



גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ
("החברה")

14 ספטמבר 2023

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
www.maya.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.magna.isa.gov.il

הנדון: טיוטא שניה של שטר הנאמנות בקשר עם הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב

בהמשך לדיווחים המיידים שפרסמה החברה בימים 15 באוגוסט 2023 (2023-01-076054) ו- 4 בספטמבר 2023 (2023-01-083917), לפיהם החברה בוחנת ביצוע תהליך של הנפקה ורישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), על פיו תוצע לציבור סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ג') ("אגרות החוב"), מצורפת לדיווח מידי זה טיוטא שניה של שטר הנאמנות של אגרות החוב, מסמכי השעבוד ומסמך תמצית תניות בהנפקה. יודגש, כי טיוטת שטר הנאמנות כאמור הינה בגדר טיוטה בלבד, וכי הנוסח המחייב יהא הנוסח הסופי של המסמכים האמורים אשר ייכלל בדוח הצעת המדף, אם וככל שיפורסם על ידי החברה. פרסום דוח הצעת המדף והנפקת אגרות החוב, אם וככל שיבוצעו כאמור, כפופים, בין היתר, להחלטה של דירקטוריון החברה בקשר עם מבנה ההנפקה, היקפה ותנאיה, אשר יפורטו בדוח הצעת המדף, ולקבלת היתר מאת רשות ניירות ערך ואישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב. אין לראות בדוח זה משום הצעה לציבור או הזמנה לרכישת ניירות ערך של החברה ואין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך של החברה על פי דוח זה.

בכבוד רב,

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ
נחתם על-ידי: גלעד יפרח, דירקטור ומנכ"ל החברה

נספח א'

טיוטת שטר נאמנות

תוכן עניינים לשטר הנאמנות

<u>עמוד</u>	<u>כותרתו</u>	<u>הסעיף</u>
2	פרשנות והגדרות	.1
7	הנפקת אגרות החוב	.2
11	דירוג אגרות החוב	.3
11	מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הבהונה; תקופת הבהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין;	.4
13	רכישת אגרות חוב על ידי החברה, חברה בת ותאגיד בשליטתה	.5
13	התחייבויות החברה	.6
17	הבטחת אגרות החוב	.7
36	זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות	.8
40	תביעות והליכים בידי הנאמן	.9
40	נאמנות על התקבולים	.10
41	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	.11
42	סמכות לעכב חלוקת הכספים	.12
42	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	.13
42	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן	.14
43	קבלה מאת מחזיק אגרת החוב	.15
44	תחולת חוק ניירות ערך	.16
44	השקעת כספים	.17
44	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	.18
46	התחייבויות נוספות	.19
46	באי-כוח	.20
46	הסכמים אחרים	.21
46	שכר הנאמן	.22
48	סמכויות מיוחדות	.23
48	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	.24
49	שיפוי לנאמן	.25
51	הודעות	.26
52	שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה	.27
53	מרשם מחזיקי אגרות החוב	.28
53	אסיפות של המחזיקים	.29
53	דיווח לנאמן	.30
53	אחריות הנאמן	.31
54	תחולת הדין	.32
54	סמכות ייחודית	.33
54	כללי	.34
55	מענים	.35
55	הסמכה למגנ"א	.36

שטר נאמנות

שנערך ונחתם ביום ב 2023

בין

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ
מס' חברה 51-317734-5
ממתחם חוצות שפיים, קיבוץ שפיים 6099000
(**"החברה"**)

מצד אחד;

לבין

משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ
מס' חברה 51-377133-7
מרחוב דרך מנחם בגין 48, תל אביב

(**"הנאמן"**)

מצד שני;

- והואיל:** וביום 31 במאי 2021 פרסמה החברה תשקיף להשלמה ותשקיף מדף, נושא תאריך של יום 31 במאי 2021 אשר תוקפו הוארך עד יום 31 במאי 2024 (**"התשקיף"**), על-פיו עשויה החברה להציע לציבור באמצעות דוחות הצעת מדף, בין היתר, אגרות חוב (סדרה ג');
- והואיל:** וביום ____ ב ____ 2023 החליט דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה בדרך המתוארת בשטר זה (**"אגרות החוב"** או **"אגרות החוב (סדרה ג')"**) על פי דוח הצעת מדף מכח התשקיף (**"דוח הצעת המדף"**);
- והואיל:** והנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב (סדרה ג') נשוא שטר זה;
- והואיל:** והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר זה וכן כי התקבלו כל האישורים לפי כל דין ו/או הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה;
- והואיל:** והנאמן הצהיר כי אין עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר זה וכן כי לנאמן אין כל עניין בחברה ולחברה אין כל עניין בנאמן;
- והואיל:** ובמסגרת דוח הצעת המדף תנפיק החברה אגרות חוב (סדרה ג') כמפורט בסעיף 2 לשטר נאמנות זה;
- והואיל:** ואיגרות החוב (סדרה ג') תירשמנה למסחר בבורסה, כמשמעה להלן;
- והואיל:** והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') והנאמן הסכים לכהן כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), והכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר זה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא לשטר זה וכן הנספחים והתוספות לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. חלוקת שטר זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.

