, רצפת בטון מוחלק, תאורת פלורסנט, מערכת קירור, מערכת ספירנקלים, מצלמות במעגל סגור. בשטחי המנהלה – ריצוף טרצו, תקרה אקוסטית מונמכת, חלונות במסגור אלומיניום ומיזוג.

<u>להלן תמונות המבנה</u>:



2. <u>חצר תפעולית</u>

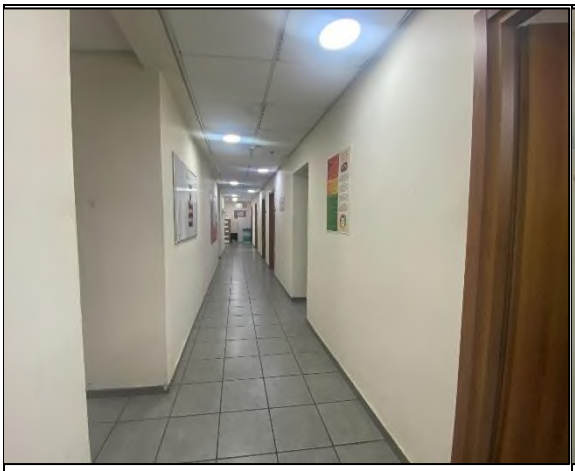


למבנה המרלו"ג חצר תפעולית מדרום למבנה הסלולה אספלט ומשמשת לאחסנה וחניה.

3. <u>מבנה משרדים</u>

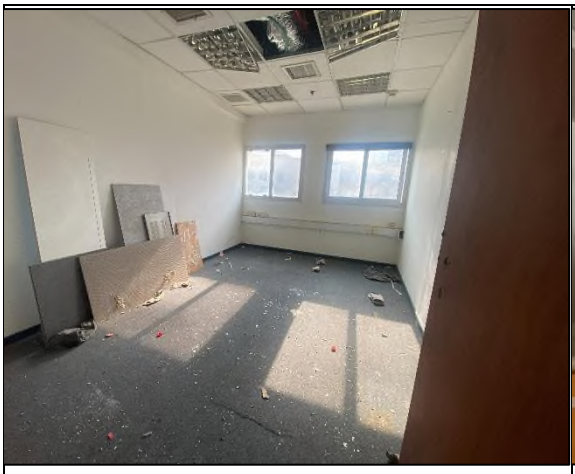
שטח ברוטו עפ"י היתר בניה	תיאור
כ- 1,670 מ"ר	מבנה בן 4 קומות מעל לקומת מרתף, הבנוי מבטון וכולל גג שטוח. קומת הכניסה וקומה 1 מושכרות לזוגלובק, קומה 2 ריקה (אינה מושכרות) וקומה 3 מושכרת לחברת ליס (וואן). למבנה מעלית נוסעים. נכון למועד חוות הדעת, קומה מספר 2, ריקה ומצבה הפיזי והתחזוקתי ירוד. רמת הגמר וסטנדרט הבניה של המבנה כיום כוללים, בין היתר, ריצוף גרניט פורצלן, תקרה אקוסטית מונמכת, מיזוג אוויר מרכזי, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום, דלתות פנים מעץ, מערכות ספרינקלרים וכו'.

<u>להלן תמונות המבנה</u>:

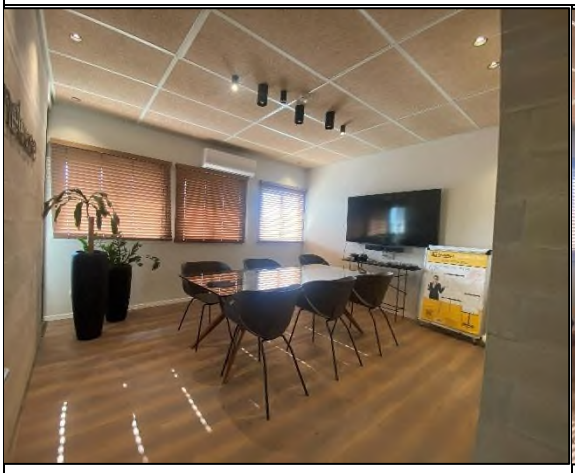




משרדים לדוגמה שוכר "זוגלובק" קומות כניסה (מייצג גם לקומה ראשונה)




משרדים לדוגמה קומה שניה (ריקה)



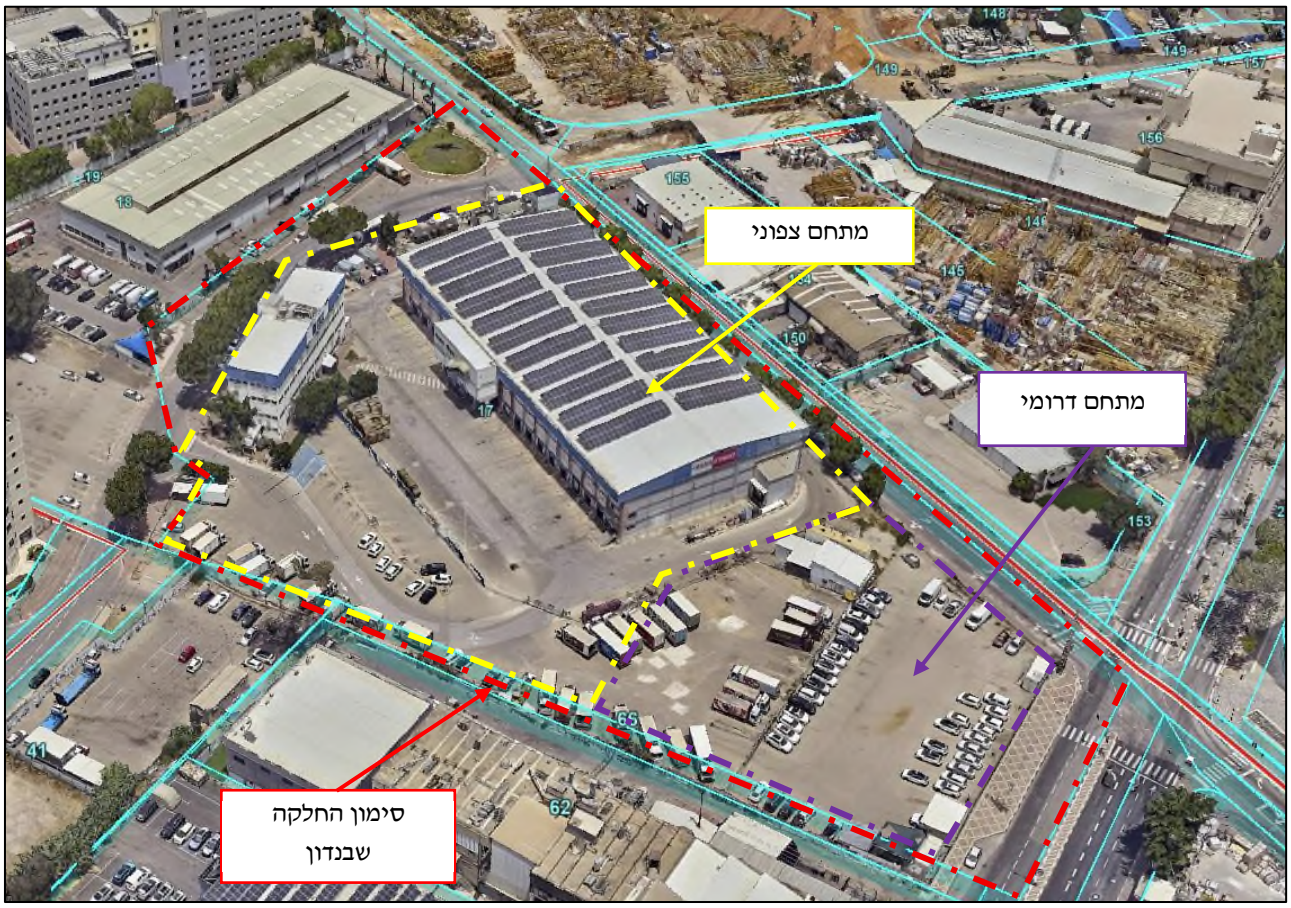

משרדים לדוגמה קומה שלישית

<u>המתחם מחולק ל-2 חלקים:</u>

החלק הצפוני (תחום בצבע צהוב בתצלום מטה) בהיקף של כ- 8.9 דונם בו מרלו"ג (מבנה קירור מרכזי) מושכר לחברת זוגלובק לתקופה[4] של 5.25 שנים ומבנה משרדים בו מושכרים 3 מתוך 4 הקומות (קומה שניה ריקה ופנויה). יתרת המגרש משמשת כחצר תפעולית לחברת זוגלובק ולחניית מכוניות.

החלק הדרומי (תחום בצבע סגול בתצלום מטה) בהיקף של 3.6 דונם הינו ריק מבניה[5], משמש בפועל (מושכר) בחלקו לחברת וואן (1) ליס לחניית כ-50 כלי רכב.

סה"כ בשטח חטיבת הקרקע (דרומי ו-צפוני) שאינו בנוי כיום ומושכר למרלו"ג (זוגלובק) ולמבנה המשרדים, קיימות זכויות בניה הניתנות למימוש בהיקף מוערך בסך של כ- 15,000 מ"ר (זכויות בניה) כאשר כיום, בפועל, שטח זה מושכר כמקומות חניה (בחלקו כשימוש ביניים עד להוצאת היתר בניה ובחלקו שימוש קבוע למקומות חניה).



[4] חוזה השכירות ליתרת תקופה של כ- 5.25 שנים, תקופת השכירות הינה עד לתאריך 31/12/2030.

[5] בחלקו חדר משאבות ומאגר מים לספרינקלרים, כמו כן מיטלטלין כדוגמת מכולות אחסנה שאינם הובאו בחשבון בתחשיב השווי.

המצב התכנוני[6]

תכנית בניין עיר מספר פת/2/2000

תאריך אישור למתן תוקף : 06/09/1984.

מספר ילקוט פרסומים : 3478.

התכנית הקובעת הוראות לבניית מרתפים, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

הוועדה המקומית רשאית להתיר בנית מרתף באזורי מלאכה, באזורי תעשייה ובאזורי אחסנה לשימושים הבאים:

1. מקלט בהתאם לדרישות הג"א חניה בהתאם לתקן חניה.
2. חניון תת קרקעי.

תכנית בניין עיר מספר פת/2000

תאריך אישור למתן תוקף : 14/05/1992.

מספר ילקוט פרסומים : 4004.

סווג המתחם שבנדון בייעוד "**אזור תעשייה**".

להלן השימושים המותרים **באזור תעשייה**:

בתי חרושת ושטחי חרושת; בתי קירור; שטחי ומבני אחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית; בנייני משרדים ושרותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום; מוסדות כספיים; מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום; מוסדות ציבור ובנייני ציבור; מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז, פסולת; מכונים ומעבדות; מוסכים לרכב; שטחי ומתקני חניה; בתי מלאכה; תחנות דלק ותחנות תדלוק, כפוף להוראות תמ"א 18.

להלן הוראות וזכויות הבניה **באזור תעשייה**:

שטח מגרש מינימלי-	1,000 מ"ר.
אחוזי בניה-	40% לקומה X 3 קומות, ובסה"כ 120%.
מספר קומות-	3 קומות, 12 מטר[7].
קווי בניין-	קדמי- כפי שמסומן בתשריט, צדדי- 4 מטר, אחורי- 6 מטר.

[6] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר מעיון בתכניות בניין עיר. זכויות הבניה המתוארות לעיל מושתתים, בין היתר, על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או את החי"מ. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

[7] הוועדה המקומית רשאית על פי שיקול דעתה להגדיל את גובה המבנה עד ל- 15 מטר.

השפעות סביבתיות:

היתרי בניה באזור תעשיה יינתנו בהתאם למידע סביבתי שיוגש ע"י היזם ולפי חוות דעת והנחיות של הרשות המוסמכת בנושא איכות הסביבה, ולפי תכנית בינוי ופיתוח שתכלול העמדת המבנים והמתקנים, שטחים פתוחים: גינון, שטחי חניה, פריקה וטעינה, אחסנה, צנרת, מתקנים וכו'.

תכנית בינוי:

לא יוצאו היתרי בניה באזור תעשיה אלא לאחר הכנת תכנית בינוי שתחול על כל שטח המגרש.

תכנית בניין עיר מספר פת/1241/א

תאריך אישור למתן תוקף	:	23/12/1993.
מספר ילקוט פרסומים	:	4178.

מטרות התכנית (בין היתר) - קביעת הוראות בניה והוראות בדבר איכות סביבה באזור התעשייה, התווית דרכים חדשות, ביטל דרכים והרחבת דרכים קיימות, איחוד חלקות וקביעת חלקות להשלמה ועוד.

עפ"י תשריט התכנית סווג המתחם שבנדון בייעוד "אזור תעשיה ושטח לבניין ציבורי".

להלן הוראות הבניה באזור תעשייה:

שטח מגרש מינימלי-	1,000 מ"ר.
אחוזי בניה-	40% לקומה X 3 קומות, ובסה"כ 120%.
מספר קומות-	3 קומות, 12 מטר[8].
קווי בניין-	קדמי- לפי תשריט, צדדי- 4 מטר, אחורי- 6 מטר.

להלן הוראות הבניה באזור בניין ציבורי:

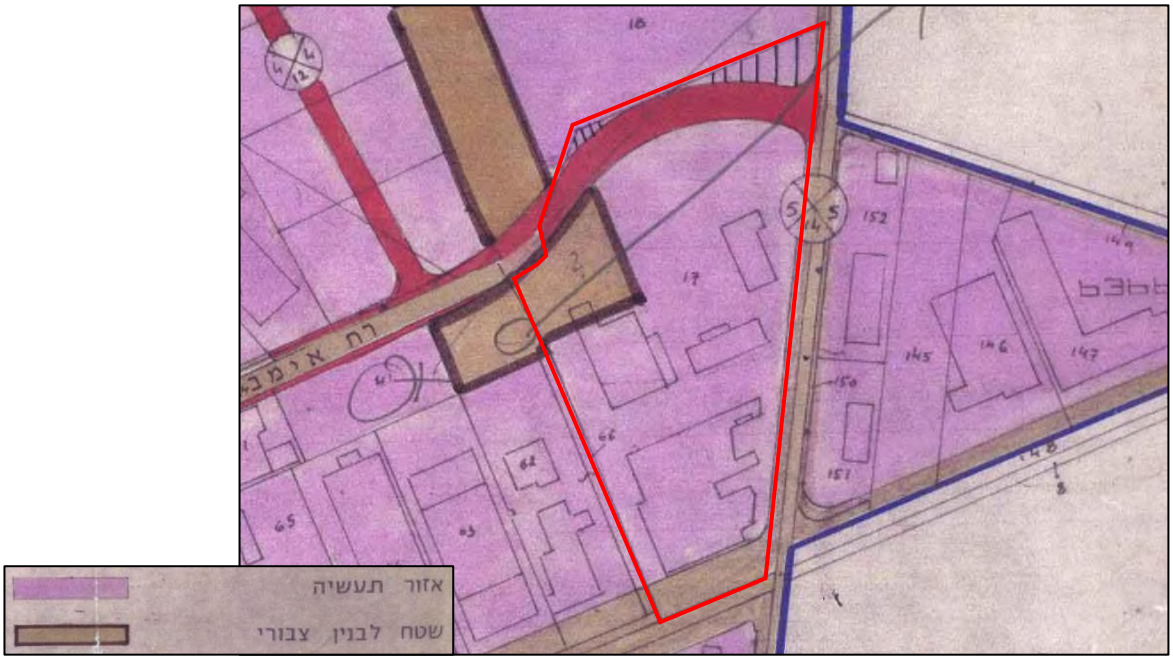
אחוזי בניה-	35% לקומה X 3 קומות, ובסה"כ 105%.
מספר קומות-	3 קומות.
קווי בניין-	קדמי- לפי תשריט, צדדי- 4 מטר, אחורי- 6 מטר.

תכנית פיתוח:

לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישור מהנדס העיר ומשרד איכות הסביבה.

8 הוועדה המקומית רשאית על פי שיקול דעתה להגדיל את גובה המבנה עד ל- 15 מטר.

להלן קטע מתשריט התכנית (המתחם שבנדון מתוחם בקירוב באדום):



<u>תכנית בניין עיר מספר פת/10/2000</u>

תאריך אישור למתן תוקף	:	11/06/1995.
מספר ילקוט פרסומים	:	4312.

<u>מטרת התכנית</u>:

לקבוע הוראות בניה ובינוי למגרשים ריקים, באזורי התעשייה קרית אריה, רמת סיב, סגולה והמרכז.

<u>להלן אחוזי הבניה בייעוד לתעשייה בקרית אריה</u>:

שטח עיקרי מעל למפלס הקרקע:	150%.
שטח עיקרי מתחת למפלס הקרקע:	50% מקומת מרתף עליונה בשטח מחסנים.
סה"כ שטח עיקרי:	200%.
שטח שירות מעל למפלס הקרקע:	40% (20% מהשטח העיקרי).
שטח שירות מתחת למפלס הקרקע:	150% (לחניה בלבד).
תכסית (כולל שטחי שירות):	55% (לא תותר כל חניה בחצר למעט פריקה וטעינה).
מספר קומות:	4 קומות + 2 קומות מרתף + חדר מכונות על הגג.
קובה מירבי:	15 מטר + 4 מטר לחדרי מכונות.
קווי בניין:	קדמי- לפי תב"ע מאושרת, צדדי- 4 מטר, אחורי- 6 מטר.
קווי בניין בקומות מרתף:	אפשר שקווי הבניין במרתפים יהיה אפס תוך הבטחת הנכס והגובל מבחינה סטטית.

אחוזי הבניה יחושבו משטח מגרש נטו. תינתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבניה המרביים הנ"ל, תוך שמירה על תכסית הקרקע המותרת.

שימושים המותרים בבניין:
מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה, משרדים למפעלי תעשייה, אולמות תצוגה למכוניות, רהיטים, חנויות של מפעל הקיים בבניין תותרנה עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל.

שימושים המותרים בחצר:
לא תותר כל חניה בחצר, למעט פריקה וטעינה, גינון יהיה לפחות 30% משטח החצר.

שימושים המותרים במרתף:
חניון, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות, 50% משטח קומת מרתף עליונה למחסנים.

תכנית בינוי:
בכל מקרה בו יתבקש היתר בניה שבו שטח קומת הקרקע מעל 40% בניה או היתר בניה ליותר מ- 3 קומות. לא יוצא היתר בניה קודם להכנת תכנית בינוי לכל החלקה או המגרש באישור הועדה המקומית.

תכנית בניין עיר מספר פת/2000/ד

תאריך אישור למתן תוקף	:	11/02/1997.
מספר ילקוט פרסומים	:	4490.

התכנית מתירה העברת אחוזי בניה מקומה לקומה בתנאים, כלהלן:

1. סה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתכנית המתאר ללא הגדלת שטחי הבניה.
2. אין חריגה מקווי בנין עפ"י תכנית מתאר מאושרת החלקה על החלקה.
3. אין חריגה מגובה (מספר הקומות) המותר עפ"י תכנית מתאר החלה על החלקה.
4. תידרש בדיקה ואישור אדריכל העיריה בכל מקרה של העברת אחוזי בניה מקומה לקומה. הבדיקה תתייחס לשיעור ההעברה ליחס בין הקומות והתייחסות לסביבה הקרובה.
5. תכסית קרקע (עיקרי + שירות) באזור תעשיה ומסחר - 45%.

על אף האמור לעיל, הוראות פת/2000/10 בדבר תכסית קרקע 55% תשארנה בתוקף.

הערה- במקרה וקיימת סתירה בנשוא סעיף זה בין תכנית זאת לתכניות מאושרות ספציפיות, יקבעו הוראות התכניות הספציפיות.

קווי בנין מרתפים:
יותר קו בניין אפס למרתף בכל היעודים, בתנאי אבטחת המבנים הסמוכים ובתנאי שהמרתף לא יבלוט מעל פני הקרקע הטבעיים.

<u>תכנית בניין עיר מספר פת/2000/ד1</u>

תאריך אישור למתן תוקף	:	12/10/2000.
מספר ילקוט פרסומים	:	4926.

הותר בנייה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תוכנית בינוי לחלקות ע"י הועדה המקומית.

<u>תכנית בניין עיר מספר פת/מק/59/1241</u>

תאריך אישור למתן תוקף	:	14/07/2004.
מספר ילקוט פרסומים	:	5314.

מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית לשינוי יעוד הקרקע משטח למבנה ציבור לשטח לתעשייה, הקצאת שטח פרטי פתוח לטובת הציבור ושינוים בגובה המבנים.

<u>שימושים לתעשייה:</u>

בתי חרושת, בתי קירור, שטחי ומבנה אחסנה, בנייני משרדים, מוסדות כספיים, מוסדות ציבור ובנייני ציבור, מתקניים הנדסיים, מכונים ומעבדות, מוסכים לרכב, שטחי ומתקני חניה, בתי מלאכה וכו'.

<u>שימושים לשטח פרטי פתוח:</u>

בפינת הרחובות בזל וגיסין יוקצה שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור בפלס הקרקע.

<u>להלן אחוזי הבניה בייעוד לתעשייה:</u>

שטח לתעשייה:	17,273 מ"ר.
שטח עיקרי מעל למפלס הקרקע:	150%.
שטח עיקרי מתחת למפלס הקרקע:	50%.[9]
סה"כ שטח עיקרי:	200%.[9]
שטח שירות מעל למפלס הקרקע:	40% (20% מהשטח העיקרי).
שטח שירות מתחת למפלס הקרקע:	150% (לחניה בלבד).
תכסית (כולל שטחי שירות):	55% (לא תותר כל חניה בחצר למעט פריקה וטעינה).
מספר קומות:	**מתחם צפוני** - 4 קומות + 2 קומות מרתף + חדר מכונות על הגג. **מתחם דרומי** - 6 קומות + 3 קומות מרתף + חדר מכונות על הגג.
גובה מירבי:	**מתחם צפוני -** 15 מטר + 4 מטר לחדרי מכונות.

[9] תינתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבניה המרביים תוך שמירה על תכסית הקרקע.

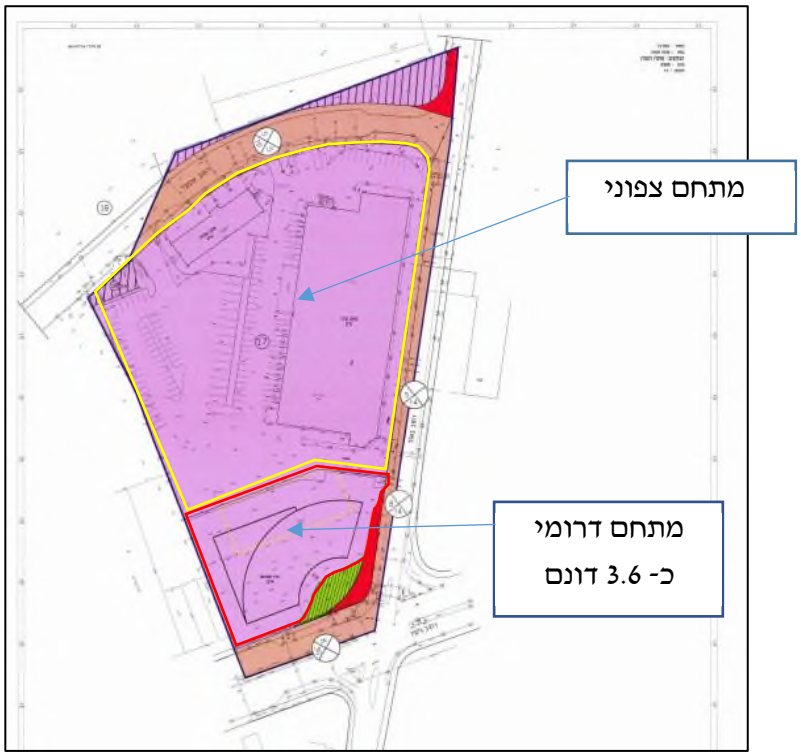
מתחם דרומי - 24 מטר + 4 מטר לחדרי מכונות.

קווי בניין: **מתחם צפוני -** קדמי - 5 מטר, אחורי- 5 מטר.

מתחם דרומי - קדמי - 8 מטר, אחורי- 5 מטר.

קווי בניין בקומות מרתף: יותר קו אפס בקומות המרתף.

<u>להלן תשריט התכנית:</u>



<u>תכנית בניין עיר מספר פת/2000/ח'</u>

תאריך אישור למתן תוקף : 06/03/2006.

מספר ילקוט פרסומים : 5502.

הותרו פעילויות תרבות, בידור ופנאי באזורי תעשיה ותעסוקה בפתח תקווה.

תכליות מותרות: "אולמות שמחה, מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, מסעדות, אולמות לפעולות תרבות וכיו"ב".

<u>תכנית מתאר לאזור התעסוקה קריית אריה מספר פת/2200 (410-0411132)</u>

תאריך אישור למתן תוקף : 06/05/2020.

מספר ילקוט פרסומים : 8843.

בהתאם **לתכנית מספר פת/2200 – "תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קריית אריה"**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 8843 ביום 06/05/2020, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

התכנית קובעת את עקרונות התכנון הראשיים אשר ימומשו במסגרת תכניות מפורטות.

התכנית מתואמת עם תכנית המתאר החדשה לפתח תקווה (בהכנה).

תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שאושרו לפני יום תחילתה, ואינו משנה שימושים אלא אם נאמר אחרת.

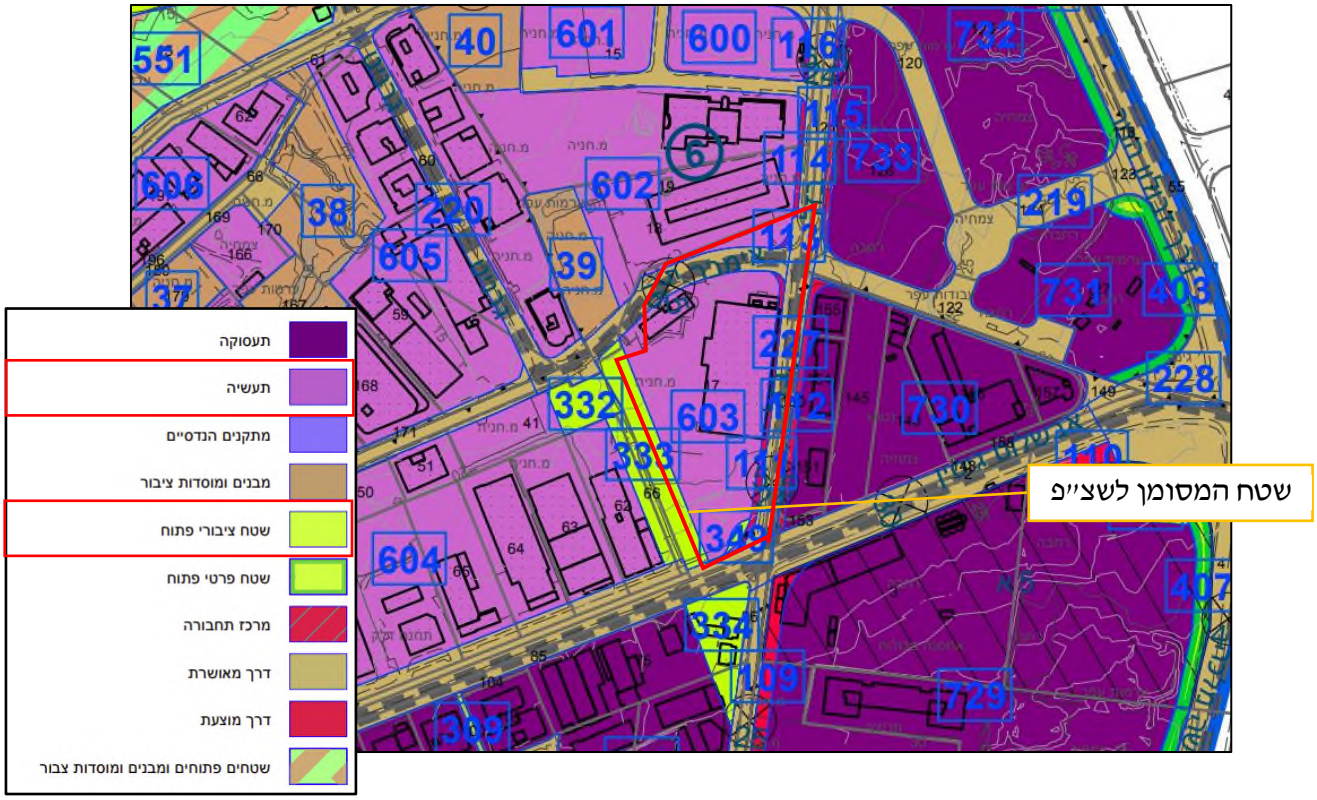
<u>מטרת העל של התכנית</u>- פיתוח קריית אריה כאזור תעסוקה משגשג, אטרקטיבי ותחרותי ביחס לסביבתו, המשרת את תושבי העיר והסביבה, המהווה מוקד משלב תעסוקה, פנאי ותרבות ומושך תושבים וצרכני תרבות בעיר.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. קביעת כללים והוראות לאישור תכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית הנגזרות מתכנון מתארי.
2. קביעת ייעודי קרקע.
3. הגדלת סל זכויות בניה לכל מתחם.
4. קביעת עקרונות תכנון למתחמים.
5. קביעת מערך דרכים.
6. מתן הנחיות סביבתיות.
7. קביעת הוראות ותנאים לפיתוח תשתיות.
8. קביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי.
9. הקלה בקו בניין מדרך מספר 4 מ- 150 מטר ל- 40 מטר.

עפ"י תשריט התכנית הנכס שבנדון ממוקם **במתחם תכנון מס' 7,** בייעוד **"אזור תעשיה"** (חלק מתא שטח 603) וביעוד **"שטח ציבורי פתוח"** (תא שטח 333)[10].

להלן קטע מתשריט התכנית (נכס נשוא חוות הדעת מתוחם באדום):



להלן השימושים בייעוד "תעשיה":

תעשיה ומשרדים, לרבות מלאכה ומלאכה זעירה, מוסכים וכל שימוש המפורט ביעוד תעסוקה (לרבות תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים, מסחר, מוסדות כספיים, שטחים לירידים ותערוכות, הסעדה, תעשיה ושטחי לוגיסטיקה/ אחסנה שימושים ציבוריים, שטחים ציבורים פתוחים, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמי שמחות),למעט ירידים ותערוכה מכללות מקצועיות שירותי בריאות.

במגרשים ברמת עצימות 400% ו- 600% יותרו משרדים.

במגרשים ברמת עצימות נמוכה 250% ו- 160% יותרו משרדים כשימוש נלווה בהיקף שלא יעלה על 20% מסך הזכויות במגרש לא יותרו שימושים המאפשרים לינה.

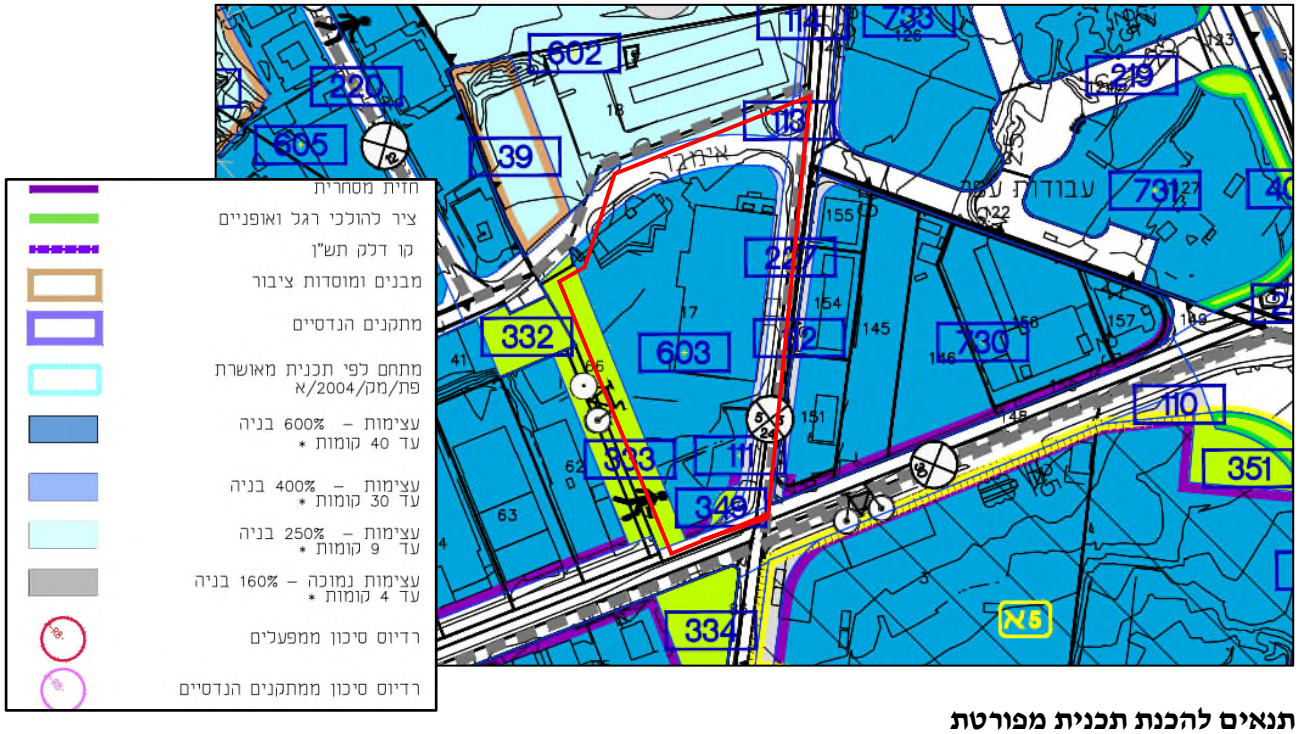
[10] בהתאם למדידה מתשריט התכנית עולה כי בתחום החלקה שבנדון שטח כולל של כ- 2,570 מ"ר בייעוד לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) (ראה תשריט התכנית בעמוד הבא).

להלן הוראות בינוי למתחם 7 (מרכז גיסין – אם המושבות - השפלה):

1. רחוב גרניט יהווה ציר אשר יקשר בין קריית אריה לבין תחנת "קריית אריה" מצפון למתחם.
2. בקצה הדרומי של רחוב גרניט מדרום לרחוב אימבר יתוכנן שטח ביעוד שצ"פ
3. יתוכנן שביל שיקשר בין רחוב אימבר לרחוב גיסין וימוקם ככל הניתן לרחוב אהרון ברט

עפ"י נספח תשריט עקרונות תכנון, סווג המתחם שבנדון באזור "**עצימות 600% בנייה עד 40 קומות**" כאשר חזית החלקה לרחוב אבשלום גיסין כוללת "**חזית מסחרית**". כמו כן, את חטיבת הקרקע חוצה (מצפון לדרום) שביל להולכי רגל אופניים.

להלן קטע מתשריט עקרונות התכנון (המתחם שבנדון מתוחם בקירוב באדום):



תנאים להכנת תכנית מפורטת

- תוספת זכויות הבניה ותוספת השימושים הנגזרות מתכנית זו, יאושרו ע"פ תכניות מפורטות בהתאם לעקרונות תכנית זו.
- תנאי להכנת תכנית מפורטת יהיה הכנת מסמך סביבתי באישור היחידה הסביבתית בעיריית פ"ת.
- התכנית אינה פוגעת בזכויות ובשימושים שאושרו לפי יום תחילתה של תכנית זו.
- התכנית קובעת סלי זכויות משותפים עבור המתחמים עפ"י החלוקה הבאה:

  סל א'- מתחמים 1- 3 ; סל ב'- מתחמים 4 -5, **סל ג'- מתחמים 6-8**.

- זכויות הבניה יוקצו באופן הבא:

- ההקצאה תהיה על פי נספח עקרונות התכנון ונספח זכויות ושטחי בניה ולא ניתן להעביר זכויות בניה בין אזורים בעלי עצימות שונה.
- זכויות הבניה, נפח, פרישה וגובה יקבעו בתכנית מפורטות שיתאמו את נספח עקרונות התכנון וכמפורט להלן:
- **רמת עצימות 600% (שטח עיקרי) תחייב מגרש מינימאלי של 3 דונם ויותרו בה עד 40 קומות.**

רמת עצימות 400% (שטח עיקרי) תחייב מגרש מינימאלי 3 דונם ויותרו בה עד 30 קומות.

רמת עצימות 250% (שטח עיקרי) תחייב מגרש מינימאלי 2 דונם ויותרו בה עד 9 קומות.

רמת עצימות 160% (שטח עיקרי) על פי תכניות מאושרות.

- זכויות הבניה יכללו שטחי שירות עליים בהיקף של עד 45% משטח הבניה העיקרי.
- זכויות הבניה יכללו שטחי שירות בתת הקרקע של עד 200% משטח המגרש לא כולל שטחי חניה ועד 4 קומות תת קרקעיות.
- בחלקות בהם מוגדרות יותר מרת עצימות אחת זכויות הבניה יקבעו על פי החלק היחסי של כל רמת עצימות בחלקה בתחום התכנית. כמו כן, גובה הבינוי בחלקות אלו יקבע בהתאם למופיע בנספח עקרונות התכנון וכמפורט בהוראות למתחמים.

- בתכנית מפורטת תותר גמישות בעצימות הבניה בשיעור של עד 20% משטח המגרש, וכן גמישות של עד 5% משטח מגרש מינימאלי ובתנאי שבסה"כ היקף הזכויות במתחם לא גדל. הגמישות תותר במידת הצורך ולאחר שמוסד התכנון הדן בתכנית ינמק את הצורך בחריגה.
- <u>גובה הבניה</u>- גובה הבניה המקסימאלי למבנה יקבע בתכנית מפורטת. תנאי לאישור תכנית מפורטת למבנה מעל 35 קומות- תאום עם משרד הבינוי.

<u>להלן טבלת זכויות ושטחי בניה</u>:

סל זכויות תחרותי למתחמים

סל	מתחם	תוספת שטח עיקרי לפי רמת עצימות (מ"ר)				שטח עיקרי מאושר (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	סל זכויות הבניה: תוספת שטח עיקרי (מ"ר)
		160%	250%	400%	600%			
א	1	-	-	25,000	-	48,900	73,900	330,000
	2	-	-	94,000	91,000	457,000	642,000	
	3	-	-	63,000	57,000	467,200	587,200	
ב	4	-	-	57,000	108,000	295,500	460,500	425,000
	5	-	-	53,000	207,000	512,000	772,000	
ג	6	-	10,000	-	167,000	259,600	436,600	454,000
	7	-	12,000	13,000	142,000	591,200	758,200	
	8	-	10,000	38,000	62,000	382,100	492,100	
	<u>סה"כ תוספת שטח עיקרי</u>	**<u>-</u>**	**<u>32,000</u>**	**<u>343,000</u>**	**<u>834,000</u>**	**<u>3,013,500</u>**	**<u>4,222,500</u>**	**<u>1,209,000</u>**

רישום שטחים ציבוריים:

השטחים בתכנית זו מיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ואשר אינם כלולים במתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח תקווה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

חניה:

תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.
החניה תהיה תת קרקעית בלבד.

<u>להלן קטע מנספח תשריט נוף (המתחם שבנדון מתוחם בקירוב באדום)</u>:



סיכום ביניים:
ככלל תכנית מתאר 410-0411132 (פת/2200) קובעת מתווה לזכויות בנייה לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קרית אריה בעיר פתח תקווה בכפוף להכנת תכנית מפורטת, וכולל הפרשה לצורכי ציבור, קביעת תנאים וכו'.

במסגרת התכנית סווגו המקרקעין שבנדון בייעוד לתעשייה, והוגדלו זכויות הבניה (ל- 400% - 600% עיקרי) בכפוף לאישור תכנית מפורטת, ובכפוף להפרשה לצורכי ציבור. יובהר, כי במסגרת התכנית לא ניתן להוציא היתרי בניה אלא, רק לאחר הכנת תכנית מפורטת (תכנית מפורטת טרם הוכנה).

התכנית קובעת "סל זכויות תחרותי", כאמור ככלל זכויות הבנייה, נפח, פריסה וגובה יקבעו בתוכניות מפורטות שיתאמו את נספח העקרונות.
כמו כן נקבעו הוראות פקיעה לפיה ככל שלא הוצא היתר בנייה מכח התכניות המפורטות בתוך 4 שנים או שפג תוקפו של ההיתר שניתן, תוקף התכניות המפורטות יפקע והזכויות שניתנו בה יוחזרו לסל המקורי ממנו הוקצו.