- 1.3. בכל עניין הקשור בתנאי איגרות החוב (סדרה ג') שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין, שאינן ניתנות להתניה, לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף ובדוח הצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או איגרות החוב יגברו הוראות שטר זה.
- 1.4. שטר זה, על כל הוראותיו, ייכנס לתוקף עם ובכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה ג'). מובהר, כי במקרה בו לא יונפקו אגרות חוב (סדרה ג'), מכל סיבה שהיא, יפקע מאליו תוקפו של שטר זה והנאמנות על פיו לא תכנס לתוקף.
- 1.5. למונחים המפורטים להלן תהא בשטר זה המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת להלן:

אגרות חוב (סדרה ג'), רשומות על שם, שתונפקנה על ידי החברה על פי התשקיף ודוח הצעת המדף, וכן איגרות חוב (סדרה ג') נוספות שתונפקנה על-ידי החברה, ככל שתונפקנה;	-	"אגרת החוב" או "אגרות החוב" או "סדרת אגרות החוב" או "תעודות התחייבות" או "סדרת תעודות התחייבות"
דוח מעקב (דוח ביצוע) לפרויקט הרלוונטי, שיערך על ידי כל שמאי שזהותו מקובלת על התאגיד הפיננסי המלווה או שזהותו מקובלת על הנאמן;	-	"דוח מעקב"
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;	-	"הבורסה"
תאגידים בנקאיים הרשומים בישראל או תאגידים פיננסיים אחרים (לרבות חברות ביטוח), אשר נבחרו/יבחרו על ידי החברה ואשר מלווים/עתידיים ללוות את הקמת הפרויקט הרלוונטי. למען הסר ספק, יובהר כי החברה תהיה רשאית להחליף את התאגיד הפיננסי המלווה ללא אישור הנאמן ו/או מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג');	-	"התאגיד הפיננסי המלווה"
הדוח התקופתי והשנתי של החברה לשנת 2022, אשר פורסם על ידי החברה ביום 29.3.2023 (אסמכתא: 01-030922).	-	"הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022"
הדוח החצי שנתי של החברה ליום 30 ביוני 2023 אשר פורסם על-ידי החברה ביום 20 באוגוסט 2023 (אסמכתא: 2023-01-077575).	-	"הדוח החצי שנתי 2023"
גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ, שהינה חברה פרטית בבעלותו המלאה של מר גלעד יפרח, דירקטור ומנכ"ל החברה ובנו של בעל השליטה בחברה, אשר תעמיד את זכויותיה במקרקעין בנשר (כהגדרתם להלן) כבטוחה לטובת הנאמן, על-פי תנאי שטר הנאמנות להבטחת אגרות החוב (סדרה ג').	-	"החברה המשעבדת"

<p>החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מיתרת הערך הנקוב כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ג') המיוצג בהצבעה ;</p>	-	<p>"החלטה מיוחדת"</p>
<p>החלטה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'), בה נכחו, בעצמם או על ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות 25% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו שתתקיים בכל מספר משתתפים שהוא, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של 50% או יותר מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ג') המיוצג בהצבעה ;</p>	-	<p>"החלטה רגילה"</p>
<p>היתר כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 אשר ניתן מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, להקמת פרויקט על הקרקע.</p>	-	<p>"היתר בניה"</p>
<p>המכרז על שיעור הריבית השנתית הקבועה שתישאנה אגרות החוב (סדרה ג') שתונפקנה על ידי החברה בהתאם לדוח הצעת המדף ;</p>	-	<p>"המכרז"</p>
<p>הנאמן הנזכר בראש הסכם זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה ;</p>	-	<p>"הנאמן"</p>
<p>נכסים אשר יכול שישועבדו בהתאם להוראות שטר נאמנות זה להבטחת זכויות מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'), ואשר יכול שיהיו כל אחד מאלה :</p> <p>- "בטוחות פיננסיות" - מזומן, פיקדונות כספיים, ניירות ערך ממשלתיים, מלווים קצרי מועד וערבויות בנקאיות שיופקדו בחשבון הנאמנות, כמשמעו להלן. השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות יהא שווה למלוא סכום הפיקדונות הכספיים או לערך הנקוב של ניירות הערך או המלווים, לפי העניין, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו ;</p> <p>- "ערבויות בנקאיות" - ערבויות אוטונומיות, בלתי מותנות, בלתי חוזרות ובלתי תלויות של בנק בישראל או חברת ביטוח בישראל, הנמנים עם חמשת הבנקים/</p>	-	<p>"הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה"</p>