בהתאם למדידה מתשריט התכנית עולה, כי השטח המיועד לשצ"פ, הינו בשטח כולל של כ- 2.570 דונם.

התקבל חיוב עבור תשלום היטל השבחה מהועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה עבור תכנית פת/2200, על חבות זו הוגשה בקשה למינוי שמאי מכריע.
התקיים דיון בפני שמאי מכריע יהודה פלד מיום 09/07/2023 בו נקבע כי לא חלה השבחה בנכס שבנדון בגין אישורה של תכנית פת/2200 (410-0411132).

רישוי

א. בהתאם **להיתר בניה מספר 399** אשר ניתן בתאריך 26/09/1993, הותר: להקים תוספת משרדים למבנה תעשיה קיים.

ב. **תעודת גמר**- בתאריך 04/05/1998 ניתנה תעודת גמר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה, על פיה במבנה ברחוב גיסין 72, בקריית אריה בפתח תקווה, נבנה/ הושלם/ הותאם לפי תנאי היתר מס' 399 מתאריך 26/09/1993, וכי מותר להשתמש בבניין למטרות המפורטות בהיתר.

ג. בהתאם **להיתר בניה מספר 2002210 מיום 19/06/2002,** הותר: תוספת קומה לרווחת העובדים לבניין תעשיה קיים.

ד. בהתאם **להיתר בניה מספר 2002258 אשר ניתן בתאריך 01/08/2002,** הותר: תוספת קומה שלישית למבנה תעשיה בן 2 קומות מעל לקומת הקרקע.

להלן טבלת שטחי הבניה מתכנית היתר הבניה:

מפלס הקומה	שטח עיקרי במ"ר				שטחי שירות במ"ר				סה"כ הבניין במ"ר
	קיים אחסנה	קיים משרדים	מוצע משרדים	סה"כ	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	סה"כ	
0.0	3,687.72	391.54		4,079.26	172.20			172.20	**4,251.46**
3.4		409.57		409.57			94.35	94.35	**503.92**
6.91		409.30		409.30					**409.30**
10.2			401.50	401.50					**401.50**
13.9					24.51			24.51	**24.51**
סה"כ	**3,687.72**	**1,210.41**	**401.50**	**5,299.63**	**196.71**		**94.35**	**291.06**	**5,590.69**

סיכום זכויות בניה במתחם (עפ"י תכניות בניין עיר בתוקף)

ייעוד: אזור תעשייה.

מספר קומות מקסימלי: **מתחם צפוני** - 4 קומות + 2 קומות מרתף + חדר מכונות על הגג.

מתחם דרומי - 6 קומות + 3 קומות מרתף + חדר מכונות על הגג[11].

גובה מירבי: **מתחם צפוני -** 15 מטר + 4 מטר לחדרי מכונות.

מתחם דרומי - 24 מטר + 4 מטר לחדרי מכונות.

זכויות בניה:

שטח עיקרי:

שטח עיקרי מעל למפלס הקרקע: 150%.

שטח עיקרי מתחת למפלס הקרקע: 50% מקומת מרתף עליונה בשטח למחסנים.

סה"כ שטח עיקרי: 200%[12].

שטח שרות:

שטח שירות מעל למפלס הקרקע: 20%.

שטח שירות מתחת למפלס הקרקע: 150% (לחניה בלבד).

תכסית: 55% (כולל שטחי שירות).

שימושים מותרים: בתי חרושת, בתי קירור, שטחי ומבנה אחסנה, בנייני משרדים, מוסדות כספיים, מוסדות ציבור ובנייני ציבור, מתקניים הנדסיים, מכונים ומעבדות, מוסכים לרכב, שטחי ומתקני חניה, בתי מלאכה וכו'.

מרתף: 2 קומות מרתף בשימוש לחניון, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות, 50% משטח קומת מרתף עליונה למחסנים.

[11] בתחום השצ"פ המהווה 265 מ"ר ניתן יהיה לבנות 3 קומות מרתף.

[12] **תינתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבניה המרביים תוך שמירה על תכסית הקרקע.**

<u>יתרת שטח קרקע לניצול זכויות בניה – תכנית פת/מק/59/1241</u>

לצורך חישוב יתרת הקרקע לניצול מלוא זכויות הבניה, נערך תחשיב כלהלן:

שטח חטיבת הקרקע בשלמות	:	17,273 מ״ר.
סה״כ זכויות בניה ברוטו (לא כולל שטחי שירות לחניה)	:	220%.
סה״כ שטח לבנייה ברוטו במתחם בשלמות	:	38,000 מ״ר.
שטח בנוי ברוטו עפ״י היתר (לא כולל שטח חניה)	:	<u>5,590 מ״ר[13] (-).</u>
סה״כ יתרת זכויות בניה, בניכוי שטח בנוי	:	**32,410 מ״ר.**

כמו כן במסגרת תכנית מתאר מספר פת/2200 שאושרה למתן תוקף בתאריך 06/05/2020, אשר סווגה את המקרקעין שבנדון בייעוד לתעסוקה, הוגדלו זכויות הבניה (ל- 600% עיקרי[14]) **בכפוף לאישור תכנית מפורטת, ובכפוף להפרשה לצורכי ציבור. יובהר, כי במסגרת התכנית לא ניתן להוציא היתרי בניה אלא, רק לאחר הכנת תכנית מפורטת (התכנית המפורטת טרם הוכנה).**

התכנית קובעת "<u>סל זכויות תחרותי</u>", כאמור ככלל זכויות הבנייה, נפח, פריסה וגובה יקבעו בתוכניות מפורטות שיתאמו את נספח העקרונות.
כמו כן נקבעו הוראות פקיעה לפיה ככל שלא הוצא היתר בנייה מכח התכניות המפורטות בתוך 4 שנים או שפג תוקפו של ההיתר שניתן, תוקף התכניות המפורטות יפקע והזכויות שניתנו בה יוחזרו לסל המקורי ממנו הוקצו.

<u>סיכום</u>

נותרו זכויות לבניה בהיקף רחב (כ- **32,000 מ״ר עפ״י תב״ע בתוקף** וכן כ- 85,000 מ״ר עיקרי עפ״י תכנית המתאר, בכפוף להכנת תכנית מפורטת).
יחד עם זאת במרבית שטח מתחם הקרקע כ- 8.9 דונם קיים שוכר (זוגלובק) ליתרת תקופה של כ-5.25 שנים, כאשר לא ניתן לבנות בשטח זה.
לכן השטח שנותר למימוש בניה הינו בהיקף מצומצם בחלקו הדרומי של מתחם הקרקע (כ- 3.6 דונם), וכן בחלק מהמתחם הצפוני (שאינו מושכר לזוגלובק) כאשר על גבי חלקים אלו ניתן לממש רק חלק מזכויות הבניה , בהיקף של כ-15,000 מ״ר זכויות בניה לתעסוקה בלבד.

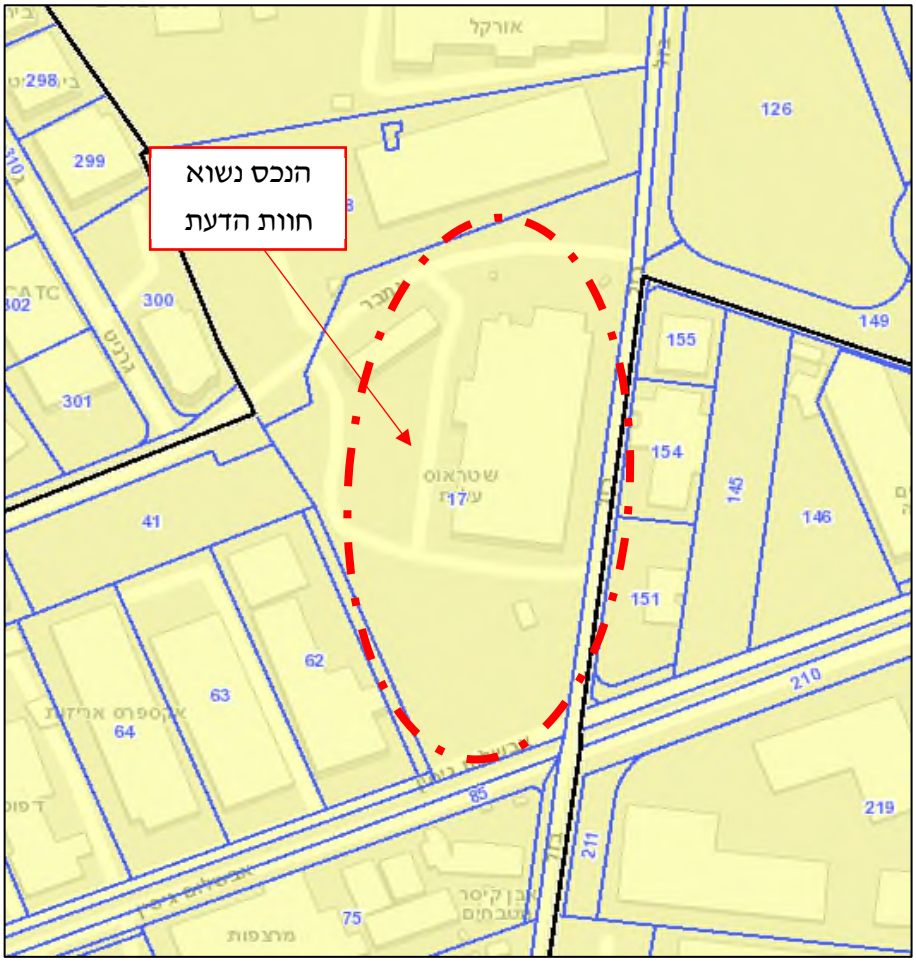
[13] שטח בנוי ברוטו עפ״י היתר בניה מס׳ 2002258, 5,590 מ״ר.
[14] משקף היקפי בניה בשטח עיקרי של למעלה מ- 85,000 מ״ר.

זיהום קרקע/ איכות הסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה חטיבת הקרקע אשר בתחומה מבנים המשמשים לאחסנה, לוגיסטיקה ומשרדים. ויתכן וקיימים בו סיכונים סביבתיים.

על מעל מנת לכמת סיכונים אלה מומלץ לבצע סקר קרקע וסקר היסטורי, ובדיקות ככל שיעלה הצורך כתוצאה מסקר זה, בנכס ובסביבתו על ידי מומחה בתחום הסביבה באם נדרש טיפול ומיגון הקרקע.

בבדיקת שכבת "אזורי בדיקות קרקע לתכנון ובניה" באתר המפות הממשלתי (govmap) עולה שהאזור תחת בדיקות לזיהום קרקע:



הזכויות בנכס

א. בהתאם **לפלט[15] מידע מפנקס הזכויות,** המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 05/11/2025, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

חלקה 17 בגוש 6365, בשטח קרקע רשום של 22,395 מ"ר.

בעלויות- אספן גרופ בע"מ, בשלמות.

משכנתאות- מיום 19/02/2023 משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, החלק בנכס- בשלמות, שם הלווה: אספן גרופ בע"מ, על כל הבעלים.

הערות:
בתאריך 23/10/1994 נרשמה הערה לטובת עיריית פתח תקווה, על הפקעת חלק מחלקה עפ"י סעיף 19.
הערה בילקוט הפרסומים 3619 מיום 19/02/1989 בשטח 4,000 מ"ר[16].

בתאריך 17/11/1999 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות, הערה בילקוט הפרסומים 4750 מיום 10/05/1999 עמוד 3099[17].

[15] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

[16] בהתאם לילקוט הפרסומים עולה כי השטח שהופקע הינו למטרת דרכים בהתאם לתכנית פת/3/1225.

[17] בהתאם לילקוט הפרסומים עולה כי במקום יכול וקיימים "כלי צור" מתקופה קדומה, כאשר אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.

ב. בהתאם להסכם מכר מתאריך 24/01/2022 בין ריאליטי **קרן השקעות בנדל"ן 4 שותפות מוגבלת** (להלן: "המוכרת") לבין **אספן גרופ בע"מ** (להלן: "הרוכשת") עולים בין היתר,

הפרטים כדלקמן:

- המקרקעין הרשומים בפנקסי הזכויות על פי תכנית מפורטת מס' פת/59/1241 ותוכנית שמספרה פת/ 1241/א והידועים גם כחלקה 17 בגוש 6365, וכן חלק מחלקה 18 (חלקה להשלמה)[18] אשר עבור חלקה 18 בגוש 6365, שטח ההשלמה לחלקה 18 אינו נכלל בתחומי הגדרות התוחמים את שטחי החלקה, ולמוכרת אין חזקה בלעדית בשטח זה הואיל והוא משמש בפועל למעבר הולכי רגל לחלקה 18 ולחניית כלי רכב, וזאת על אף שלא נרשמה כל זיקת הנאה לטובת חלקה 18 פתח תקווה.
- ועל גבי המקרקעין בנוי מבנה משרדים ומבנה מרלו"ג המושכרים לחברת "זוגלובק" וקיימים מספר חוזי שכירות עבור השימוש בחניות על גבי המגרש.
- והמוכר מעוניין למכור לקונה את מלא הזכויות בממכר.

<u>התמורה:</u>

126,000,000 ₪ + מע"מ.

- 10% ישולמו במועד חתימת ההסכם.
- יתרת התמורה תשולם למוכר בתום 6 חודשים ממועד חתימה על החוזה המהווה גם את מועד המסירה, בכפוף לרישום שיעבוד לטובת הרוכש.

<u>מסירת החזקה:</u>

בכפוף לתשלום מלא התמורה.

<u>מיסים:</u>

- מס שבח ישולם על ידי המוכר וישולם על ידו.
- מס רכישה ישולם על ידי הקונה וישולם על ידו.
- היטל השבחה בגין כל תוכנית שאושרה עד מועד החתימה על הסכם ו/או הקלה ו/או שימוש חורג אשר אושרו לגבי החלקה עד למועד חתימת חוזה זה, יחולו על המוכרת והיטל השבחה בגין כל תוכנית ו/או הקלה ו/או שימוש חורג שאושרו ו/או יאושרו לאחר אישור תכנית פת/59/1241 לגבי החלקה, יחולו על הרוכשת.
- מוסכם כי על אף האמור, היטל השבחה בגין תכנית פת/2200 יחול על הרוכשת.

---

[18] על פי מכתבים מעיריית פ"ת משנת 2009 התוכנית החלה על החלקות הללו, הינה תוכנית פת/59/1241, שטח מחלקה 18 עתיד להיגרע מחלקה 18 ולהיות מועבר ומצורף לחלקה 17. החלק האמור בחלקה 18 מהווה "חלקת השלמה" לחלקה 17. לפיכך בעלי הזכויות יהיו בעלי הזכויות בחלק מחלקה 18 המיועדת להשלמה לחלקה 17. יצוין כי בהתאם להוראות התוכנית, ישנו גם חלק מתוך חלקה 17 (בחלקה הצפוני של החלקה) אשר עתיד להיגרע מחלקה 17 ולעבור להיות חלק מחלקה 18.

ג. להלן ריכוז הסכמי שכירות כפי שהוצגו בפני הח"מ, שנחתמו בין חברת אספן גרופ בע"מ[19] לבין שוכרים שונים ב"שכירות חופשית":

תיאור הנכס שם השוכר	סה"כ שטחים במ"ר / מקום חניה	תחילת תקופת שכירות	סיום תקופת שכירות (כולל אופציות)	דמי שכירות למ"ר / מקום חניה	דמי שכירות לחודש בש"ח (לא כולל מע"מ) המתקבלים בפועל
זוגלובק - מרלו"ג ו- 2 קומות משרדים	5,015	31/12/2020	31/12/2030	₪ 97	₪ 496,881
וואן (1) ליס בע"מ	400	10/05/2022	09/05/2030	₪ 61	₪ 24,777
ח.ג אנרגיה ירוקה יזמות וניהול בע"מ (סולארי)	גג המבנה	31/03/2022	28/02/2047		₪ 7,917
מקומות חניה - נקניק נהריה כשר זוגלובק בע"מ / זולגלובק שווק בע"מ	10	01/05/2022	31/12/2030	-	
קפולסקי אדל בע"מ	2	01/01/2025	31/12/2025	₪ 1,100	₪ 2,200
ראובן קורש	1	01/05/2022	31/12/2025	₪ 1,100	₪ 1,100
גלידות שטראוס בע"מ	4	01/05/2022	31/12/2025	₪ 1,100	₪ 4,400
שטראוס גרופ בע"מ	4	01/05/2022	31/12/2025	₪ 1,100	₪ 4,400
גיא טוינה- מפיץ זוגלובק	1	17/11/2024	16/11/2025	₪ 1,100	₪ 1,100
מזרחי רוני- מפיץ זוגלובק	1	17/11/2024	16/11/2025	₪ 1,100	₪ 1,100
עודד יהודה- מפיץ זוגלובק	1	17/11/2024	16/11/2025	₪ 1,100	₪ 1,100
דוד דהן שיווק בע"מ- מפיץ זוגלובק	1	17/11/2024	16/11/2025	₪ 1,100	₪ 1,100
יוסי שמואל- מפיץ זוגלובק	1	17/11/2024	16/11/2025	₪ 1,100	₪ 1,100
וואן (1) ליס בע"מ	50	10/05/2022	09/05/2027	₪ 341	₪ 17,074
שלמה תחבורה (2007) בע"מ	10	15/08/2023	14/08/2025	₪ 535	₪ 5,355
משה פרץ	1	17/11/2024	16/11/2025	₪ 1,134	₪ 1,134

<u>הערות להסכמי השכירות</u>

חוזה שכירות עם זוגלובק:

- תקופת השכירות: 31/12/2020 – **31/12/2030.**
למשכיר נתונה אופציה להודיע לשוכר על סיום מוקדם של תקופת השכירות ביחס למרלו"ג בהודעה רק כעבור 18 חודשים מיום תחילת השכירות. והושכר יפנה את המרלו"ג תוך 55 חודשים.
קיים מנגנון פיצויים של המשכיר ככל והשוכר יפנה את המרלו"ג מוקדם יותר.

הערת הח"מ – מבדיקה מול החברה (אספן גרופ בע"מ) עולה שהיא במו"מ מול חברת זוגלובק להארכת הסכם השכירות לתקופה של 5 שנים נוספות, טרם הוסכמו התנאים המסחריים.

חוזה שכירות עם וואן (ליס):

- תקופת השכירות: 10/05/2022 – **09/05/2027 + אופציה עד 09/05/2030)**
למשכיר נתונה אופציה להודיע לשוכר על סיום מוקדם של תקופת השכירות לפי שיקול דעתו הבלעדי בהודעה שתימסר לשוכר בכתב 270 ימים מראש שלא תחל רק לאחר שתחלוף תקופה בת 20 חודשים קרי 10/01/2024.

- תוספת לחוזה שכירות
בהתאם לתוספת מחודש 03/2025' עולה שהמשכירה תשתתף[20] המשכירה בגין החזר חלקי לשיפוץ גדר המושכר בסך של 31,000 ₪ + מע"מ.

[19] חוזה השכירות עם זוגלובק נחתם עם קרן ריאלטי ולאחר רכישת הזכויות בנכס, הומחה לאספן גרופ בע"מ.

[20] מבדיקה מול החברה, עולה שהתשלום שולם למשכיר.

כמו כן, השוכר קיבל גרייס עבור חודש 04/2025 וכן עבור חודש ראשון של תקופת האופציה[21] (05/2027) ככל ויממש את האופציה.

<u>חוזי שכירות לגבי מקומות החניה</u>

בתחשיב השומה נתעלם מחוזים אלו, שכן חלק גדול ממקומות החניה ממוקמים בתחום הבניה העתידית. לפיכך בתחשיב השומה יובא בחשבון דמי שכירות ראויים לגבי שטח שנותר למיקום מקומות חניה (בניכוי 10 מקומות חניה המוקצים לזוגלובק ללא עלות).
כמו כן יובא בחשבון שימוש במקומות החניה הקיימים בתחום הבניה העתידית כשימוש ביניים עד לתחילת תקופת הבניה (מוערך בכ-3 שנים).

ד. <u>חברת ניהול</u>

השוכר (זוגלובק) יהיה האחראי הבלעדי לאחזקת המושכר לרבות כל המערכות הנכללים בו על חשבונו, לפיכך באומדן השווי לא יובא בחשבון הוצאת ניהול.
המשכיר יהיה אחראי לתחזוקתו של גג המרלו"ג וקירותיו החיצוניים, ככל ובעתיד יושכר יתרת שטחי המשרדים בשכירות הפנויים יחולקו עלויות האחזקה בין יתר המחזיקים.

ה. <u>היטל השבחה בתכנית פת/2200 – דרישת הועדה, תשלום והשגה בפני שמאי מכריע</u>

- חברת אספן גרופ רכשה את המקרקעין מחברת ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן 4 בע"מ, ברם זכויותה נרשמו ע"י הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק התו"ב.
- בהתאם להסכם המכר, תשלום היטל ההשבחה מתכנית פת/2200 הינו על הרוכש, קרי בעלי הזכויות חברת אספן גרופ.
- התקבל חיוב עבור תשלום היטל השבחה מהועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה עבור תכנית פת/2200.
- התקיים דיון בפני שמאי מכריע יהודה פלד מיום 09/07/2023 בו נקבע כי **לא חלה השבחה** בנכס שבנדון בגין אישורה של תכנית פת/2200 (410-0411132).

[21] גרייס של חודש שכירות אחד מהווה סכום זניח (מתוך תקופת האופציה של 3 שנים) שלא יביא בחשבון קונה מרצון.

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

- התבקשתי לאמוד את שווי הנכס שבנדון לצורך דוחות כספיים. גישות השומה המתאימות להערכה זו הינן גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה.

- נשוא חוות הדעת מהווה מתחם הידוע בשם- "מתחם זוגלובק", אשר בתחומו בנויים 2 מבנים המשמשים לאחסנה ומשרדים, בשטח בנוי כולל של כ- 5,590 מ"ר (עפ"י היתר בניה), הממוקם בקרן הרחובות גיסין בזל ואימבר, באזור התעשייה קריית אריה, פתח תקווה.

- הנתון כי המתחם שבנדון מהווה חטיבת קרקע רציפה, הידועה כחלקה 17 (בשלמות) בגוש 6365, בשטח קרקע רשום של 17,273 מ"ר, צורתה דמוית טרפז, פני הקרקע בעיקרם מישוריים חלקו הדרומי של החלקה כולל שיפוע קל מדרום לצפון. החלקה כוללת חזית צרה לרחוב גיסין וחזית רחבה לרחוב בזל.

- הנתון כי אזור התעשייה קריית אריה, מאופיין במבני תעשייה עתירת ידע הבנויה ברמת משרדים, לצד מבני מלאכה, מוסכים ותיקים, כאשר סביבת הנכס מאופיינת במבני ציבור כגון: בתי משפט השלום, ה"קניון הגדול" מגרשי ספורט וכו'.

- הנתון כי בתחום המתחם נבנו 2 מבנים: האחד משמש כמרלו"ג (מרכז לוגיסטי) והשני למשרדים בשטח כולל של כ- 5,600 מ"ר יתרת שטח החצר משמשת כחניה עילית, וכן קיימות מספר סככות ומכולות לאחסנה המבנים וותיקים אשר נבנו בשנות ה- 60, אשר חלקם שופצו ועברו תוספות בניה במרוצת השנים.

- רמת הגמר וסטנדרט הבניה של המבנים, החלוקה הפנימית והשימושים.

- הנתון כי בשנת 2004 אושרה תכנית נקודתית מס' פת/מק/59/1241 אשר יזמו בעלי הזכויות ההיסטוריים, המאפשרת תוספת של 2 קומות נוספות (מ- 4 קומות ל- 6 קומות) בחלקו הדרומי של החלקה.

- הנתון כי במסגרת **תכנית מספר פת/2200** אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 06/05/2020, המהווה תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליטני משני קריית אריה, שמטרתה שינוי יעודים, הגדלת זכויות בניה וכו', החלקה שבנדון ממוקמת **במתחם מס' 7,** בייעוד **"אזור תעשיה"** וחלק בייעוד **"שטח ציבורי פתוח**. יצוין, כי מימוש הזכויות וקבלת היתר בניה בהתאם לתכנית האמורה הינו בכפוף להכנת תכנית מפורטת, ובכפוף להפרשה לצרכי ציבור. טרם הוכנה תכנית מפורטת.

מכיוון שהתכנית קובעת "סל זכויות תחרותי", כאמור ככלל זכויות הבנייה, נפח, פריסה וגובה יקבעו בתוכניות מפורטות שיתאמו את נספח העקרונות, כמו כן נקבעו הוראות פקיעה לפיה ככל שלא הוצא היתר בנייה מכח התכניות המפורטות בתוך 4 שנים או שפג תוקפו של ההיתר שניתן, תוקף התכניות המפורטות יפקע והזכויות שניתנו בה יוחזרו לסל המקורי ממנו הוקצו.

לא הובא בחשבון תוספת שווי לזכויות אלו.

- הנתון כי השטח הבנוי בנכס מושכר לחברת זוגלובק ולשוכרים שונים (וואן ליס) 400 מ״ר משרדים + 50 מקומות חניה, מקומות חניה נוספים לשוכרים שונים וכן גג המושכר למקום עליו מתקן פוטו וולטאי.
יצויין כי נכון למועד חוות הדעת קיימת קומת משרדים (קומה 2) פנויה בשטח של כ- 430 מ״ר.

- הנתון כי עפ״י תכנית מס׳ פת/מק/59/1241 אשר אושרה למתן תוקף בשנת 1995, סווגה החלקה שבנדון בייעוד תעשייה, וכוללת זכויות בניה בהיקף של 220% ברוטו (200% עיקרי + 20% שירות עילי), לא כולל שטחי חניה.
תינתן אפשרות לגמישות חלוקת סה״כ אחוזי הבניה המרביים תוך שמירה על תכסית הקרקע.

- הנתון כי מבנה המרלו״ג מהווה מבנה חד קומתי המשמש לאחסנה ולוגיסטיקה וכולל בצמוד אליו מבנה הכולל 2 קומות המשמש לחדר אוכל וחדר עובדים מבנה המשרדים מהווה בינוי של 4 קומות המשמש למשרדי זוגלובק ב-2 הקומות הראשונות, קומה לשימוש וואן (1) ליס וקומה נוספת ריקה ופנויה, לפיכך באומדן השווי יובא בחשבון דמי שכירות ראויים.

- אומדן השווי נערך לשימוש הטוב והיעיל דהיינו :

א. שווי המבנים הבנויים (מרלו״ג + משרדים) ושטח הקרקע המשמשים את זוגלובק ושוכרים נוספים.

ב. יתרת שווי הקרקע הפנויה (כ- 3.6 דונם) וכן חלק במתחם הצפוני תוערך לניצול יתרת זכויות הבניה לניצול בחלקו הדרומי של המתחם עפ״י תוכניות בנין עיר בתוקף (כ- 15,000 מ״ר ברוטו) במתחם הקרקע קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות בהיקף נרחב (כ-32,400 מ״ר , יחד עם זאת לאור הבינוי הקיים , ניתן לנצל רק חלק מזכויות בניה אלו).

- הנתון שהתקיים דיון בפני שמאי מכריע יהודה פלד מיום 09/07/2023 בו נקבע כי **לא חלה השבחה** בנכס שבנדון בגין אישורה של תכנית פת/2200 (410-0411132).

- הנתון כי הזכויות המוערכות הינן בעלות פרטית.

- אומדן שווי הנכס הוערך כנקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, או זכויות צד ג׳ כלשהם וכיו״ב.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

נתונים לאומדן השווי

להלן נתוני השוואה ביעוד לתעסוקה, בפתח תקווה

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
רחוב גרישפן א.ת קריית אריה פתח תקווה גוש 6366 חלקה 166	מגרש מספר 205/1 בייעוד לעסקים ומסחר, בשטח קרקע של 2.68 דונם, הכולל זכויות בניה מעל הקרקע של: עיקרי- 14,213 מ"ר, שירות- 28,43 מ"ר סה"כ- 17,056 מ"ר, 18 קומות	במסגרת הליך כונס נכסים זכתה חברת "שהב השקעות" במגרש שבנדון תמורת 25,200,000 ₪. **מחיר הזכייה משקף כ- 1,480 ₪/ למ"ר מבונה ברוטו**	פרסום באתר מרכז נדל"ן 12/2024
ז'בוטינסקי 114 פינת רחוב אריה שנקר א.ת קריית אריה פתח תקווה	שומה מייעצת של השמאית המכריעה רמה מאור למועד קובע 04/03/2023 לתכנית נקודתית (פת/2200/2, תכנית מפורטת מכת תכנית פת/2200)	שווי מ"ר מבונה עיקרי (זכויות בניה) לתעסוקה הינו 1,970 ₪/מ"ר עיקרי/זכויות בניה **משקף שווי מ"ר מבונה (זכויות בניה) לתעסוקה של כ- 1,500 ₪/מ"ר ברוטו/זכויות בניה** שווי מ"ר מבונה עיקרי (זכויות בניה) למסחר הינו 6,900 ₪/מ"ר עיקרי/זכויות בניה **משקף שווי מ"ר מבונה (זכויות בניה) למסחר של כ- 5,750 ₪/מ"ר ברוטו/זכויות בניה**	שומה מייעצת היטל השבחה 23/06/2024 (למועד קובע 04/03/2023)
מתחם קניאל א.ת קריית אריה פתח תקווה	מגדל משרדים בן 40 קומות (סה"כ) ו- 3 קומות טכניות מעל 3 קומות מרתפים ו- 3 קומות מסחר	נחתם הסכם רכישה לשטח של כ- 15,000 מ"ר בפרויקט לפי **1,526 ₪/ למ"ר זכויות בניה לתעסוקה**	מידע שוק 12/2022

נתוני השוואה **למכירת משרדים**, בסביבת הנכס:

מיקום	תיאור	דמי שכירות, לא כולל מע"מ	מקור
פרויקט "בזל פארק" בזל 10, פתח תקווה **(כ-300 מטר מנשוא השומה)** 	משרדים בשטח של 250 מ"ר, בקומה 18, ברמת מעטפת	מוצע למכירה תמורת **8,200** ₪/ **למ"ר, רמת מעטפת**	פרטי – שגיא 055-4366676 09/2025
	משרדים בשטח של 134 מ"ר, בקומה 12, ברמת מעטפת	מוצע למכירה תמורת **11,100** ₪/ **למ"ר, רמת מעטפת**	פרטי – אבי 055-4515931 08/2025
	משרדים בשטח של 71 מ"ר, בקומה 2, ברמת מעטפת	מוצע למכירה תמורת **9,000** ₪/ **למ"ר, רמת מעטפת**	תיווך – שחף נכסים לימור קטיעי 055-4367410 05/2025
	משרדים בשטח של 177 מ"ר, בקומה 18, ברמת מעטפת	מוצע למכירה תמורת **8,300** ₪/ **למ"ר, רמת מעטפת**	תיווך – צוות הופמן 055-4366575 04/2025
	משרדים בשטח של 95 מ"ר, בקומה 4, ברמת מעטפת	מוצע למכירה תמורת **10,000** ₪/ **למ"ר, רמת מעטפת**	תיווך – תומר צור 055-4359010 04/2025
	משרדים בשטח של 1,450 מ"ר (קומה בשלמות), בקומה 26, ברמת מעטפת	מוצע למכירה תמורת **9,900** ₪/ **למ"ר, רמת מעטפת**	תיווך – מיכאל פיטרמן 055-4304412 01/2025

נתוני היצע שטחי משרדים להשכרה (דמי שכירות לבנוי) בעיר פתח תקווה:

מיקום	תיאור	דמי שכירות, לא כולל מע"מ	מקור
פרויקט "בזל פארק" בזל 10, פתח תקווה **(כ-300 מטר מנשוא השומה)** 	משרדים בשטח של 145 מ"ר, בקומה 27 (קומה אחרונה בבניין), ברמת מעטפת כולל 2 מקומות חניה	מוצעים להשכרה תמורת כ- 55 ₪/ **למ"ר לחודש, רמת מעטפת מגלם 2 מקומות חניה**	פרטי – עומר 055-4528113 10/2025
	משרדים בשטח של 162 מ"ר, בקומה 23, ברמת מעטפת	מוצעים להשכרה תמורת כ- 49 ₪/ **למ"ר לחודש, רמת מעטפת**	פרטי - אלדד 052-8778505 05/2025
	משרדים בשטח של 132 מ"ר, בקומה 5, ברמת מעטפת	מוצעים להשכרה תמורת כ- 43 ₪/ **למ"ר לחודש, רמת מעטפת**	תיווך – רותם אייל 055-4363186 01/2025
	משרדים בשטח של 132 מ"ר, בקומה 18, ברמת גמר מלאה	מוצעים להשכרה תמורת כ- 75 ₪/ **למ"ר לחודש, רמת גמר מלאה**	פרטי – ריטה 055-4315884 09/2025
	משרדים בשטח של 117 מ"ר, בקומה 17, ברמת גמר מלאה	מוצעים להשכרה תמורת כ- 79 ₪/ **למ"ר לחודש, רמת גמר מלאה**	תיווך – ג'ורג' שפע 055-4366491 09/2025

תחשיב לאומדן השווי

אומדן שווי בגישת היוון הכנסות	
שטחים מושכרים (זוגלובק)	
סה"כ הכנסה חודשית ממוצעת לכל תקופת השכירות	₪ 496,881
סה"כ הכנסה שנתית	₪ 5,960,000
שיעור היוון (1)	6.35%
סה"כ שווי בגישת היוון הכנסות (שטחים מושכרים)	₪ **93,858,268**
שטחים מושכרים (וואן (1) ליס) - משרדים	
סה"כ הכנסה חודשית ממוצעת לכל תקופת השכירות	₪ 24,776
סה"כ הכנסה שנתית	₪ 297,312
שיעור היוון	6.85%
סה"כ שווי בגישת היוון הכנסות (שטחים מושכרים)	₪ **4,340,321**
שטחים מושכרים (מקומות חניה שאינם בתחום בינוי עתידי)	
סה"כ הכנסה חודשית (2)	₪ 10,800
סה"כ הכנסה שנתית	₪ 129,600
שיעור היוון	7.1%
סה"כ שווי בגישת היוון הכנסות (מקומות חניה)	₪ **1,825,352**
דמי שכירות עבור הכנסות משטח גג המבנה (עליו ממוקם מתקן פוטו וולטאי)	
סה"כ הכנסה חודשית	₪ 7,917
סה"כ הכנסה שנתית	₪ 95,004
מקדם ערך נוכחי סדרתי (שנים -21 שנים + 6 חודשים, שיעור היוון 7.6%)	10.43
סה"כ שווי בגישת היוון הכנסות עבור שטח גג המבנה	₪ **991,253**

דמי שכירות עד להוצאת היתר בניה	
וואן ליס ואח'- מקומות חניה בתחום בינוי עתידי	
סה"כ הכנסה חודשית	₪ 30,838
סה"כ הכנסה שנתית	₪ 370,057
מקדם ערך נוכחי סדרתי (שנים - 3, שיעור היוון 8.1%)	2.57
סה"כ שווי בגין מקומות חניה בתחום בינוי עתידי לתקופה של כ-3 שנים (עד להוצאת היתר בניה)	₪ **951,955**

שטחי משרדים פנויים (דמי שכירות ראויים)

תיאור	שטח ברוטו	שווי למ"ר	סה"כ
משרדים	430	45 ₪	19,350 ₪
סה"כ דמי שכירות ראויים לחודש			19,350 ₪
סה"כ דמי שכירות ראויים לשנה			232,200 ₪
שיעור היוון			7.35%
סה"כ שווי בגישת היוון הכנסות (שטחים פנויים)			₪ **3,159,184**

יתרת זכויות בניה לניצול בחטיבת הקרקע (רובם במתחם הדרומי ובחלקם במתחם הצפוני)

סה"כ יתרת זכויות בניה (במ"ר) (בכפוף לבינוי הקיים, שטחי מעברים , תכסית וכו')	15,000
שווי זכויות למ"ר (מגלם קומת קרקע מסחרית וקומות עליונות לתעסוקה)	₪ 1,850
סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה	₪ **27,750,000**

סיכום

סה"כ שווי הנכס במעוגל, לא כולל מע"מ	₪ **132,900,000**

(1) הובא בחשבון שיעור היוון נמוך לשוכר זוגלובק (שוכר איתן) לתקופת שכירות ארוכה.

(2) נותרה תכסית לחניה בהיקף של כ-675 מ"ר נטו ללא מעברים. הובא בחשבון כי ניתן להחנות כ-34 רכבים בתחום זה ובניכוי 10 מקומות חניה של זוגלובק (ללא תמורה) נותרו כ-24 מקומות חניה להשכרה לפי 450 ₪/מקום חניה = 10,800 ₪/חודש.

(3) שיעור ההיוון נקבע בין היתר, לפי נתוני השוואה דומים (נכסים מניבים כדוגמת הנכס שבנדון) - רצ"ב כנספח סקר נתוני השוואה לשיעורי היוון.
שיעור ההיוון שהובא בחשבון לשטחים תפוסים משתנה בגבולות 6.35%-6.85% (שוכר איתן, תקופה השכירות), שיעור ההיוון לשטחים הפנויים 7.35%.

שומות ועסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע

הנכס נרכש ביום 24/01/2022 תמורת 126,000,000 ₪ לא כולל מע"מ.

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י השמאי בנכס הנישום

להלן פירוט חוות הדעת אשר נערכו לנכס שבנדון ב-3 השנים שקדמו למועד הקובע לחוות הדעת:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור השינוי
31/12/2022	תקן 19 - בטוחה לאשראי	126,700,000 ₪	4.9%
31/12/2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	130,500,000 ₪	1.8%
31/12/2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	132,700,000 ₪	0.2%
23/09/2024	תקן 19 - בטוחה לאשראי	129,400,000 ₪	2.7%
30/09/2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	132,800,000 ₪	0.1%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
30/09/2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**132,900,000** ₪

ש ו מ ה

בשים לב לגודל הנכס, למיקומו (חלקה 17 בגוש 6365, מתחם זוגלובק, קרן הרחובות גיסין בזל ואימבר, אזור התעשייה קריית אריה, פתח תקווה) וכל שאר נתוניו כאמור וכפורט לעיל, בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות בנכס שבנדון סביב – 132,900,000 ₪
(מאה שלושים ושניים מיליון ותשעה מאות אלף שקלים חדשים), לא כולל מע"מ.

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 30/09/2025.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968.

הערות:
מימוש הזכויות בנכס כפוף למיסוי, היטלים והוצאות מימוש.
הערכת השווי אינה כוללת הפחתה לצורך מימוש בדרך של מכירה באילוץ (זמן חשיפה קצר יחסית).

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

נספח – סקר שיעורי תשואה

<u>סקר שיעורי תשואה 2023 - 2025:</u>

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
סקירת שמאי ממשלתי	שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 **למשרדים ומסחר – 6.7%** (<u>ללא שינוי</u> ביחס למחצית קודמת)		פרסום 03/2023
ראשון לציון	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, **לפי שיעור תשואה 6.8%** לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		כלכליסט 05/2023
תל אביב	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאוס תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של **5.65%**		כלכליסט 05/2023
אזו"ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
קרית עקרון	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה **לשיעור תשואה המשקף 6.73%**		פרסום ICE 10/2023
ירושלים	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי **שיעור תשואה 6.7%**		מידע שוק 10/2023
אשקלון	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ₪ **משקף שיעור תשואה 6%**		דה מרקר 12/2023
ראש העין	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		אייס 01/2024
חיפה	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		כלכליסט 01/2024
תל אביב	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי **שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא**		כלכליסט 5/2024
חיפה	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**		מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק
מעלות	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪ , משקף **שיעור תשואה של 7%**		מרכז הנדל"ן 9/2024
אירפורט סיטי	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי **שיעור תשואה של 6.7%**		מידע שוק 10/2024
דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה **לא השתנו** בהתאם לשינויים בשיעור הריבית		פרסום אוקטובר 2024

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
ב״ש , גליל ים , ראשון לציון	אזורים מכרה זכויותיה ב-3 מרכזים מסחריים , לפי **שיעור תשואה משוקלל בסך של 6.7%**		מגדילים 12/2024 + מידע שוק
מרכז מסחרי שבעת הכוכבים ראשל״צ	הכשרת הישוב מכרה את חלקה (50%) בנכס לפי **שיעור תשואה משוקלל בסך של 7%**		דווח למערכת מאיה 12/2024+ מידע שוק
חבל מודיעין	מניבים רוכשת מבנה תעשיה בעיסקה המשקפת **שיעור תשואה בסך של 6.5%**		דווח למערכת מאיה + 12/2024 כתבה ספונסר
כללי	מחצית שניה 2022 – מחצית ראשונה 2024 : בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, **שיעורי התשואה בשוק הנדל״ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%.** כאשר **שיעורי התשואה לנכסי תעשיה ולוגיסטיקה הממוצים לרבעון 1 2024 הינם 6.5%**		משרד המשפטים השמאי הממשלתי 17/02/2025

01 בפברואר 2026
מספרנו: 33706.17-1

לכבוד
אספן גרופ בע"מ
א.ג.נ.,

הנדון: אומדן שווי מתחם לוגיסטי "זוגלובק"

הידוע כחלקה 17 בגוש 6365

<u>רחובות אימבר-בזל-גיסין אבשלום, אזור התעשייה קריית אריה, פתח תקווה</u>

סימוכין: חוות דעתנו מספר 33706.16 מתאריך 16 בנובמבר 2025

המועד הקובע לחוות הדעת בסימוכין הינו 30/09/2025.