<p>חברות הביטוח (לפי העניין) הגדולים בישראל, המדורגים על ידי חברת דירוג, בדירוג Aa2 של מידרוג לפחות או דירוג מקביל לו, אשר יועמדו מעת לעת (אם בכלל) לטובת הנאמן על ידי החברה על פי תנאי שטר זה. ערבויות בנקאיות, ככל שתועמדה, תהיינה בתוקף עד 30 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של איגרות החוב. השווי הבטוחתי של הערבויות הבנקאיות יהא שווה לגובה הערבויות הבנקאיות על פי תנאיהן. על אף האמור, במקרה בו לא ניתן היה להמציא ערבות למועד כאמור והחברה המציאה לנאמן ערבות לתקופה הקצרה ממועד הפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג') ("הערבות המקורית") ועד ל- 14 ימים לפני מועד פקיעת הערבות המקורית לא המציאה לנאמן ערבות חלופית חלף הערבות המקורית, יממש הנאמן מיידית את הערבות המקורית והתמורה ממימוש כאמור תופקד בחשבון הנאמנות ותהיה משועבדת להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה ג') חלף הערבות.</p>		
<p>(1) הנכסים כמפורט בסעיף 7 להלן, שהחברה תשעבד על-פי שטר נאמנות זה וכן (2) אילו מבין הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה אשר יהיו מופקדים באותה עת בחשבון הנאמנות או בחשבון המשועבד או ערבויות בנקאיות שיהיו מופקדות בידי הנאמן ו/או אלו שיתווספו אליהם ו/או יבואו במקומם כפי שיהיו אותה עת, ואשר ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בהתאם ובכפוף להראות שטר זה;</p>	-	<p>"הנכסים המשועבדים"</p>
<p>הכספים שיצטברו בחשבון הליווי של הפרויקט הרלוונטי, לאחר שסולק במלואו האשראי לתאגיד הפיננסי המלווה בקשר לפרויקט הרלוונטי.</p> <p>בנוסף, העודפים יכללו גם את ההון עצמי אשר החברה העמידה על פי הסכם הליווי עם התאגיד המלווה של הפרויקט הרלוונטי וכפי שיהא מעת לעת בהתאם לדוח המעקב האחרון וכן את כל הכספים שיגיעו לחברה במקרה של מכירת המקרקעין על גביהם יבנה הפרויקט ו/או מכירת הפרויקט, חלקו או כולו, לאחר סילוק האשראי בקשר לפרויקט, לאחר ניכוי הוצאות המכירה, לרבות תשלומי מס, היטלים ו/או תשלומי חובה אחרים על פי דין בקשר עם מכירה כאמור וכן תקורות הפרויקט ככל שיאשרו על ידי התאגיד הפיננסי המלווה, והכל אלא אם נאמר אחרת לפי שטר נאמנות זה. בעוד שהכנסות שכירות בפרויקט רלוונטי, ככל שתהיינה כאלו, אינן כלולות בהגדרת ה"עודפים" ואינן משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב, באופן שהחברה תוכל לקבל אותן לידיה וכן תוכל לפעול בהן על פי צרכיה לפי שיקול דעתה</p>	-	<p>"העודפים" או "העודפים המותאמים"</p>

<p>הבלעדי.</p> <p>להסרת ספק מובהר כי הגדרת "העודפים המותאמים" כאמור לעיל נעשית לשם הנוחות והגילוי הנאות בלבד וכי מבחינת הנדרש מהנאמן בשטר זה ועל פיו, "העודפים המותאמים" משמעם אך ורק הסכומים אשר יופקדו בפועל בחשבון המשועבד הרלוונטי. למען הסר ספק, יודגש בזאת כי לנאמן אין את היכולת לחייב את התאגיד הפיננסי המלווה להעביר את העודפים המותאמים שייוצרו בפרויקט מסוים, אם וככל שייוצרו, לחשבון המשועבד הרלוונטי. להסרת ספק מובהר עוד כי הנאמן אינו נדרש לבחון ו/או לבדוק ו/או לאמת את הסכם הליווי של פרויקט מסוים. כמו כן לנאמן אין את היכולת לוודא כי כל תקבולי הפרויקט הרלוונטי מופקדים בחשבון הליווי של הפרויקט.</p>		
<p>בכל עת, היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב בתוספת הריבית שנצברה על פי תנאי אגרות החוב, כפי שאלו יהיו מעת לעת, ואשר טרם שולמה בפועל (לרבות ריבית פיגורים);</p>	-	"הערך ההתחייבותי"
<p>פרויקט הרצליה ופרויקט צפת שיועמדו מכוחם שעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ככל שיועמדו, כמפורט בשטר זה;</p>		"הפרויקטים"
<p>חוק החברות, תשנ"ט-1999 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;</p>	-	"חוק החברות"
<p>חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;</p>	-	"חוק המקרקעין"
<p>חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018;</p>	-	"חוק חדלות פירעון"
<p>חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;</p>	-	"חוק ניירות ערך"
<p>חשבון בתאגיד בנקאי בישראל או בתאגיד פיננסי אחר בקשר עם פרויקט מסוים על שם החברה המשעבדת אשר בו מבוצעת או תבוצע כל הפעילות הכספית נשוא אותו פרויקט, הכוללת העמדת אשראי מהתאגיד הפיננסי המלווה, ערבויות חוק מכר לרוכשים, הכנסות המתקבלות בקשר לפרויקט זה והוצאות הקשורות בפרויקט הנ"ל;</p>	-	"חשבון ליווי"
<p>כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה;</p>	-	"יום מסחר"
<p>כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע</p>	-	"יום עסקים"