בכפוף לכך שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה/השכרה) ובכפוף לכך שלא חלו שינויים תכנוניים (היתרי בניה, אישורי תוכניות בנין עיר, הקלות פסיקות ביהמ"ש וכו') נראה כי נכון למועד הקובע **31/12/2025** לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס למועד 30/09/2025 בו בוצע אומדן שווי מלא.

הנני מסכים כי מסמך זה יפורסם וייכלל במסגרת דיווחי החברה, לרבות בדוחותיה הכספיים ובדוח הצעת המדף.

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A בנדל"ן
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין וכלכלן
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון במיסה
כלכלנית
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
צח הדדי
הנדסאי בניין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי בניין מסחר ומשרדים

הידוע כ-"מרכז עסקים יהלום"

גוש 4271 חלקה 146

הבנוי ברחוב שבזי 26 פינת העצמאות 1, ראש העין



אתר: yaron-spector.co.il | **מייל:** mazkirut@yaron-spector.co.il | **טלפון:** 03-6878111 | **כתובת:** יגאל אלון 53 תל אביב

13 בנובמבר 2025
מספרנו: 32524.18

לכבוד
חברת אספן גרופ בע"מ
א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי בניין מסחר ומשרדים
הידוע כ-"מרכז עסקים יהלום"
גוש 4271 חלקה 146
הבנוי ברחוב שבזי 26 פינת העצמאות 1, ראש העין

בהתאם לבקשתכם בדקנו את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו, להלן חוות דעתי:

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין שני הצדדים) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח"ות של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין.

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
  - תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת	:	מר מואיז מרציאנו (סמנכ"ל כספים חברת אספן גרופ בע"מ).
בעלי הזכויות בנכס	:	**אספן גרופ בע"מ**.
מועד הזמנת חוות הדעת	:	30 באוקטובר 2025.
תאריך הביקור בנכס[1]	:	10 בנובמבר 2025.
המועד הקובע לחוות הדעת	:	30 בספטמבר 2025.
הנסיבות בגינן בוצעה		
ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 15/03/2020 ע"י חברת אספן גרופ בע"מ, עבור נכסי החברה לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.
שכר טרחה	:	לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] הביקור בנכס נערך על ידי ברק נגבי, שמאי מקרקעין.

תוכן עניינים

פרטי הנכס 5
תיאור הנכס והסביבה 6
הרקע התכנוני 12
רישוי 21
הזכויות בנכס 24
גורמים ושיקולים באומדן השווי 30
נתונים ותחשיבים לאומדן השווי 32
תחשיבים 34
ש ו מ ה 36
סקר שיעורי תשואה 2023 - 2025 37

פרטי הנכס

גוש מספר	:	4271.
חלקה מספר	:	146.
שטח חלקה בשלמות	:	4,381 מ״ר.
נשוא חוות הדעת[2]	:	קומת מרתף - 100 מקומות חניה תת קרקעיים.
		קומת קרקע - 1,891 מ״ר ברוטו + 36 מקומות חניה עליים.
		קומה א׳ - 1,310 מ״ר ברוטו.
		קומה ב׳ - 1,310 מ״ר ברוטו.
		קומה ג׳ - 1,310 מ״ר ברוטו.
		קומה ד׳ - 1,310 מ״ר ברוטו.
		קומה ה׳ - 694 מ״ר ברוטו.
		קומת גג - 52.6 מ״ר.
		סה״כ - כ- 7,877 מ״ר ברוטו עילי+ 136 מקומות חניה
		(נשוא חוות הדעת מהווה 69% בלתי מסוימים מסך הזכויות בנכס).
מיקום	:	רחוב שבזי 26 פינת רחוב העצמאות 1, מרכז העיר, ראש העין.
זכויות	:	חכירה מהוונת עד לתאריך 26/01/2059 (ראה פרק ״הזכויות בנכס״).

[2] השטחים הינם בהתאם להיתר בנייה מספר 20030076 מיום 28/06/2005.

תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה בניין משרדים בן 5 קומות (4 קומות + קומה חלקית) מעל לקומת קרקע מסחרית בניין בשטח כולל כ- 11,700 מ"ר (עילי + תת קרקעי), כאשר הגישה לבניין הינה מפינת הרחובות העצמאות ושבזי, ראש העין.

המבנה בשלמות (**כאשר הנכס נשוא חוות הדעת מהווה 69% מסך הזכויות**) מהווה את הבניין הידוע כ"היהלום", הבנוי ברחוב שבזי 26 פינת העצמאות 1, שכונת משכנות המוזיקה, ראש העין.

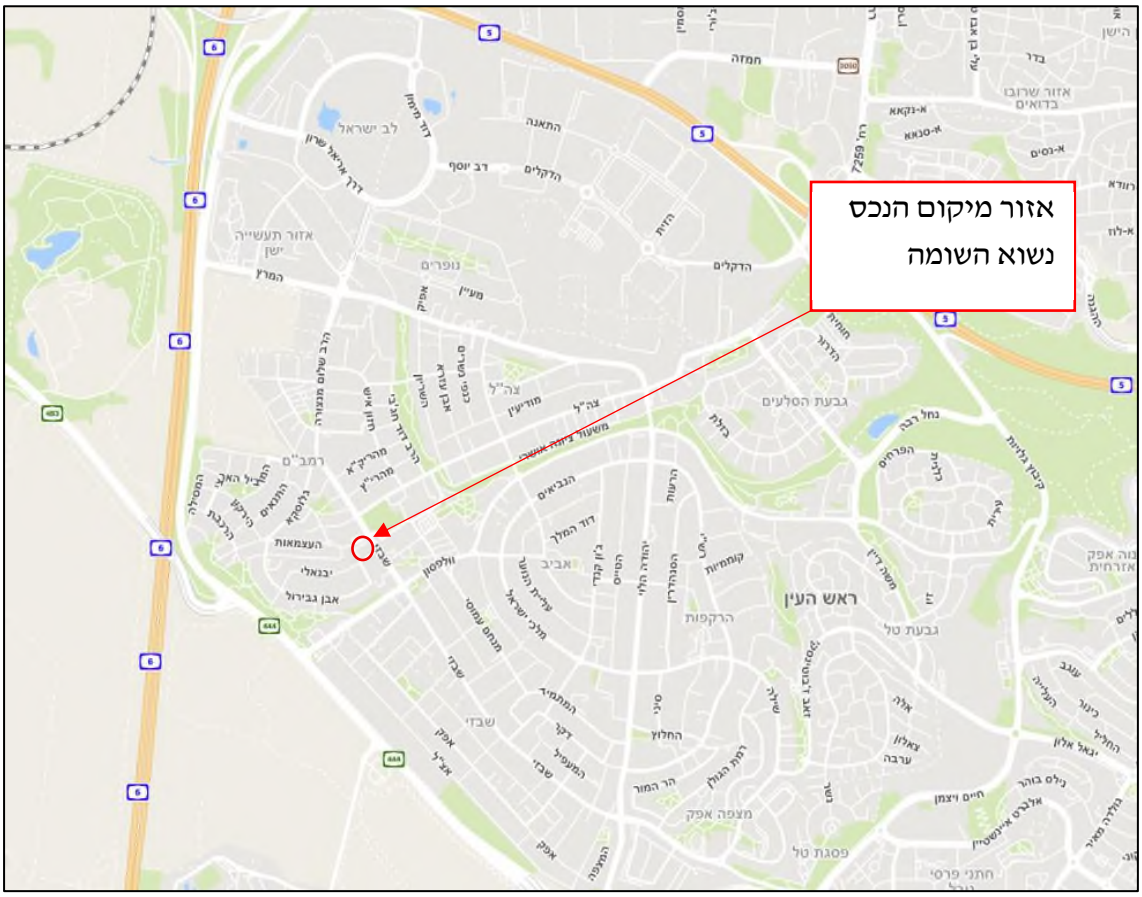
המבנה בנוי על קרקע הידועה גם כגוש 4271 חלקה מספר 146 (בשלמות) בשטח קרקע רשום של 4,381 מ"ר בשלמות. חלקה מספר 146 ביעוד למסחר ועסקים (עפ"י תכנית בניין עיר מספר רנ/220).

נשוא חוות הדעת ממוקם בחלקו המערבי של רחוב שבזי, בשכונת משכנות המוזיקה, בעיר ראש העין.

רחוב שלמה שבזי מהווה ציר תנועה ראשי הכולל תנועת כלי רכב במרבית שעות היום.

שכונת משכנות המוזיקה ממוקמת בחלקה המערבי של העיר ראש העין, הגובלת מדרום לשכונת שבזי וממוקמת מדרום מערב לשוק העירוני. השכונה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע ותיקה, לצד בנייה רווי נמוכה ולצד בנייה רוויה גבוהה חדשה יחסית.

בשכונה קיים פיתוח סביבתי מלא ברובו הכולל כבישים, מדרכות מרוצפות אבן משתלבת, תאורת רחוב וכו'.
להלן מפת סביבת הנכס (מיקום הנכס מסומן בעיגול אדום):



להלן תצלום אוויר של חלקה מספר 146, כאשר מיקום הנכס המקורב מסומן במסגרת אדומה:



תצלום אוויר משנת 2022 (מערכת מידע גיאוגרפי ראש העין)



הנכס שבנדון גובל כדלקמן:

צפון: רחוב העצמאות ומעברו חניה ציבורית.

דרום: רחוב יבניאלי ומעברו מבנה מגורים מעל לקומת מסחר.

מזרח: רחוב שבזי ומעברו מבנה ציבור וחניה ציבורית.

מערב: כביש גישה לחניון ומעברו בית מגורים צמוד קרקע.

<u>להלן תיאור הנכס:</u>

בניין המסחר והמשרדים בשלמות (**כאשר נשוא חוות הדעת מהווה 69% בלתי מסוימים מכלל זכויותיו**), מהווה מבנה בן 4 קומות טיפוסיות וקומה חמישית (חלקית) מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף חניה.

הגישה הינה מפינת הרחובות העצמאות ושבזי דרך רחבת כניסה מרוצפת וחנויות הכוללות קולנדה, הגישה לקומת מרתף החניה הינה באמצעות רמפת ירידה מרחוב העצמאות ויציאה לרחוב יבניאלי.

המבנה בנוי ברמת גמר הכוללת קונסטרוקציית בטון, קירות בלוקים, גג בטון, חיפוי קירות חיצוני באבן, ספרינקלרים, ריצוף וחיפוי שיש במבואות בכל קומה ובקומת הלובי, 3 מעלית נוסעים, 2 גרמי מדרגות, ממ"מ (מרחב מוגן מרכזי), חדר שירותים הכוללים חיפוי קרמיקה ותקרה אקוסטית מצלמות במעגל סגור וכו'.

נשוא חוות הדעת מהווה 69% בלתי מסוימים מכלל הזכויות הבנוי על החלקה לפיכך על הקרקע בנויים 1,891 מ"ר מסחר ברוטו בחלוקה למספר יחידות בגדלים שונים + 5,987 מ"ר ברוטו משרדים ב-4.5 קומות המחולקים לשוכרים שונים בקומות שונות ומגדלים שונים והכל מעל לקומת מרתף הכוללת 100 מקומות חניה.

סה"כ כ- 7,877 מ"ר ברוטו עילי (כולל קומת גג טכני) + 100 מקומות חניה תת קרקעים, כמו כן בחזית המבנה לרחוב העצמאות בתחום החלקה רחבת חניה עילית הכוללת 36 מקומות חניה.

לובי הכניסה לבניין שופץ (לפני מספר שנים) וכולל בין היתר: ריצוף קרמיקה בגודל 1.2 מטר X 1.2 מטר בגוון אפור, חיפוי קירות דקורטיביים, תקרת עץ, אלומיניום הכולל דלת (הזזה) הכניסה הוחלפו באלומיניום בגוון מושחר וכו'.

להלן שטחי הבניין נשוא חוות הדעת:

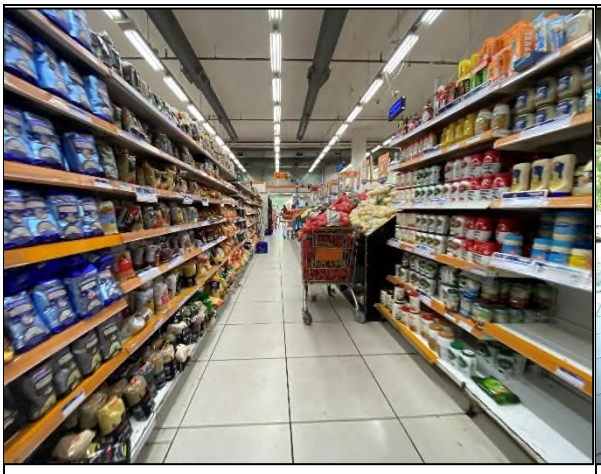
קומה	שטח ברוטו עפ"י היתר בניה[3]	תיאור
מרתף	3,824 מ"ר	משמש כמרתף חניה הכולל 100 מקומות חניה.
קרקע	1,891 מ"ר	הקומה משמשת כקומת קרקע מסחרית הכוללת חזית כפולה לרחוב שבזי ולרחוב העצמאות, בחזית לרחוב שבזי חנות המושכרת למאפיה, בחזית לרחוב העצמאות קיים סופר מרשת "ויקטורי". מפינת הרחובות כניסה ללובי הכניסה של מבנה המשרדים לובי הכניסה כולל עמדת שומר (שופץ לאחרונה כ- שנתיים), 3 מעליות אשר מקשרות בין קומת הקרקע לקומות השונות.
א'-ד'	5,239 מ"ר	הקומות משמשות למשרדים, מהוות קומות טיפוסיות למעט קומה ה' אשר מהווה חצי מקומה טיפוסית, הקומות בחלוקה לשוכרים שונים: רמת הגמר במשרדים כוללת רצפת פרקט, מחיצות גבס, דלתות עץ, משולבות זכוכית ואלומיניום, תקרה אקוסטית הכוללת תאורת LED. בלובי קומתי ריצוף שיש. קומה 2 – קיימים כ- 48 מ"ר פנויים. **סה"כ כ- 48 מ"ר פנויים (שטחי משרדים).**
ה'	695 מ"ר	
גג	53 מ"ר	מתקנים ומערכות טכניות
סה"כ (עפ"י היתר בניה)	**7,877 מ"ר על קרקעי + 100 מקומות חניה תת קרקעיים ו- 36 מקומות חניה עיליים.**	

נכון למועד חוות הדעת הנכס בתפוסה של כ- 99.4%.

רמת הגמר בבניין טובה ומשקפת את גיל הנכס.

[3] השטח הינו בהתאם להיתר בניה מספר 20030076 אשר ניתן בתאריך 28/06/2005.

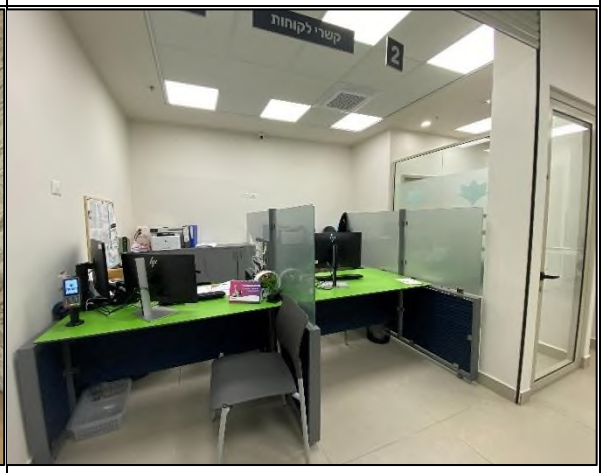
תצלומי הנכס




סופר בקומת קרקע







משרדים טיפוסים ולובי הכניסה (לובי הכניסה – תמונה מצד שמאל בחלק התחתון)

הרקע התכנוני[4]

תכנית בניין עיר מספר רנ/10

תאריך אישור למתן תוקף : 13/05/1997.

מספר ילקוט פרסומים : 4521.

בהתאם להוראות התכנית, הנכס שבנדון סווג בייעוד "**אזור מסחרי**" (מגרש 1).

מטרת התוכנית:

קביעת יעודים, קביעת שטח ציבורי פתוח, שבילים דרכים וכו', קביעת התקנות והוראות בניה.

תכליות מותרות (אזור מסחרי):

מסחר קמעונאי, אוכל, בית קפה, מסעדות, חנויות בוטיק ומשרדים.

להלן תשריט התב"ע: (נשוא חוות הדעת מסומן במסגרת אדומה)



[4] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, על פי מידע מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין וכן על פי עיון בתוכניות בניין עיר.
זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ו/או את החי"מ. למען הסר ספק יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

זכויות בניה:

קומות:	3.
שטח בניה עיקרי:	150% (3 x 50% קומות).
שטח שירות:	75%.
חניה:	100%.

<u>תכנית בניין עיר מספר רנ/220</u>

תאריך אישור למתן תוקף[5]	:	08/02/2005.
מספר ילקוט פרסומים	:	5365.

בהתאם להוראות התכנית, הנכס שבנדון סווג בייעוד "**אזור מסחר ועסקים**".

מטרת התוכנית:

תוספת קומת משרדים מעל 5 מאושרות (4 קומות משרדים מעל לקומת מסחר), ללא תוספת שטחים שינוי יעוד שטח מסחרי לדרך.

תכליות:

מסחר קמעונאי, אוכל, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, חנויות בוטיק, שירותים עסקיים ומשפטיים, מוסדות פיננסיים, משרדים וכד'.

תותר הקמת מתקנים טכניים כגון: ח.טרנספורמציה, משאבות, ח.מכונות בקומת המרתף.

חניה:

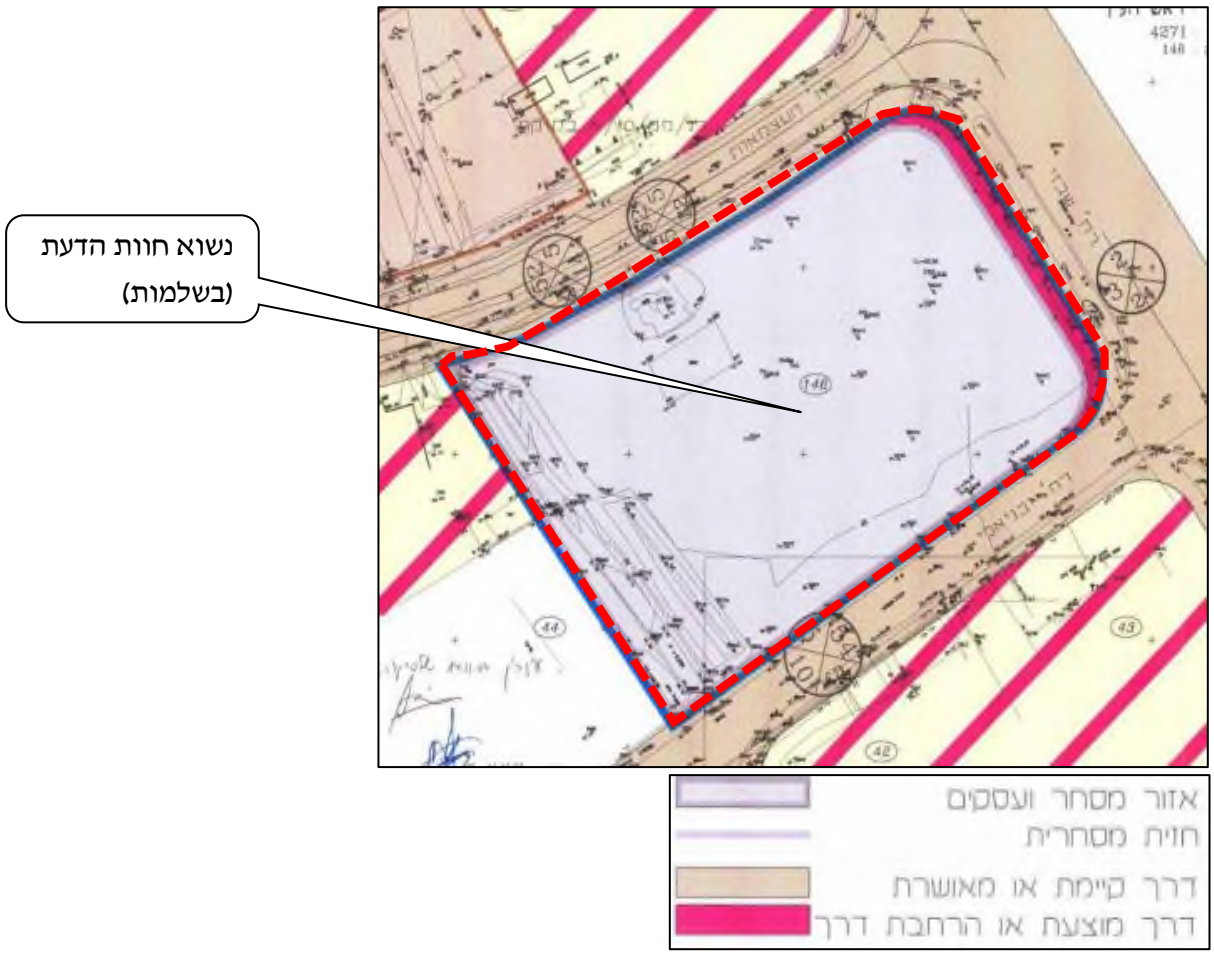
לפי תקן שיהיה בפועל בזמן אישור התכנית, תותר הקמת מרתף חניה, חניה עילית.