עסקאות ;		
כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך ;	-	"מחזיק" או "מחזיק באגרות החוב"
פרויקט תמ"א 38 בבית משותף ברח' יגאל אלון בהרצליה, הידוע כגוש 6532 חלקה 230, לחיזוק ושיפוץ הבניין והשבחתו, הכולל היתר בניה לתוספת 2.5 קומות ו-12 יח"ד, להוספת ממ"דים ומרפסות בדירות הקיימות ועוד. מלוא הזכויות בפרויקט מוחזקות על-ידי חברת יגאל אלון נישה בע"מ, שהינה חברה בת בבעלותה המלאה, בעקיפין, של החברה ("החברה הבת"). ¹ לפרטים נוספים בדבר הפרויקט האמור, ראו סעיף 20.1 בפרק א' הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.	-	"פרויקט הרצליה"
המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 195 בגוש 11229 בנשר על שטח של 29,027 מ"ר.	-	"המקרקעין בנשר"
חלק המקרקעין בנשר שהינו 3225/10000 חלקים מתוך שטח המקרקעין בנשר המהווה 9,648 מ"ר, אשר זכויות הבעלות בגינן הינן בבעלות החברה המשעבדת (גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ), חברה בשליטתו ובבעלותו המלאה (100%) של מר גלעד יפרח, בהתאם להסכם מכר מיום 25.12.2018. זכויות החברה המשעבדת בנכס מנוהלות ורשומות ברשות מקרקעי ישראל. לפרטים נוספים בדבר זכויות החברה המשעבדת במקרקעין בנשר, ראו נספח א' לשטר זה.	-	"זכויות החברה המשעבדת במקרקעין בנשר"
פרויקט למגורים נכון למועד שטר זה להקמת 401 יחידות דיור על מקרקעין בשטח בנוי של כ-69,929 מ"ר (לא כולל שטח מרפסות של 4,812 מ"ר) הממוקמים ב-19 בניינים בני 10 קומות, לרבות חניון ב-2 קומות הממוקמים בשכונת רמת רזים בצפת, הידועים כגוש 13389 חלקות 22-26 (בשלמות), 102-103 (בחלק), גוש 13390 חלקות 6-13, גוש 13392 חלקות 5-14 (סה"כ 5 מתחמים). הפרויקט ומקרקעי הפרויקט הינם בבעלות (100%)	-	"פרויקט צפת"

¹ למועד הטיוטה החברה מחזיקה ב- 66% מהחברה הבת והיתרה מוחזקת בידי חברה בבעלות בעל השליטה. ההחזקות צפויות לעבור לחברה קודם להנפקת אגרות החוב (סדרה ג').

<p>ישירה של החברה. זכויות החכירה המהוונות של החברה בגין 4 מתחמים של פרויקט צפת רשומות בטאבו וזכויות החכירה המהוונות בגין מתחם אחד רשומות ברמ"י.</p> <p>יובהר, כי הפרויקט נמצא בשלבי תכנון טרם התקשרות עם תאגיד פיננסי מלווה (הסכם ליווי) וטרם קבלת היתר בניה. נכון למועד שטר זה, טרם נחתמו חוזים ביחס למכירת יח"ד בפרויקט.</p> <p>לפרטים נוספים בדבר הפרויקט האמור, ראו סעיף 17 בפרק א' הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 וכן הדוח החצי שנתי 2023.</p>		
<p>סך הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ג'), כפי שיהיה מעת לעת;</p>	-	"קרן"
<p>כהגדרתו בחוק ניירות ערך;</p>	-	"תאגיד מדווח"
<p>תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע <u>בתוספת הראשונה</u> לשטר זה;</p>	-	"תעודות אגרות החוב"

- 1.6. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להיפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך, וכל האמור באדם, אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת או משתמעת או אם תוכן הדברים או הקשרם אינו מחייב אחרת.
- 1.7. כל עוד איגרות החוב רשומות למסחר בבורסה, בכל מקום בו תקנון והנחיות הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר נאמנות זה, מועדי הפעולה כאמור ואופן ביצועה יקבעו בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה.
- 1.8. בכל הפניה בשטר נאמנות זה למספר של סעיפים בחוק, תותאם ההפניה, בשינויים המחויבים, לשינויים שיחולו בחוק, ככל שיחולו.
- 1.9. פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.
- 1.10. אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

2. הנפקת אגרות החוב

- 2.1. בכוונת החברה להנפיק את איגרות החוב (סדרה ג'), כמתואר במבוא לשטר זה. איגרות החוב (סדרה ג') שתונפקנה על פי התשקיף ודוח הצעת המדף (אם וככל שתונפקנה), תירשמנה למסחר בבורסה והחברה תפעל על מנת שאיגרות החוב (סדרה ג') ייסחרו בבורסה עד לפירעון הסופי או עד המועד בו סולקו במלואן, בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית או פדיון מוקדם), לפי המוקדם.
- 2.2. תנאי איגרות החוב (סדרה ג') אשר תונפקנה על פי התשקיף ודוח הצעת המדף יהיו כדלקמן:
- אגרות חוב (סדרה ג') המוצעות לציבור בתמורה לערך הנקוב, רשומות על שם, עומדות לפירעון בשלושה (3) תשלומים (שאינם שווים) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל), באופן שהתשלום הראשון על חשבון הקרן יהווה 10% מהקרן, התשלום השני על חשבון הקרן יהווה 35% מהקרן ואילו התשלום האחרון על חשבון הקרן יהווה 55% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'). אגרות החוב (סדרה ג'), נושאות

ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור קבוע כפי שייקבע במכרז, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי כמשמעו להלן, ואשר תשולם ביום 31 בדצמבר 2023 ובימים 31 בדצמבר ו-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל) (תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2023 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2027, ביחד עם פירעון התשלום האחרון של קרן אגרות החוב) בעד התקופה של שישה (6) החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("**תקופת הריבית**"). שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה להלן) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יהא שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז חלקי שניים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2023 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ג') והמסתיימת ביום 30 בדצמבר 2023 ("**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2027. אגרות החוב (סדרה ג') לא תהיינה צמודות (קרן וריבית).

התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב ישולמו למי ששמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב, ביום 25 בדצמבר ו-24 ביוני אשר קדמו למועד פירעונו של אותו תשלום, לפי העניין, כקבוע בסעיף 2.1.1 לדוח הצעת המדף. על אף האמור לעיל, התשלום האחרון של הקרן והריבית יבוצע כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע, ובלבד שהודעה כאמור תינתן על ידי החברה לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון התשלום האחרון.

בכפוף להתאמות במקרה של חריגה מאילו מהתניות הפיננסיות כמפורט בסעיף 6.5 להלן ו/או לזכאות לריבית פיגורים (כהגדרתה בסעיף 3.5 לתנאים שמעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר זה) שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ג') לא יעלה על שיעור הריבית שייקבע במסגרת המכרז כמפורט בדוח הצעת המדף ("**שיעור הריבית המירבי**").

2.3 החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע פדיון מוקדם לאגרות החוב בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8.2 לתנאים שמעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר זה.

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

2.5 הנפקת אגרות חוב נוספות

2.5.1 הנפקת ניירות ערך נוספים

החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, תנאי פירעון ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת על החברה מכח שטר זה.

על אף האמור לעיל, ככל שתנפיק החברה סדרת אגרות חוב נוספת או סדרת ניירות ערך שהינם חוב שאינה מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה ג').

2.5.2 הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') ותנאים להרחבת הסדרה

בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן החברה תהיה רשאית, בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן, להנפיק אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בין בהנפקה לציבור נוספת, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהם יהיו זהים לתנאי אגרות החוב, בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (או היעדרם) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה הראשונה של סדרה זו ("אגרות החוב הנוספות" ו- "הרחבת הסדרה", בהתאמה), וזאת בהתקיים כל התנאים כדלהלן (במצטבר) ("התנאים להרחבה"):

- א. נרשם השעבוד על העודפים מפרויקט צפת כאמור בסעיף 7.1.4 להלן.
 - ב. החברה התקשרה בהסכמים למכירת 20% מהדירות בשוק החופשי בפרויקט צפת.
 - ג. בעת הרחבת הסדרה ומיד לאחריה, יחס החוב נטו לבטוחות כמפורט בסעיף 7.5 להלן לא יעלה על 75%. הבדיקה כאמור תיערך על בסיס נתוני הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו קודם להרחבת הסדרה. יובהר, כי לצורך עמידה בתנאי סעיף 2.5.2(ג) זה, החברה תהא רשאית להעמיד בטוחות נוספות מתוך הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה ותחולנה הוראות סעיף 7.7 להלן בקשר עם העמדת בטוחות נוספות, ובמקרה כאמור תועבר תמורת הרחבת הסדרה לחשבון הנאמנות ותשוחרר לחברה לאחר השלמת שעבוד הבטוחות הנוספות והמצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 7.4 להלן, בשינויים המחויבים, בקשר עם הבטוחות הנוספות.
 - ד. בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה תעמוד בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר זה ותמשך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה;
 - ה. לא מתקיימת ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר זה;
- החברה תמסור לנאמן, קודם לביצוע הרחבת הסדרה בפועל, אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה בדבר התקיימות התנאים להרחבה וכן כי היא אינה בהפרה של התחייבות מהותית הכלולה בשטר זה.
- ככל שאגרות החוב ידורגו, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') כפי שיהיה באותה עת (קרי, הדירוג ערב הרחבת הסדרה). אישור חברת הדירוג יפורסם על-ידי החברה טרם הרחבת הסדרה בפועל.
- הנאמן יסתמך על אישור החברה כאמור ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.
- שטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב הנוספות כאמור שתונפקנה על ידי החברה, במסגרת סדרה ג' זו ודינן של אגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה כדין אגרות חוב (סדרה ג') שבמחזור. אגרות החוב (סדרה ג') שתהיינה במחזור ערב הרחבת הסדרה ואגרות חוב (סדרה ג') נוספות, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב (סדרה ג') הנוספות כאמור שתונפקנה על-ידי החברה. הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה ג') נשוא שטר זה כפי שיהיו מעת לעת

במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש.

איגרות החוב (סדרה ג') עשויות להיות מונפקות בערכן הנקוב, בניכיון או בפרמיה. היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאיגרות החוב (סדרה ג') בעקבות הרחבת הסדרה, יהיה שונה משיעור הניכיון של איגרות החוב (סדרה ג') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה לרשות המסים, לפני הרחבת הסדרה, על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין איגרות החוב האמורות, ייקבע לאיגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באגרות החוב (סדרה ג'), ככל שיהיו.

במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב, לפני הרחבת הסדרה, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל איגרות החוב (סדרה ג'), ותודיע בדוח המידי על תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד וינוכה מס במועדי הפירעון של איגרות החוב האמורות, לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. אם איגרות החוב תונפקנה במסגרת הרחבת סדרה בחבילה עם ניירות ערך נוספים, אזי תודיע החברה על שיעור הניכיון המשוקלל, לא יאוחר מיום המסחר הרביעי שלאחר רישומן למסחר. אם לא יתקבל אישור רשות המסים כאמור, החברה תודיע בדוח מידי, לפני הרחבת הסדרה, על אי קבלת אישור רשות המסים כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין איגרות החוב (סדרה ג'). בעת פירעון איגרות החוב (סדרה ג') ינוכה מס במקור בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

לפיכך, ייתכנו מקרים שבהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באיגרות חוב (סדרה ג') טרם הרחבת הסדרה. במקרה כאמור, נישום שהחזיק איגרות חוב (סדרה ג') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון איגרות החוב האמורות, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהנו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

על שחרור תמורת הרחבת הסדרה לחברה יחולו הוראות סעיף 7.3 להלן בשינויים המחוייבים.