[5] לאחר מכן פורסמה לאישור ברשומות ביום 08/02/2005 בילקוט פרסומים מספר 5365.

זכויות בניה:

שטח מגרש	-	3.891 דונם[6] (עפ"י תשריט תב"ע).
יעוד	-	אזור למסחר.
שטח עיקרי	-	150%.
שטח שירות	-	75% מ"ר ובנוסף 100% לחניה מקורה.
מספר קומות	-	6[7].
קווי בניין	-	לרחוב שבזי – 3 מטר, רחוב יבניאלי והעצמאות – 5 מטר.

להלן תשריט התב"ע: (נשוא חוות הדעת מסומן במסגרת אדומה)



[6] השטח הינו נטו לאחר הפקעה לדרך בשטח 98 מ"ר.

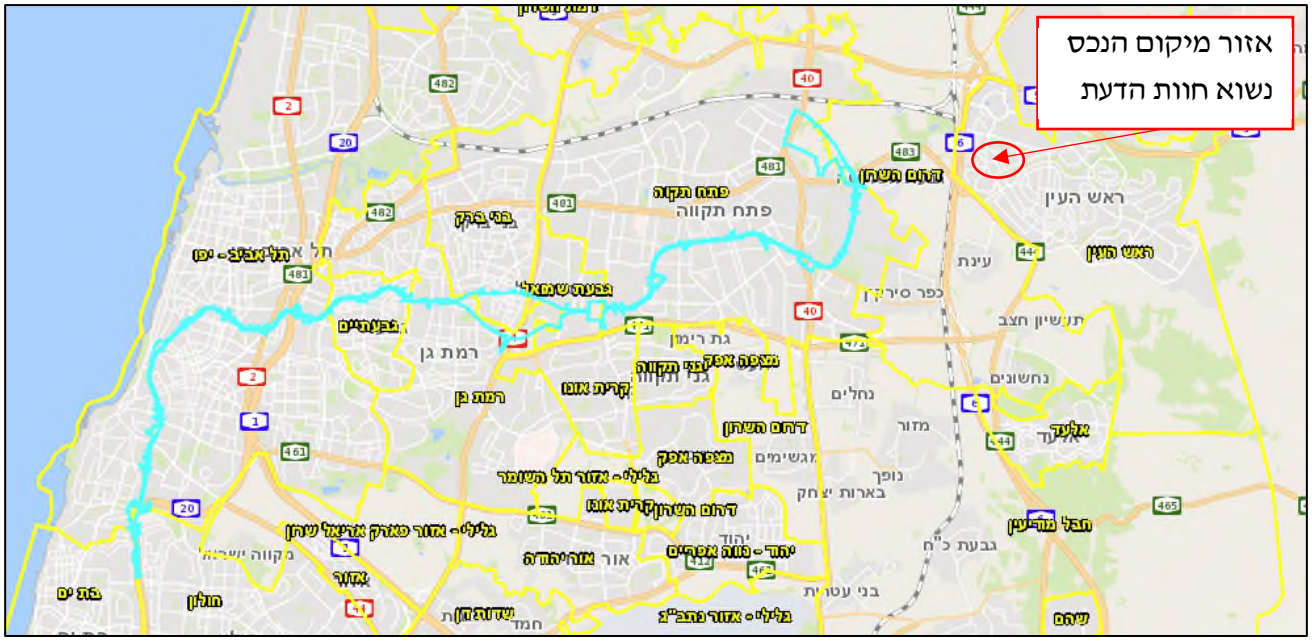
[7] **2 קומות ניתנו בהקלה בסמכות הוועדה המקומית.**

<u>תכנית תשתיות לאומית מספר 102 (תתל/102)</u>

לפי תשריט תכנית תתל 102 (פורסמה לאישור ברשומות ביום 08/05/2024 בילקוט פרסומים מספר 12366)

תוואי הקו לא מגיע לראש העין.

להלן תשריט תכנית תתל 102 (אתר מנהל התכנון – מערכת לאיתור תכניות מקוונות) :



יחד עם זאת, פרסום על הכנת תכנית לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב על תכנית בהכנה, תוואי הקו כן מגיע לראש העין.

להלן הודעה על הכנת התכנית על פי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב

<u>תכנית תשתיות לאומית מספר 102 / 77-78 (תת"ל/102/77-78)</u>

תאריך פרסום על הכנת תכנית ברשומות	:	16/09/2019.
מספר ילקוט פרסומים	:	8442.

מערכת קווי המטרו[8] :

קווי המטרו, המהווים נדבך מרכזי במערכת הסעת ההמונים המטרופולינית, מתוכננים על בסיס התוכנית האסטרטגית לפיתוח מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים במטרופולין תל אביב, והחלטת ממשלת ישראל, שהתבססה עליה ומקודמים במסגרת תכניות לתשתית לאומית.

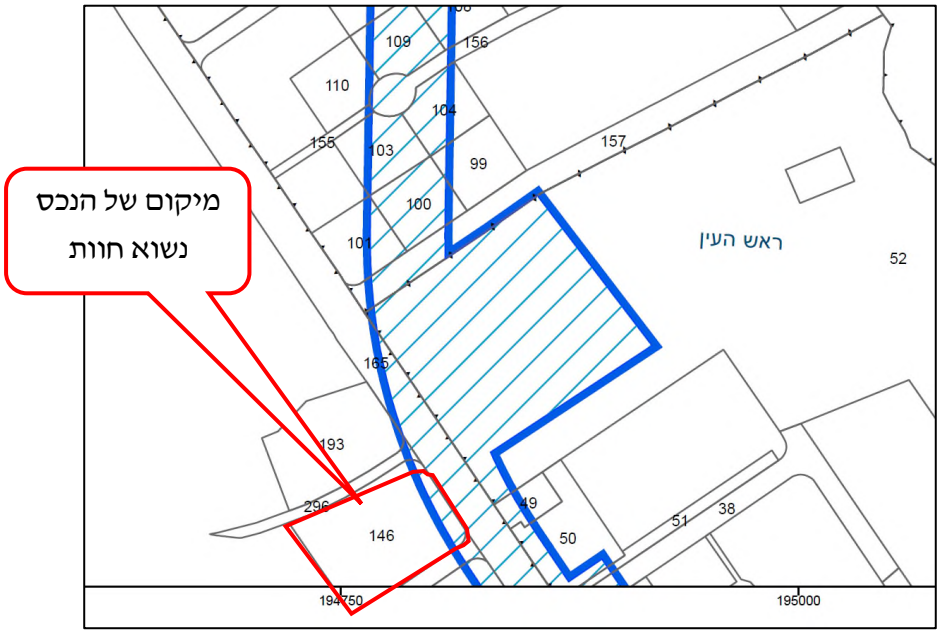
מערכת המטרו כוללת שלושה קוים באורך כולל של כ - 150 ק"מ וכ - 109 תחנות בתחומן של 24 רשויות במטרופולין כלהלן : M1, **M2**, M3.

[8] דברי ההסבר ומטרת התכנית הינם מתכנית מטרו M2 תת"ל/102, הנכס שבנדון אינו כלול בתכנית ברם כלול בפרסום לפי סעיפים 77 ו-78 להכנת התכנית.

<u>מטרת התכנית</u>

התוויה של קו מטרו M2, המבנים והמתקנים המהווים חלק ממנו והמתקנים הנחוצים להקמתו, הפעלתו ותחזוקתו.

להלן תשריט התב"ע: (נשוא חוות הדעת מסומן במסגרת אדומה)



<u>הערת הח"מ</u>:

קיימות 2 פרסומים לתוואי המטרו M2:

1. עפ"י הודעה על הכנת תכנית תתל/102 על פי סעיפים 77-78 עולה, כי תוואי הרכבת מגיע לראש העין ועובר בסמוך לנכס שבנדון.
2. עפ"י תשריט תכנית תתל/102 **אשר פורסמה לאישור** ברשומות ביום 08/05/2024 בילקוט פרסומים מספר 12366) עולה, **כי תוואי הרכבת כלל לא מגיע לראש העין.**

<u>תכנית מתאר ראש העין בהכנה (ללא מעמד סטטוטורי)</u>

סטטוס: דיון ועדת המשנה להתנגדויות (ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז) מיום 29/09/2025 בה הוחלט להאריך את תקופת ההפקדה ב-30 יום נוספים עד ל-90 יום מיום הפרסום האחרון בעיתון.

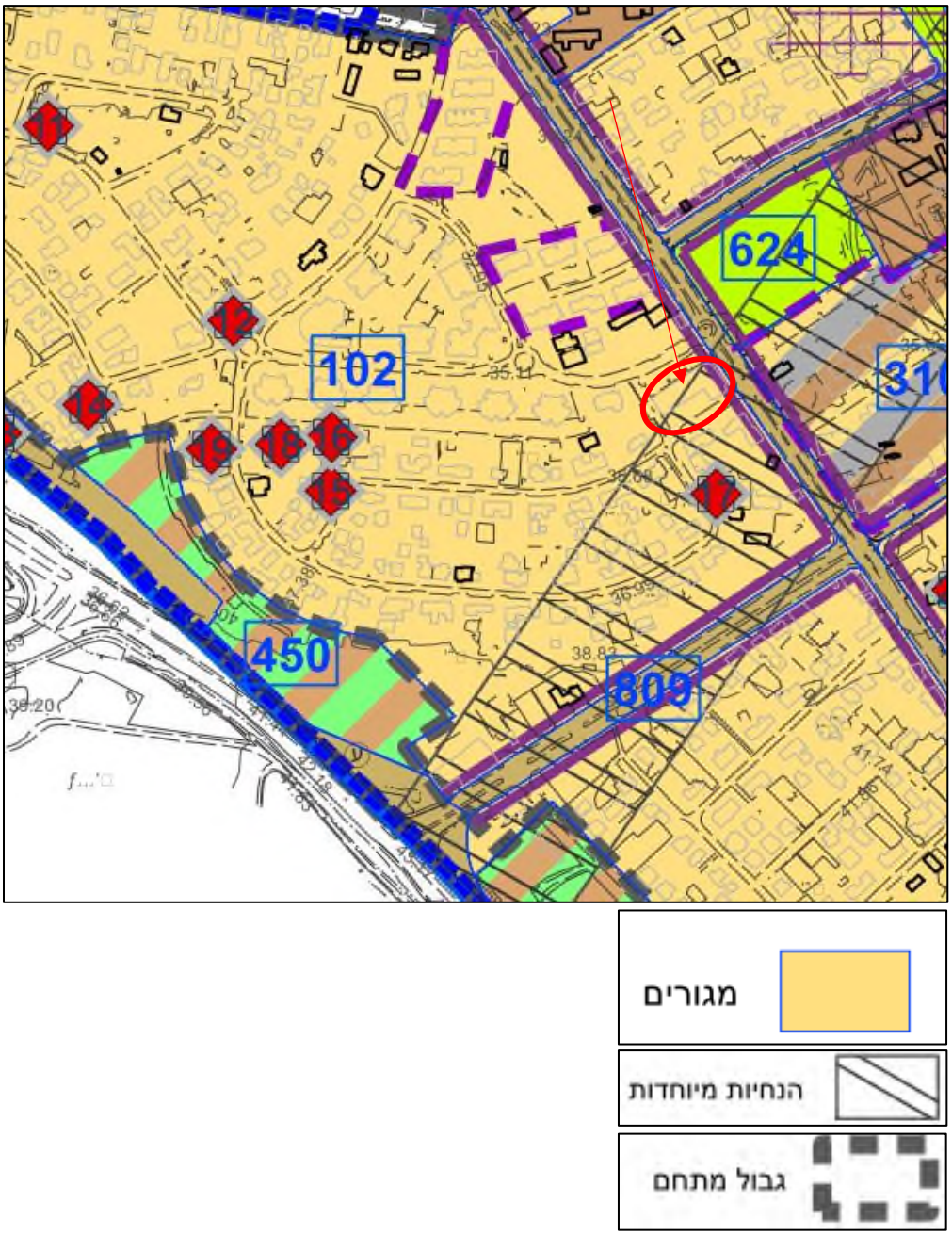
בהתאם לתכנית מתאר כוללנית ראש העין מספר 418-0461038, <u>אשר טרם אושרה,</u>
עולים בין היתר, הפרטים הבאים:
תכנית מתאר כוללנית, שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

<u>מטרות התכנית</u>:

- הגדלת העיר ומתן מענה עירוני לצרכי האוכלוסייה של כ- 135,000 תושבים, לרבות צרכי דיור, שטחי ציבור ותעסוקה.
- גיבוש הרקמות העירוניות, הקהילות והשטחים הפתוחים השונים המרכיבים את ראש העין לכדי עיר אחת בעלת מרכיבים מובהקים.
- קביעת מדיניות התחדשות ופיתוח לעיר הותיקה, תוך שמירה על "רוח המקום" בהיבט הפיסי, הקהילתי והתרבותי.
- קביעת מדיניות פיתוח רחוב שבזי כרחוב עירוני ראשי.
- הוספת זכויות בניה למסחר ולתעסוקה, שימושים בייעוד שטחי ציבור, למגורים ודיור מיוחד, הוספת יחידות דיור.

עפ"י תשריט התכנית סווג הנכס שבנדון חלק **מתא שטח מספר 102**, בייעוד **"מגורים"** ו- **"חזית מסחרית"**, **עם הנחיות מיוחדות**, בתחום **מתחם תכנון מספר 3**.

להלן קטע מתשריט התכנית (מיקום הנכס שבנדון מסומן בעיגול אדום בקירוב) [9]:



[9] מונה תדפיס תשריט מספר 36, מועד הפקת התשריט 19/08/2025.

<u>שימושים (מגורים)</u>:

שימושים עיקריים - מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן, בתי אבות, מעונות סטודנטים, מגורים לאוכלוסיות מיוחדות ודיור ציבורים.

שימושים משניים - שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שירותי חירום, משרדי ממשלה, מסחר קמעונאי, כולל בתי אוכל, משרדים ועסקים המתאימים באופיין ובהיקפם לאזורי מגורים ובהתאם להנחיות מתחמי התכנון.

להלן תיאור מתחם מספר 3 – שכונת המייסדים:

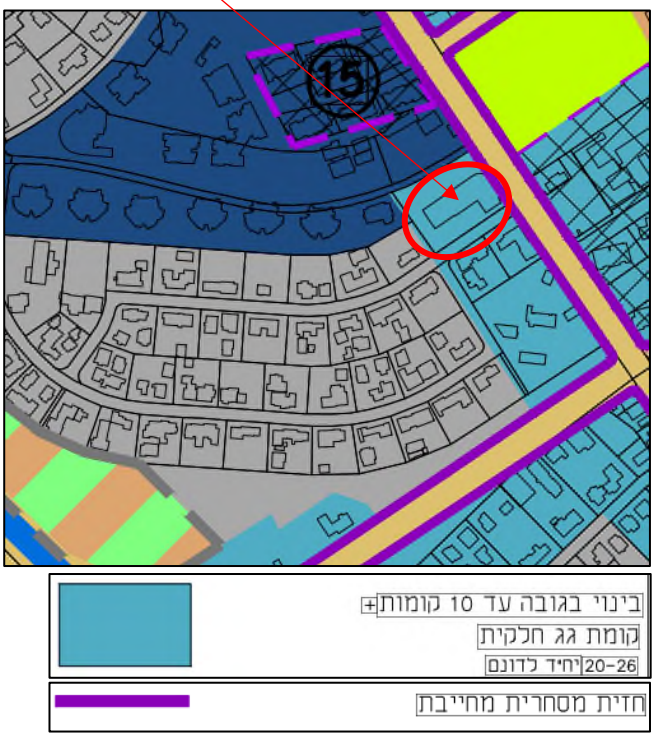
5.2.3	מתחם 3 – שכונות המייסדים
א. תיאור כללי	מתחם זה כולל את מרבית השכונות הקיימות במרכז ההיסטורי של ראש העין, אשר בו משתמרו מבנים מתקופת המחנה הצבאי הבריטי, שעליו הוקמה השכונה בשנות החמישים. רוב המתחם מאופיין בבנייה למגורים צמודת קרקע במגרשים אורכיים של כ-1.5-3 ד' בצפיפות ממוצעת של 4 יח"ד לד'. באזורים מסוימים קיימת בניה רוויה. התכנית מציעה לשמר את תפקיד המתחם כמרכז מוניציפלי הכולל שירותים עירוניים ומעודדת התחדשות עירונית ע"י פיתוח הרחובות והוספת יח"ד המגדילות ומגוונות את תמהיל המגורים הקיים. כמו כן מציעה התכנית לפתח 2 צירים ראשיים במתחם: רחוב שבזי יחוזק כרחובה הראשי של העיר המחבר בין העיר ההיסטורית לחדשה, אשר לאורכו נתיבי תחבורה ציבורית, עירוב שימושים מוקדי עניין ומוסדות חינוך. ציר נחל רבה, יחד עם רח' מנצורה, רח' צה"ל ורח' חותמי המגילה המלווים את הנחל יפותחו כציר משני. המפגש בין הצירים יהווה מוקד עירוני ראשי עם בנייה רוויה, עירוב שימושים ומרחב ציבורי מפותח. שטח המתחם כ-3,404 דונם.
ב.	נתונים כמותיים

נושא	יחידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
מגורים	מ"ר	1,826,490	2,750,000	
	יח"ד	12,200	23,000	לרבות דיור מכליל
תעסוקה	מ"ר	63,650	82,240	
מסחר	מ"ר	11,230	14,520	תתאפשר המרה של 20% משטחי המסחר לשטחי תעסוקה.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	0	355	
	מ"ר	496,300	1,065,000	
שטח ציבורי פתוח	דונם	0	314	

ג. הוראות נוספות	א. למתחם זה יוכן מסמך מדיניות אשר אישורו על ידי הועדה המקומית יהווה תנאי להכנת תכניות מפורטות. מסמך המדיניות יוכן לכל שטח המתחם, ויתייחס לנושאים הבאים: 1. שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: היקף ופריסת השצ"פים ומוסדות הציבור הראשיים (מעל 6 ד') ועקרונות למיקום השצ"פים ומוסדות הציבור הקטנים (מתחת 6 ד').

עפ"י נספח בינוי (מיום 26/12/2022) עולה, כי הנכס שבנדון **ממוקם במתחם שטח 3** בייעוד "**בינוי בגובה עד 10 קומות + קומת גג חלקית, 26-20 יח"ד לדונם**".