למען הסר ספק, יובהר כי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') שיונפקו במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לקבלת תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומן היה טרם מועד הנפקתן.

אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות של החברה לבצע את הרחבת הסדרה כאמור.

3. דירוג אגרות החוב

החברה מתחייבת כי ככל שאגרות החוב (סדרה ג') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דיווח מיידי על כך. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף, בכל עת, ככל שאגרות החוב ידורגו, חברת דירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה ג') תחדלנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, ובו תודיע על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה.

יובהר, כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לחייב את החברה לבצע דירוג כלשהו לאגרות החוב (סדרה ג') ו/או לחברה.

4. מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין;

- 4.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב בלבד מכח הוראות סעיף 35 לחוק ניירות ערך.
- 4.2. היה ונאמן הוחלף בנאמן אחר, יהיה הנאמן האחר נאמן עבור מחזיקי אגרות החוב מכח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלום.
- 4.3. הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן כמפורט בתנאי שטר זה יכנסו לתוקפם במועד הקצאת אגרות החוב על ידי החברה.

תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין

4.4. הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף 4.1 לעיל (ולאחר הנפקת אגרות חוב (סדרה ג')) וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקים ("אסיפת המינוי הראשונה"), שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 1ח35(א) לחוק ניירות ערך. ככל שאסיפת המינוי הראשונה (ברוב רגיל) תאשר את המשך כהונת הנאמן הראשון ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב).

ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת המינוי עם ההחלטה על המשך כהונתו ו/או על מינוי נאמן אחר תחתיו.

4.5. תפקידי הנאמן הינם על פי כל דין, לרבות חוק ניירות ערך, כפי שיהיה מעת לעת.

סיום כהונת הנאמן

4.6.1. המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים, והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו בהתאם להוראות הדין. 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 ס"ק 4.6.1 זה.

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

4.6.3. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או על פי סעיף 4.6 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.

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

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

מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') מחבות כלשהי על פי כל דין.

4.6.6. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), 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.

4.6.7. החברה תפרסם דוח מידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן, פיטורי הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

סמכויות ותפקידי הנאמן

4.7. הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי כל דין או לפי שטר זה.

4.8. פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.

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

4.10. הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 24 לשטר זה.

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

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

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

4.14. הנאמן רשאי להסתמך על החזקה האמורה בסעיף 28 להלן ולהסתמך על נכונות הזהות של מחזיק לא רשום באגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על ידי אדם ששמו רשום כמינופה כוח בייפוי כוח, שהוציאה חברת רישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.

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

4.16. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב, הצהרה, הסכמה, בקשה, הודעה או אישור אשר הגיע לידי החברה ומנציגיה – וזאת ללא בדיקה נוספת מצידו של הנאמן בדבר הנזכר בסעיף זה.

5. רכישת אגרות חוב על ידי החברה, חברה בת ותאגיד בשליטתה

5.1. החברה שומרת לעצמה, בכפיפות לכל הוראה שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין מחוצה לה) בכל עת ובכל מחיר שיראה לה (וממוכרים שיבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים באגרות החוב), אגרות חוב (סדרה ג'), שיהיו במחזור מעת לעת, מבלי

לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה על פי תנאי שטר זה. החברה תודיע בדוח מידי בהתאם להוראות הדין על כל מקרה של רכישה כאמור על ידי החברה.

5.2. איגרות חוב שתרכשנה על ידי החברה תפקענה באופן אוטומטי, תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תרכשנה על ידה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (כאמור בסעיף 8.2 לתנאים מעבר לדף).

5.3. חברה בת של החברה, חברה קשורה של החברה, חברה כלולה של החברה, בעל שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו, תאגיד בשליטת מי מהם ו/או תאגיד בשליטת החברה (למעט החברה לגביה יחול האמור בסעיפים 5.1-5.2 לעיל) ("מחזיק קשור") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת, בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות במקרה של הנפקה על ידי החברה), אגרות חוב (סדרה ג') על פי שיקול דעתם בכפוף לכל דין. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור, תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר איגרות החוב (סדרה ג'). לעניין המניין החוקי ומניין המצביעים באסיפות הכלליות של מחזיקי איגרות החוב, יחול האמור בסעיף 29 לתוספת השנייה לשטר זה. מחזיק קשור יודיע בכתב לנאמן לפני כינוס אסיפת מחזיקי איגרות חוב, כי הינו מחזיק קשור. מחזיק קשור ידווח לחברה, ככל שהינו מחויב על פי דין לעשות כן, על רכישת אגרות חוב (סדרה ג') והחברה תמסור לנאמן, על פי דרישתו, את רשימת המחזיקים הקשורים ואת הכמויות המוחזקות על ידיהם בתאריך שיבקש הנאמן וזאת על פי הדיווחים שהתקבלו כאמור ממחזיקים קשורים ואשר דווחו במערכת המגנ"א על ידי החברה. מובהר, כי דיווח במערכת המגנ"א יהווה דיווח לנאמן לצרכי סעיף זה.