להלן קטע מנספח הבינוי (מיקום נשוא חוות הדעת מסומן בעיגול אדום)[10]:



התכנית כאמור הינה תכנית מתאר הכוללנית אשר טרם אושרה ללא מעמד סטטוטורי) הקובעת בין היתר, נתונים כמותיים לכל מתחם תכנון, ייעודים, שימושים, מספר קומות וכיו"ב, וזאת בכפוף להכנת תכנית מפורטת. במסגרת התכנית לא ניתן להוציא היתר בנייה, אלא רק לאחר הכנת תכנית מפורטת, והכל לשיקול דעת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

יובהר, כי התכנית הינה בשלבי הפקדה בתנאים.

[10] מועד הפקת נספח הבינוי 26/12/2022.

רישוי

א. בהתאם **להיתר בניה מספר 20000271** אשר ניתן בתאריך 16/07/2000 עולה כי הותר בניית מבנה מסחר בקומת הקרקע, קומות משרדים וחניון תת-קרקעי.

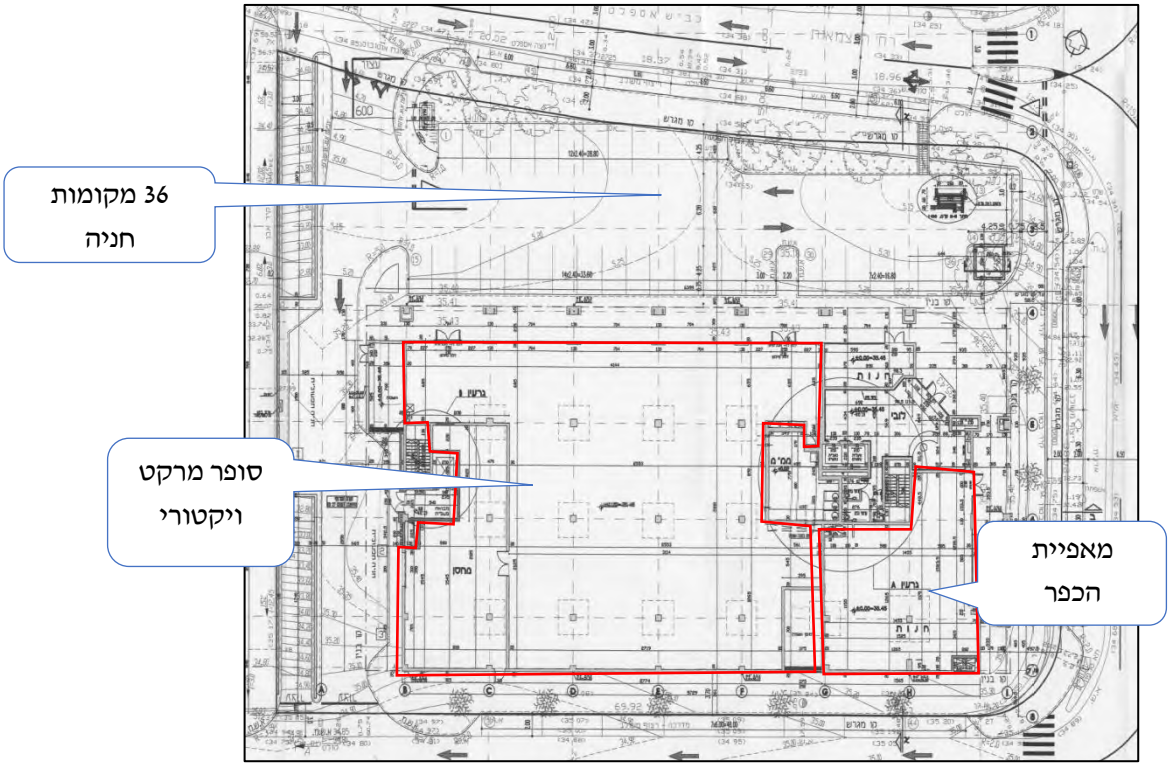
ב. בהתאם **להיתר בניה מספר 20030076** אשר ניתן בתאריך 28/06/2005 עולה כי בנכס שבנדון הותר שינויים במבנה מסחרי בקומת הקרקע + תוספת קומה חמישית.

להלן טבלת זכויות הבניה[11]:

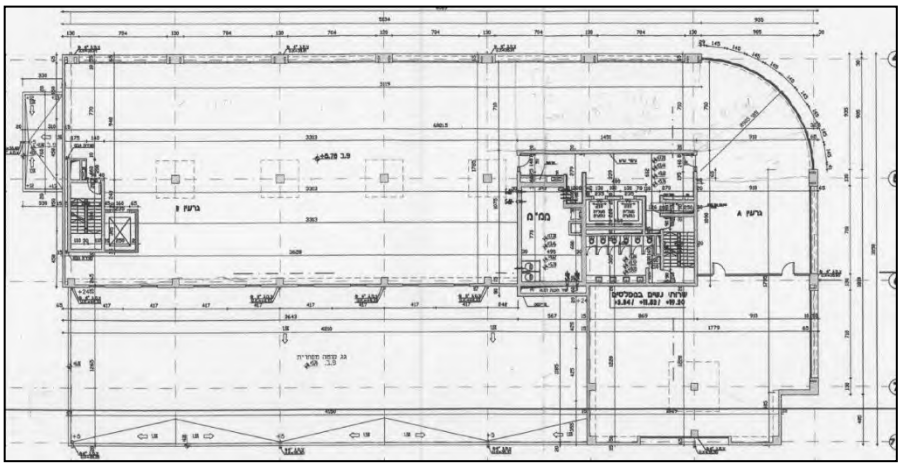
קומה	שימוש	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ שטח
מרתף	חניה		3,823.99 מ"ר	3,823.99 מ"ר
קרקע	מסחר	1,158.28 מ"ר	733.13 מ"ר	1,891.41 מ"ר
קומה א'	משרדים	1,180.59 מ"ר	129.2 מ"ר	1,309.79 מ"ר
קומה ב'		1,180.59 מ"ר	129.2 מ"ר	1,309.79 מ"ר
קומה ג'		1,180.59 מ"ר	129.2 מ"ר	1,309.79 מ"ר
קומה ד'		1,180.59 מ"ר	129.2 מ"ר	1,309.79 מ"ר
קומה ה'		559.4 מ"ר	134.86 מ"ר	694.26 מ"ר
גג	טכני		52.6 מ"ר	52.6 מ"ר
סה"כ		**6,440.04 מ"ר**	**5,261.38 מ"ר**	**11,701.42 מ"ר**

[11] בהתאם לטבלת השטחים עולה כי קיימות זכויות בניה נוספות (ניתן לבנות בהיקף של 6,571 מ"ר עיקרי) לפיכך נראה כי הפוטנציאל הקיים הינו תוספת כ- 131 מ"ר עיקרי ובתוספת שטחי שירות לבניה בקומה העליונה ברוטו. **סה"כ 157 מ"ר** (כולל העמסה של כ- 20%) - בניכוי קומת הגלריה ומחסן 67 מ"ר= 90 מ"ר.

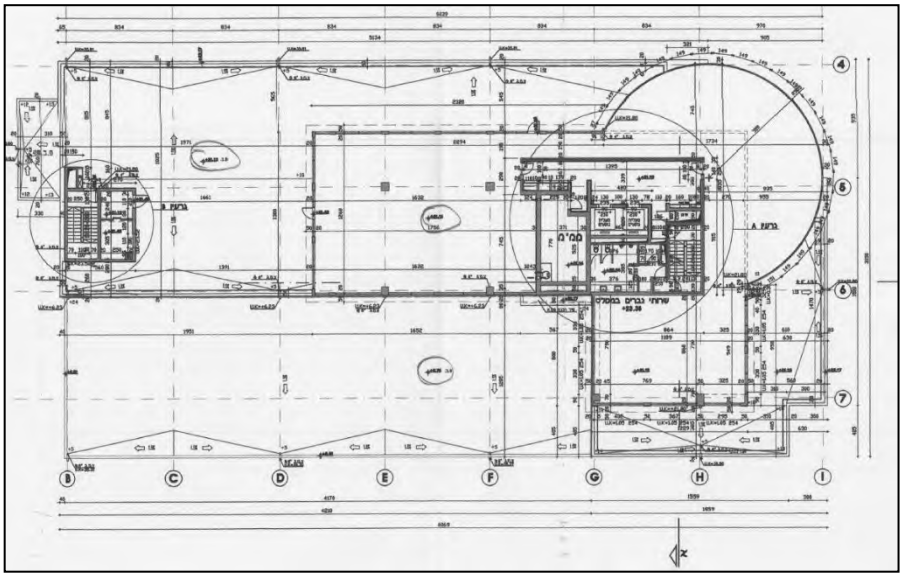
להלן תשריט קומת הקרקע:



להלן תשריט קומה טיפוסית (א'-ד')



להלן קומה ה'



בהתאם להיתר הבניה מספר 20030076 מיום 28/06/2005 עולה כי הותר לבנות מבנה מסחר ומשרדים כאשר על ההיתר חתומים הוועדה ומנהל מקרקעי ישראל, לפיכך ההנחה היא כי מנהל מקרקעי ישראל מכיר בשימוש כאמור.

ג. בהתאם **להיתר בניה מספר 200702111** אשר ניתן בתאריך 26/12/2007 עולה כי בנכס שבנדון הותר תוספת גלריה קיימת "מאפיית הכפר" בשטח 59.57 מ"ר ומחסן בשטח 7.47 מ"ר.

ד. בתאריך 09/01/2008 ניתן על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה "ראש העין" **טופס 4** (אישור למתן שרותי חשמל, מים, טלפון) למקרקעין בגוש 6271 חלקה 146, רחוב העצמאות ,ראש העין, אשר נבנה לפי היתר בניה מספר 20030076 מיום 15/05/2005.

הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלט[12] מידע של נסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מתאריך 09/11/2025, רשומות זכויות הבעלות בגוש 4271 חלקה 146 בשטח רשום של 4,381 מ"ר, **על שם: רשות הפיתוח.**

חכירות:

בתאריך 11/07/2019 נרשמה חכירה לטובת: **אספן גרופ בע"מ** = **69/100.**

יהלומי ראש העין בע"מ = 31/100.

תקופת סיום החכירה: 26/01/2059, על כל הבעלים.

משכנתאות:

בתאריך 25/07/2021 נרשמה משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות מדרגה ראשונה, לא הגבלת סכום,

שם הלווה: אספן גרופ, על הבעלות של אספן גרופ.

הערות:

בתאריך 08/01/2009 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ, על כל החוכרים.

ב. **בהתאם לחוזה חכירה מהוון אשר נחתם בתאריך 15/03/1960 בין מנהל מקרקעי ישראל ובין יהלומי ראש העין בע"מ (להלן: "החוכר") עולים הפרטים הבאים:**

המקום	: ראש העין.
השטח	: 4,400 מ"ר.
גוש	: 4271.
חלקה	: 22 (בחלק).
מגרש	: מספר 18.
תקופת חכירה	: 99 שנים, מיום 26/01/1960 ועד יום 26/01/2059.
מטרת החכירה	: לנהל מפעל תעשייתי.

ג. בהתאם להסכם הקומבינציה מיום 28/02/1992 בין יהלומי ראש העין (להלן: "הבעלים") לבין חברה לבניין מריו לזניק (להלן: "הקבלן") עולים הפרטים הבאים:

- הצדדים מתקשרים בהסכם לבניית הבניין וחלוקת הזכויות לגביו.
- בתמורה לבניית הבניין ומילוי כל יתר התחייבויות הקבלן יעבירו הבעלים לקבלן את הזכויות **לגבי 69% מהנכס.**

[12] נסח צפייה זה הינו פלט מידע מהאינטרנט, ולכן אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל – פיו.

ד. בהתאם להסכם הפשרה מיום 08/09/2008 בין יהלומי ראש העין לבין אספן נכסים (1990) בע"מ, עולים הפרטים הבאים:

וביום 28/02/1992 נחתם הסכם קומבינציה בקשר לבניית הבניין, על מנת שיהיה החכירה הצדדים בחלקים כדלקמן: **יהלומי ראש העין-31% ואספן – 69%.**

ואספן מאשרת את זכאותה של יהלומי ראש העין ל- 31% מדמי השכירות אשר יתקבלו מאת כל שוכר בבניין.

ה. בהתאם להסכם שיתוף מיום 28/07/2010 בין יהלומי ראש העין לבין אספן נכסים (1990) בע"מ, עולים הפרטים הבאים:

והצדדים רשאים להירשם כחוכרים במשותף על המקרקעין לפי החלוקה הבאה:

אספן – 69%.

יהלומי ראש העין - 31%.

ולצורך קבלת תשלומי השוכרים בבניין והעברתו לצדדים, הקימו הצדדים את חברת אספן נכסים ויהלומי ראש העין בע"מ.

ואספן מעוניינת לקחת על עצמה את הטיפול בניהול הבניין ויהלומי ראש העין מעוניינת בכך וברצון הצדדים להסדיר את הסכמותיהם בכל הנוגע לניהול ואחזקת הבניין.

ו. **להלן ריכוז הסכמי שכירות** (חוזי השכירות והחשבוניות נבדקו ע"י החי"מ[13]), שנחתמו בין יהלומי ראש העין ואספן גרופ בע"מ לבין שוכרים שונים ב"שכירות חופשית":

תיאור הנכס שם השוכר	קומה	שימוש	סה"כ שטחים במ"ר כולל העמסה	שטח פנוי (מ"ר)	תחילת שכירות	סיום שכירות	דמי שכירות למ"ר	דמי שכירות לחודש בש"ח עפ"י חוזה כולל מקומות חניה חלקיים - ללא תשלום (לא כולל דמי ניהול) בהתאם לתקבולים בפועל
מאפית הכפר בע"מ	קרקע	מסחר	458		16/04/2007	15/04/2031	₪ 120	₪ 54,767
אבא ויקטורי חב' לניהול ואחזקות בע"מ	קרקע	מסחר -סופר	1,100		01/01/2008	31/12/2027	₪ 98	₪ 107,326
ד"ר ניצן שלזינגר	1	משרדים	122		01/01/2010	31/05/2026	₪ 63	₪ 7,688
אפיקים תחבורה	1		35		01/06/2016	31/05/2028	₪ 71	₪ 2,478
שלמון העתיד שלנו	1		80		01/08/2019	31/07/2029	₪ 64	₪ 5,139
וודאפ	1		35		23/12/2021	22/12/2025	₪ 70	₪ 2,450
אופק פוינט בע"מ	1		90		05/03/2023	04/03/2026	₪ 69	₪ 6,250
ממוגרף	1		172		01/08/2017	31/07/2030	₪ 62	₪ 10,634
ממוגרף	1		80		21/12/2021	31/07/2030	₪ 62	₪ 4,926
אירנה ויינשטיין	1		97		01/10/2011	30/09/2028	₪ 56	₪ 5,409
שמואל סף- עו"ד	1		35		21/12/2021	20/12/2025	₪ 63	₪ 2,215
סיגלית אשואל	1		25		01/02/2021	31/07/2027	₪ 71	₪ 1,768
סיגלית אשואל	1		35		01/08/2022	31/07/2027	₪ 71	₪ 2,477
ישי אדוארד	1		90		01/04/2021	31/04/2027	₪ 63	₪ 5,689
הסתדרות העובדים	1		130		01/04/2025	31/03/2030	₪ 67	₪ 8,665
הדיור הממשלתי- רשות המיסים	1		284		01/02/2023	31/01/2038	₪ 68	₪ 19,353
ע.ע. שירותי אשראי (לשעבר סוניוי בעמ)	2		57		04/08/2024	03/08/2026	₪ 73	₪ 4,116
ליאת בן משה	2		97		01/10/2025	31/07/2029	₪ 76	₪ 7,345
ש.י.ל.ה (כללית סמייל)	2		497		05/08/2019	04/02/2029	₪ 68	₪ 33,785
אוהד רצון	2		60		12/01/2020	31/07/2026	₪ 64	₪ 3,840
שטח ריק	2			48				
ש.ז.ר	2		58		01/04/2025	31/03/2027	₪ 76	₪ 4,436
לאומית שירותי בריאות	2		263		10/06/2024	21/12/2028	₪ 69	₪ 18,029
ל.מ. עולם של כח אדם בע"מ	2		46		01/04/2018	28/08/2026	₪ 72	₪ 3,304
אופק פרטוש- סטודיו אימון	2		161		15/03/2021	31/01/2027	₪ 59	₪ 9,545

[13] נבדקו על ידי החי"מ למעלה מ-50% מחוזי השכירות וחשבוניות ביחס למרבית הכנסות השוכרים בנכס ונמצאו תקינים.

תיאור הנכס שם השוכר	קומה	שימוש	סה"כ שטחים במ"ר כולל העמסה	שטח פנוי (מ"ר)	תחילת שכירות	סיום שכירות	דמי שכירות למ"ר	דמי שכירות לחודש בש"ח עפ"י חוזה כולל מקומות חניה חלקיים - ללא תשלום (לא כולל דמי ניהול) בהתאם לתקבולים בפועל
ד"ר ריאן מחמוד	2	משרדים	64		01/06/2017	31/05/2026	73 ₪	4,672 ₪
מכבידנט בע"מ	3		532		10/05/2019	09/11/2029	62 ₪	33,088 ₪
נתן רפואה	3		75		01/06/2024	31/05/2028	54 ₪	4,069 ₪
אופק פרטוש- סטודיו לפילאטיס	3		94		01/02/2024	31/01/2027	65 ₪	6,130 ₪
אור השן סיטי	3		100		15/10/2021	14/10/2029	75 ₪	7,546 ₪
המרכז לחינוך סייבר	3		499		05/01/2020	14/12/2027	63 ₪	31,383 ₪
מטב	4		50		25/05/2021	24/05/2026	80 ₪	3,997 ₪
ישגב אבידר	4		48		01/04/2025	31/03/2026	66 ₪	3,154 ₪
קופת חולים לאומית של הסתדרות העובדים הלאומית	4		525		10/01/2008	21/12/2028	69 ₪	36,047 ₪
הסתדרות העובדים	4		84		01/04/2025	31/03/2030	67 ₪	5,599 ₪
יוניסטרים	4		200		01/03/2025	29/02/2028	63 ₪	12,596 ₪
מיכל רוטשילד (לשעבר גולדן ג'וב בע"מ)	4		35		08/09/2024	07/09/2026	72 ₪	2,527 ₪
יוניסטרים	4		111		01/03/2025	29/02/2028	63 ₪	6,991 ₪
די. בי. סי. קהילות סחר דיגיטליות בע"מ	4		120		01/06/2009	11/06/2029	55 ₪	6,618 ₪
ד"ר אמיר עתאמנה	4		115		16/02/2020	15/02/2026	68 ₪	7,779 ₪
אור קוסמדיקס	5		242		25/07/2021	24/07/2031	64 ₪	15,452 ₪
שירן רוזנשטיין ונירית חליפי - קלינאיות תקשורות	5		145		15/07/2023	14/06/2028	76 ₪	11,004 ₪
ד"ר אחמד אבו עמשה	5		230		12/03/2019	11/03/2029	61 ₪	14,042 ₪
סלקום	2	אנטנה	8		01/01/2020	02/11/2029		8,167 ₪
פלאפון תקשורת בע"מ			27		10/02/2008	10/02/2028		8,635 ₪
פי.אייץ.איי פרטנר					08/05/2025	31/04/2030		8,700 ₪
סה"כ (*)			**7,411**	**48**				**569,830 ₪**
מקומות חניה			**31**					**10,682 ₪**
	סה"כ							**580,512 ₪**

לסיכום				
שימושים	שטח במ"ר/מקומות חניה	דמי שכירות/חודש		דמי שכירות ממוצעים למ"ר/מקום חניה
מסחר	458	₪ 54,767		₪ 120
מסחר - סופר	1,100	₪ 107,326		₪ 98
משרדים	5,818	₪ 382,235		₪ 66
אנטנות	35	₪ 25,502		
מקומות חניה	31	₪ 10,682		₪ 345
סה"כ	**7,411**	₪ 580,512		

שיעור התפוסה בבניין כיום הינו כ-99.4%[14]

מתוך כלל מקומות החניה במרתף מושכרות 31 מקומות חניה, 50 מקומות חניה ניתנות ללא תמורה, לפיכך קיימת יתרת מקומות חניה לא מושכרות של 19 מקומות חניה.

הערת הח"מ

בהתאם למידע שהתקבל מהחברה, השטח לשיווק הינו כ- 7,460 מ"ר (נערכה מדידה עדכנית מחוות הדעת הקודמת בה השטח לשיווק היה קטן יותר בכ- 10 מ"ר).