אין באמור בסעיף זה לעיל, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה או אדם קשור או את מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') לקנות איגרות חוב (סדרה ג') ו/או למכור את איגרות החוב (סדרה ג') שבידיהם.

5.4. אין באמור בסעיפים 5.1 עד 5.3 לעיל כדי לגרוע מהוראות כל דין (ובכלל זאת הנחיות רשות ניירות ערך) החלות על החברה, לרבות בקשר עם אישורים נדרשים לביצוען של עסקאות עם בעל שליטה (או שלבעל שליטה עניין אישי בהן) ו/או בקשר עם מכירת ניירות ערך לחברה בת של החברה והפצתם בציבור.

6. התחייבויות החברה

6.1. החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית המשתלמים על פי תנאי איגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי איגרות החוב ועל פי שטר זה.

6.2. החברה מתחייבת כי אגרות החוב (סדרה ג') תירשמנה למסחר בבורסה ולפעול לכך שאגרות החוב (סדרה ג') תמשכנה להיות רשומות למסחר עד למועד פירעון הסופי או עד המועד בו סולקו במלואן, בכל דרך שהיא.

6.3. הגבלות על חלוקה

החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), שלא לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), באיזה מהמקרים המפורטים להלן, לרבות מצב שבו ככל שתבצע חלוקה יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מחלוקה כאמור:

6.3.1. אם ההון העצמי (כהגדרתו להלן) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של

החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), תחת הנחת החלוקה, יפחת מ-140 מיליון ש"ח;

"הון עצמי" - לעניין סעיף 6.3.1 זה, סך כל ההון העצמי של החברה, כולל זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים שפורסמו, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, ובתוספת הלוואות הנחותות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ולרבות הלוואות שמועד פרעון הוא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג').

6.3.2. אם היחס בין ההון העצמי (כהגדרתו לעיל) לבין "מאזן נטו" ("יחס ההון למאזן"), מחושבים על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), יפחת מ-17%;

לעניין סעיף זה ולעניין סעיף 6.4 להלן: "מאזן נטו" משמעותו - סך המאזן המאוחד, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות בחשבונות הליווי של החברה, ובניכוי מקדמות מרוכשי דירות והתחייבות למתן שירותי בניה, והתחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות ועסקאות קומבינציה. כל הפרמטרים בסעיף זה ובסעיף 6.4 להלן, יקבעו על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין).

6.3.3. אם מתקיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות כאמור בסעיף 8 להלן;

6.3.4. בנוסף לאמור לעיל, החברה מתחייבת, כי עד לאחר הסילוק הסופי של החוב על פי תנאי איגרות החוב (סדרה ג') היא לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי במהלך שנה קלנדארית. לעניין זה, "הרווח הנקי" משמעו - הרווח הנקי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מבוקרים או סקורים, לפי העניין, כפי שיפורסמו מעת לעת, בניכוי רווחי שיערוך הנובעים משיערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומשו. לעניין זה מובהר, כי סכומים שהחברה לא חילקה בתקופה מסוימת יצטברו בתקופות עתידיות והחברה תהא רשאית לחלקם, בכפוף לעמידה במגבלות החלוקה המפורטות בסעיף זה לעיל.

טרם ביצע חלוקה וכתנאי לביצועה, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה, בדבר עמידת החברה בהתחייבויותיה כאמור בסעיפים 6.3.1 - 6.3.4 לעיל. אישור כאמור יומצא לנאמן עובר למועד ביצוע החלוקה בפועל, והנאמן יסתמך על אישור כאמור ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

6.4. אמות מידה פיננסיות

6.4.1. החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לעיל), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-70 מיליון ש"ח;

6.4.2. החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), יחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-10.5%;

החברה תכלול גילוי בדוחותיה הכספיים הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, בדבר עמידתה או אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות שבסעיפים 6.4.1 - 6.4.2 לעיל ותציין את הערך המספרי של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות.

הבדיקה בדבר עמידת החברה באמות המידה הרלוונטיות תתבצע על ידי החברה ביום פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/שנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וכל עוד אגרות חוב (סדרה ג') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור ("מועד הבדיקה"). עד 7 ימי עסקים לאחר כל מועד בדיקה תעביר החברה לנאמן לפי בקשתו אישור חתום על ידי נושא משרה בחברה בצירוף תחשיב לשביעות רצון הנאמן בדבר תוצאות הבדיקה. הנאמן יסתמך על אישור כאמור ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

6.5. התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות

6.5.1. שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ג'), יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן, וזאת כמפורט בסעיפים 6.5.2 עד 6.5.5 להלן:

(א) יחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לעיל), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), פחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-12%.

יובהר כי היחס האמור בהתבסס על הדוחות הכספיים ליום 30.6.2023 הינו כ-13.73%.

(ב) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לעיל), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) פחת מ-90 מיליון ש"ח.

בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תתבצע על ידי החברה ביום פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/שנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וכל עוד אגרות חוב (סדרה ג') קיימות במחזור, ביחס לרבעון הקלנדארי לגביו נערכו הדוחות כאמור.

כל אחת מהאפשרויות המפורטות בסעיף 6.5.1 זה, תיקרא בסעיף 6.5 זה להלן: "אמת מידה פיננסית".