[14] קיימים כ- 48 מ"ר פנויים.

דמי ניהול

דמי הניהול[15] אשר נגבים למ״ר בבניין נשוא חוות הדעת הינם 10-17 ₪/מ״ר.
בהתאם למאזן לשנים 2021-2025 (2025 אומדן חלקי) עולה שחברת הניהול מאוזנת.

מו״מ לגבי יתר השטחים הפנויים

בהתאם לבדיקה שנערכה עם בעלי הזכויות בנכס עולה כי מתנהל מו״מ להשכרת יתרת השטחים הפנויים עם שוכרים שונים.

[15] מלבד שוכר חריג (רשות המיסים ממנו נגבים דמי ניהול/מ״ר/חודש/ ממוצע של כ- 28 ₪/מ״ר).

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי השוק של הנכס שבנדון לצורך דוחות כספיים, גישות השומה המתאימות להערכה זו הינה גישת היוון הכנסות.

- נשוא חוות הדעת מהווה בניין משרדים הכולל קומת קרקע מסחרית, הממוקם ברחוב שבזי 26 פינת רחוב העצמאות 1, ראש העין.

- הנכס שבנדון ידוע גם כחלקה מספר 146 בגוש 4271 בשטח רשום של 4,381 מ"ר.

- שכונת משכנות המוזיקה ממוקמת בחלקה המערבי של העיר ראש העין, הגובלת מדרום לשכונת שבזי וממוקמת מדרום מערב לשוק העירוני. השכונה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע ותיקה, לצד בנייה רוויה נמוכה ולצד בנייה רוויה גבוהה חדשה יחסית.

- רחוב שלמה שבזי מהווה רחוב דו סטרי ראשי, הכולל תנועה ערה של כלי רכב והולכי רגל, במרבית שעות היממה.

- הנתון כי שטח המבנה הכולל סך של כ- 7,877 מ"ר ברוטו עילי משרדים ב-6 קומות (כולל קומת הקרקע מסחרית) וכולל כ-136 מקומות חניה (100 מקומות תת קרקעיים ו-36 עיליים) + שטחי טכניים (מחסנים) בקומות המרתף.

- הנתון כי בשנת 2005 התקבל טופס 4 למבנה שבנדון, נכון למועד חוות הדעת.

- הנתון כי רמת הגמר בשטחי המשרדים הינה רמת גמר טובה וכוללת ריצוף גרניט פורצלן במעברים, פרקט למינציה בחדרים, תקרה אקוסטית הכוללת תאורת LED שקועה, גלאי עשן, דלתות עץ בין החדרים, מיזוג אויר מרכזי וכיו"ב.

- הנתון כי על פי תכניות בניין עיר שבתוקף, החלקה שבנדון מסווגת ב"אזור מסחר ועסקים", ועל פי תב"ע רנ/220 משנת 2004 ניתן לנצל 150%. בהתאם להיתר הבניה הקיים, קיימת יתרת זכויות בניה לניצול, בתחשיב השומה תובא בחשבון תוספת שווי בגין זכויות בניה בלתי מנוצלות בחלקה.

- הנתון כי נכון למועד הקובע מרבית שטחי המשרדים הושכרו (**תפוסה של כ- 99.4%**) למעט שטח של כ- 48 מ"ר משרדים ו- 19 מקומות חניה בקומת המרתף, באומדן השווי הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים לשטחים אלו.

- הנתון כי לבעלי הזכויות בנכס הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד לתאריך 26/01/2059.
בתחשיב השומה הובאה בחשבון הפחתה בגין תשלום יובל חכירה צפוי למנהל בתום תקופת החכירה.

- הנכס מוערך במצבו הנוכחי כפנוי וחופשי מכל מחזיק (למעט זכות השכירות), חוב ושיעבוד נכון למועד הקובע לחוות הדעת.

- ב- 07/10/2023 החלה מלחמת "חרבות ברזל" בדרום הארץ אשר יצרה אי וודאות. המלחמה טרם הסתיימה כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות והשלכה מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין. עם זאת, לאור הזמן שחלף מאז ה-07/10/2023 נראה כי המשק וערכי המקרקעין הולכים, מסתגלים ומכילים את השפעות המלחמה.

- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

להלן נתוני ביקוש / עסקאות לשטחי מסחר בסביבת הנכס, ראש העין:

מיקום	תיאור		מקור
שבזי 26 ראש העין **נשוא חוות הדעת**	**חנויות** בבניין מושכרות תמורת כ- **98-120** ₪/מ"ר/חודש		חוזי שכירות וחשבוניות 09/2025
התאנה ראש העין	שטח מסחרי בהיקף של כ- 600 מ"ר (ניתן לשכור שטח של 500 מ"ר ו- 100 מ"ר לחוד)	מוצע להשכרה תמורת **119** ₪/מ"ר/חודש	תיווך – אבי פרץ רימקס 052-3478276 09/2025
פסגות אפק ראש העין	שטח מסחרי של כ- 95 מ"ר + כ- 25 מ"ר גלריה	מוצע להשכרה תמורת **205** ₪/מ"ר אקווי/חודש (גלריה במקדם 0.5)	
המרץ ראש העין	שטח מסחרי של כ- 300 מ"ר	מוצע להשכרה תמורת **150** ₪/מ"ר/חודש	תיווך – אלי ביטון 055-4363699 10/2025

להלן נתוני ביקוש / עסקאות בפעול להשכרת שטחי משרדים בסביבת הנכס, ראש העין:

מיקום	תיאור	מקור
רחוב שבזי 26 ראש העין **נשוא חוות הדעת**	**משרדים** מושכרים בממוצע תמורת כ- **66** ₪/מ״ר/חודש **בשנת 2025 נחתמו 7 חוזי שכירות, דמי השכירות הממוצעים** **למ״ר הינם כ- 68 ₪/מ״ר ברוטו**	חוזי שכירות וחשבוניות 09/2025
ראש העין	משרדים בשטח של כ- 100 מ״ר, מוצעים להשכרה תמורת **55** ₪/**למ״ר/חודש** (רמת מעטפת)	תיווך – אבי פרץ רימקס 052-3478276 11/2025
	משרדים בשטח של כ- 150 מ״ר, קומה 3, מוצעים להשכרה תמורת **45** ₪/**למ״ר/חודש** (רמת גמר חלקי)	תיווך – שלומי ארזי 053-8090571 09/2025
	משרדים בשטח של כ- 250 מ״ר, קומה 2, מוצעים להשכרה תמורת **50** ₪/**למ״ר/חודש** (רמת גמר חלקי)	
	משרדים בשטח של כ- 100 מ״ר קומה 2, מוצעים להשכרה תמורת **65** ₪/**למ״ר/חודש** (רמת גמר חלקי)	
רחוב העמל ראש העין	משרדים בשטח של כ- 550 מ״ר, קומה 2, מוצעים להשכרה תמורת **50** ₪/**למ״ר/חודש** (רמת גמר חלקי)	תיווך – שי גלזר אנגלו סכסון 055-4315746 11/2025

הערת הח״מ

דמי השכירות הממוצעים לשטחי משרדים בנשוא השומה הינם כ- 66 ₪/מ״ר ברוטו/חודש (כאשר חוזי השכירות בשנת 2025 נחתמו תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 68 ₪/מ״ר ברוטו/חודש).

נשוא השומה מהווה נכס ייחודי לאור מיקומו (בחלקו הדרום מערבי של העיר ראש העין) הנהנה מרמת ביקוש גבוהה ויציבה לאורך השנים (כ-95%-99% תפוסה).

זאת ועוד, דמי השכירות הממוצעים, מגלמים בחלקם שימוש במקומות חניה (50 מקומות חניה) ש״ניתנות ללא תשלום״ (מגולם במחיר ההשכרה של שטח המשרד).

תחשיבים

אומדן שווי בגישת היוון הכנסות:

אומדן שווי בגישת היוון הכנסות

שטחים מושכרים (מסחר, משרדים, חניה)

תיאור	סה"כ דמי שכירות
סה"כ הכנסה חודשית	₪ 555,010
סה"כ הכנסה שנתית	₪ 6,660,000
שיעור היוון	7.0%
סה"כ שווי בגישת היוון הכנסות (שטחים מושכרים) (A)	**₪ 95,143,000**

אנטנות המושכרות לחברות פרטנר, סלקום

תיאור	סה"כ דמי שכירות
דמי שכירות מתקני גישה/אנטנות על גג הבניין	₪ 25,502
סה"כ לשנה	₪ 306,024
כופל (משקף 7 שנים בממוצע בשיעור תשואה של 9%)	5.03
סה"כ תוספת שווי מדמי שכירות אנטנות (B)	**₪ 1,540,000**

שטחי משרדים פנויים (דמי שכירות ראויים)

תיאור	שטח ברוטו	שווי למ"ר	סה"כ
משרדים	48	₪ 52	₪ 2,496
מקומות חניה	19	₪ 250	₪ 4,750
סה"כ דמי שכירות ראויים לחודש			₪ 7,246
סה"כ דמי שכירות ראויים לשנה			₪ 87,000
שיעור היוון			7.5%
סה"כ שווי בגישת היוון הכנסות (שטחים פנויים) (C)			**₪ 1,160,000**

סה"כ שווי בגישת היוון הכנסות (A + B + C)	**₪ 97,843,000**
שווי זכויות בניה	₪ 200,000
סה"כ שווי בגישת היוון הכנסות לנכס בשלמות	**₪ 98,040,000**

סיכום

סה"כ שווי בגישת היוון הכנסות	₪ 98,040,000
הפחתה בגין תשלום יובל חכירה צפוי בתום תקופת החכירה	-₪ 510,000
סה"כ שווי הנכס במעוגל, לא כולל מע"מ	₪ 97,530,000
סה"כ שווי זכויות חברת אספן גרופ 69% מהנכס	**₪ 67,300,000**

(*) שיעור ההיוון נקבע בין היתר, לפי נתוני השוואה דומים (נכסים מניבים כדוגמת הנכס שבנדון) - רצ"ב כנספח סקר נתוני השוואה לשיעורי היוון.

שיעור ההיוון שהובא בחשבון לשטחים תפוסים הינו 7% ולשטחים הפנויים 7.5%.

(**) ניתוח רגישות ביחס לשווי הנכס (שיעור היוון):

שינוי בשיעור ההיוון	
0.50%	₪ 62,900,000
0.25%	₪ 65,000,000
0.00%	₪ 67,300,000
-0.25%	₪ 69,800,000
-0.50%	₪ 72,400,000

עסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:

לא ידוע על עסקאות בנכס שבנדון בסמוך למועד הקובע לחוות הדעת.

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנישום:

להלן פירוט חוות הדעת אשר נערכו לנכס שבנדון ב-3 השנים שקדמו למועד הקובע לחוות הדעת:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור השינוי
31/12/2022	עדכון אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 60,100,000	12.0%
31/03/2023	אומדן שווי שוק למטרת שיעבור לאשראי (תקן 19)	₪ 60,600,000	11.1%
31/12/2023	עדכון אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 62,800,000	7.2%
30/09/2024	עדכון אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 65,500,000	2.7%

השומה הנוכחית

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
30/09/2025	עדכון אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	₪ 67,300,000

ש ו מ ה

שים לב לגודל הנכסים, מיקומם (גוש 4271, חלקה 146, רחוב שבזי 26 פינת רחוב העצמאות 1, ראש העין.
וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים,
נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות בנכס, כדלקמן:

שווי הזכויות אספן גרופ בנכס, סביב- **67,300,000** ₪ **(שישים ושבעה מיליון ושלוש מאות אלף שקלים חדשים), לא כולל מע"מ.**

אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 30/09/2025.

הנני מצהיר בזאת כי קיימת אי תלות בדבר מהות היחסים ביני ובין מזמין השומה.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.

הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968

הערות:
מימוש הזכויות בנכס כפוף למיסוי, היטלים והוצאות מימוש.
הערכת השווי אינה כוללת הפחתה לצורך מימוש בדרך של מכירה באילוץ (זמן חשיפה קצר יחסית).

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

נספח – סקר שיעורי תשואה

<u>סקר שיעורי תשואה 2023 - 2025:</u>

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
סקירת שמאי ממשלתי	שיעור התשואה הכללי למחצית ראשונה של 2022 **למשרדים ומסחר – 6.7%** (<u>ללא שינוי</u> ביחס למחצית קודמת)		פרסום 03/2023
ראשון לציון	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, **לפי שיעור תשואה 6.8%** לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט		כלכליסט 05/2023
תל אביב	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאוס תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של **5.65%**		כלכליסט 05/2023
אזו"ת אלון תבור	מתחם הכולל מבנה תעשיה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה **משקפת שיעור תשואה 6.5%**		גלובס 08/2023
קרית עקרון	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה **לשיעור תשואה המשקף 6.73%**		פרסום ICE 10/2023
ירושלים	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי **שיעור תשואה 6.7%**		מידע שוק 10/2023
אשקלון	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ₪ **משקף שיעור תשואה 6%**		דה מרקר 12/2023
ראש העין	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		אייס 01/2024
חיפה	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. **משקף שיעור תשואה 6.5%**		כלכליסט 01/2024
תל אביב	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי **שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא**		כלכליסט 5/2024
חיפה	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי **שיעור תשואה של 6.5%**		מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק
מעלות	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪ , משקף **שיעור תשואה של 7%**		מרכז הנדל"ן 9/2024
אירפורט סיטי	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי **שיעור תשואה של 6.7%**		מידע שוק 10/2024

המקום	תיאור	שיעור תשואה כללי	מקור מידע
דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה **לא השתנו** בהתאם לשינויים בשיעור הריבית		פרסום אוקטובר 2024
ב"ש , גליל ים , ראשון לציון	אזורים מכרה זכויותיה ב-3 מרכזים מסחריים , לפי **שיעור תשואה משוקלל בסך של 6.7%**		מגדילים 12/2024 + מידע שוק
מרכז מסחרי שבעת הכוכבים ראשל"צ	הכשרת הישוב מכרה את חלקה (50%) בנכס לפי **שיעור תשואה משוקלל בסך של 7%**		דווח למערכת מאיה 12/2024+ מידע שוק
חבל מודיעין	מניבים רוכשת מבנה תעשיה בעיסקה המשקפת **שיעור תשואה בסך של 6.5%**		דווח למערכת מאיה + 12/2024 כתבה ספונסר
כללי	מחצית שניה 2022 – מחצית ראשונה 2024 : בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, **שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%.** כאשר **שיעורי התשואה לנכסי תעשיה ולוגיסטיקה הממוצים לרבעון 1 2024 הינם 6.5%**		משרד המשפטים השמאי הממשלתי 17/02/2025

01 בפברואר 2026
מספרנו: 32524.19-1

לכבוד
אספן גרופ בע"מ
א.ג.נ.,

הנדון: אומדן שווי בניין מסחר ומשרדים
הידוע כ-"מרכז עסקים יהלום"
גוש 4271 חלקה 146
הבנוי ברחוב שבזי 26 פינת העצמאות 1, ראש העין

סימוכין: חוות דעתנו מספר 32524.18 מתאריך 13 בנובמבר 2025

המועד הקובע לחוות הדעת בסימוכין הינו 30/09/2025.

בכפוף לכך שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה/השכרה) ובכפוף לכך שלא חלו שינויים תכנוניים (היתרי בניה, אישורי תוכניות בנין עיר, הקלות פסיקות ביהמ"ש וכו') נראה כי נכון למועד הקובע **31/12/2025** לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ביחס למועד 30/09/2025 בו בוצע אומדן שווי מלא.

הנני מסכים כי מסמך זה יפורסם וייכלל במסגרת דיווחי החברה, לרבות בדוחותיה הכספיים ובדוח הצעת המדף.

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

נספח ד'

מכתב הסכמה להכללה של חברת הדירוג

Maalot
S&P Global Ratings

1 בפברואר 2026

לכבוד
אספן גרופ בע"מ
שלום רב,

<u>הנדון: דירוג לאג"ח</u>

הרינו להודיעכם כי S&P מעלות קבעה דירוג 'ilA' לאג"ח שיונפקו לציבור על ידי אספן גרופ בע"מ (להלן: ה"**חברה**") באמצעות הנפקת סדרה חדשה, סדרה יא, בסך כולל של עד 200 מיליון ₪ ע.נ. (להלן: ה"**דירוג**") כפי שפורסם בדוח הדירוג מיום 14 בינואר 2026 (להלן: **"דוח הדירוג"**).

בהתייחס לזאת, ברצוננו להדגיש כי הדירוג לאיגרות החוב נקבע, בין היתר, על סמך טיוטת דוח הצעת המדף המעודכנת שהתקבלה אצלנו ביום 1 בפברואר 2026 (להלן: **"טיוטת דוח הצעת המדף"**), ועל בסיס מבנה ההנפקה המוצעת וייעוד תמורת ההנפקה שמסרתם לנו.

בכל מקרה בו דוח הצעת המדף כפי שיפורסם (להלן: "**דוח הצעת המדף הסופי**") יכלול שינויים במבנה ההנפקה, במטרת ההנפקה ו/או שינויים אחרים לעומת הנוסח של טיוטת דוח הצעת המדף, או בכל מקרה בו חל שינוי מהותי בגורם כלשהו העשוי להשפיע על הדירוג בכל דרך שהיא, שומרת S&P מעלות את הזכות לדון שנית בנושא ולתקן את הדירוג האמור (להלן: "**(ה)שינויים ו(ה)תוספות**"). אי לכך וכתנאי להסכמתנו להלן, עליכם להודיענו ולהעביר אלינו בכתב פרטים בדבר כל השינויים והתוספות שחלו בדוח הצעת המדף הסופי לעומת טיוטת דוח הצעת המדף שהועברה אלינו וכן בכל השינויים והתוספות האחרים, ככל שחלו. הדירוג וכן הסכמתנו להלן מותנים בקבלת אישור מכם בכתב **<u>לפני</u>** פרסום דוח הצעת המדף כי דוח הצעת המדף הסופי אינו כולל שינויים ותוספות כלשהם לעומת טיוטת דוח הצעת המדף.

בכפוף לאמור לעיל, אנו מסכימים כי דוח הדירוג ייכלל במלואו בדוח הצעת המדף הסופי כפי שיפורסם, לרבות על דרך ההפניה. כאמור בדוח הדירוג, דוח הדירוג נכון למועד פרסומו של דוח הדירוג.

הסכמתנו בתוקף 14 יום מיום מועד מכתב זה, דהיינו, עד ליום 14 בפברואר 2026. על החברה להימנע מלכלול את דוח הדירוג בדוח הצעת המדף לאחר מועד זה ללא קבלת אישורנו מראש ובכתב.

מובהר כי לצורך קביעת הדירוג, S&P מעלות בוחנת רק היבטים רלוונטיים לצורך הדירוג (בהתאם לשיטות ההערכה שלה) בטיוטת דוח הצעת המדף, ואינה בוחנת את כל האמור בה או בדוח הצעת המדף הסופי או במסמכים נוספים הקשורים בטיוטת דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי, לרבות תיאור של מסמכים כאמור בטיוטת דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי.

בברכה,
אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ
("S&P מעלות")

נספח ה'

מכתב הסכמה להכללה של רואה החשבון המבקר

Deloitte.

1 בפברואר 2026

לכבוד
הדירקטוריון של **אספן גרופ בע"מ ("החברה")**
החושלים 5
הרצליה

א.ג.נ.,

הנדון: <u>מכתב הסכמה בקשר לדוח הצעת מדף של חברת אספן גרופ בע"מ (להלן – החברה) המיועד להתפרסם בחודש פברואר 2026</u>

הננו להודיעכם, כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוח הצעת המדף שבנדון:

(1) דוח סקירה מיום 28 במאי 2025 על המידע הכספי התמציתי המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי 2025, על תמצית המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

(3) דוח סקירה מיום 26 בנובמבר 2025 על המידע הכספי התמציתי המאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(4) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 26 בנובמבר 2025, על תמצית המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד 5648 חיפה, 3105502	המרכז העירוני ת.ד 583 אילת, 8810402	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 02-5018888 **פקס: 02-5374173** info-jer@deloitte.co.il	**טלפון: 04-8607333** **פקס: 04-8672528** info-haifa@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6375676** **פקס: 08-6371628** info-eilat@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994455** **פקס: 073-399445** info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש	משרד רעננה – מתחם אינפיניטי	משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	הפנינה 8, רעננה	שדרות ראשונים 23 ראשל"צ