6.5.2. ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.5.1 לעיל כאמור (בסעיף זה: "החריגה"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'), בשיעור של 0.25% (בסעיף זה: "שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (בסעיף זה: "מועד החריגה") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'), או עד למועד תיקון החריגה (כמפורט בסעיף 6.5.5 להלן), לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל (היינו בשיעור של 0.25%) תהיה עבור חריגה באמת מידה פיננסית אחת, כלומר אם החברה תחרוג משתי אמות המידה הפיננסיות בו זמנית, שיעור הריבית כאמור יעלה ב-0.5%. למען הסר ספק, יצוין כי העלאת שיעור הריבית כאמור תיעשה רק פעם אחת בלבד בגין חריגה מאמת מידה פיננסית מסוימת, ככל שתהא חריגה כאמור (ובכל מקרה עד לתוספת

מקסימאלית בשיעור של 0.5%), וכי שיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך, ככל שתמשך.

6.5.3. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), אשר מצביעים על חריגה, תפרסם החברה דוח מידי, בו תציין החברה: (א) את דבר אי העמידה באמת המידה הרלוונטית, תוך פירוט התחשיב של אמת המידה; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה ג') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בסעיף זה: **"ריבית המקור"** ו-**"תקופת ריבית המקור"**, בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ג') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בסעיף זה: **"הריבית המעודכנת"**); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (שתחושב כריבית השנתית חלקי שתיים), ככל שתנאי אגרות החוב (סדרה ג') יקבעו שהריבית בגינן תשולם ביותר ממועד אחד בשנה (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה) לתקופות הבאות.

6.5.4. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (בסעיף זה: **"תקופת הדחייה"**), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור (כפי שמופיעה בתנאי הנייר המקוריים) בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

6.5.5. יובהר, כי במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה באיזה מאמות המידה הפיננסיות באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ג') כאמור בסעיף 6.5.1 לעיל, תחדל להתקיים חריגה מאמת מידה מסוימת, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף (כהגדרתו בסעיף 6.5.2 לעיל), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פרסם על סיום החריגה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'). ככל שתחדלנה להתקיים כלל החריגות מאמות המידה הפיננסיות, יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פרסם על סיום כלל החריגות כאמור ועד לפירעון

מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'), כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ג') יהיה שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה, ללא כל תוספת. במקרים כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 6.5.2 עד 6.5.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה או כלל החריגות, לפי העניין.

7. הבטחת אגרות החוב

7.1. שעבודים - כללי

אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו) בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של אחת על פני השנייה.

למעט לגבי הנכסים המשועבדים מכח שטר זה על נספחיו, החברה תהיה רשאית לשעבד את רכושה, כולו או מקצתו, בכל שיעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב.

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), מתחייבת בזאת החברה כי תיצור ותרשום לטובת הנאמן ותגרום לכך שיווצרו וירשמו על-ידי החברה ו/או החברה המשעבדת ו/או חברת הבת, לפי העניין, לטובת הנאמן, הבטחות המפורטות להלן (לפי העניין):

7.1.1. שעבוד חשבון הנאמנות

החברה תרשום ותיצור לטובת הנאמן שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף זה להלן) לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. רישומו של שעבוד זה יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, כמפורט בסעיף 7.4 להלן.

"**חשבון הנאמנות**" - משמע: חשבון שייפתח ויהיה חשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') אשר זכויות החברה בו תשועבדנה לטובת הנאמן כמפורט לעיל. הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון הנאמנות.

מדיניות ניהול הכספים בחשבון הנאמנות וביצועה יקבעו על פי שיקול דעתו הבלעדי של הנאמן, בהתאם להוראות שטר זה, ובלבד שההשקעות כאמור תהיינה על פי סעיף 17 לשטר זה וזאת כפי שימצא לנכון, ובכפוף להוראות כל דין. הנאמן לא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ו/או החברה לכל הפסד שיגרם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור. להסרת ספק יובהר כי לא תבוצע השקעה בניירות הערך של החברה.

בחשבון הנאמנות לא יוקצו מסגרות אשראי ו/או יונפקו פנקסי שיקים ו/או כרטיסי אשראי.

7.1.2. שעבוד העודפים מפרויקט הרצליה

(א) החברה הבת תרשום שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב, שיירשם לטובת הנאמן במרשם החברה בת המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה הבת לקבלת כספי העודפים המותאמים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי התאגיד הפיננסי המלווה מכוח הסכם הליווי שנחתם עמו.

השעבוד יחול גם על הכספים שהתאגיד הפיננסי המלווה הסכים לשחררם כאמור אף אם טרם הועברו מחשבון הליווי בפועל. זכויות החברה הבת לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לתאגיד הפיננסי המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה הבת לטובת התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם ליווי פרויקט הרצליה והסכמת התאגיד הפיננסי המלווה לשחרור העודפים המותאמים. **בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות החברה הבת לכספי העודפים המותאמים ושחרורם בידי התאגיד הפיננסי המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם פרויקט הרצליה, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט הרצליה, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שיווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או יחתם עם התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם פרויקט הרצליה. רישומו של שעבוד זה יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 7.4 להלן.**

(ב) החברה הבת תתחייב כי כל התקבולים מהפרויקט יופקדו בחשבון הליווי בלבד. התקבולים כוללים גם תקבולים הנובעים ממימוש זכויות הבניה שתתקבלנה בקשר הסכם התמ"א מחודש יוני 2012 על תיקונו (כמפורט בסעיף 20.1 בפרק א' הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022) (להלן: "**הסכם התמ"א**"), בין בדרך של מכירת הזכויות או בדרך של מימושן ומכירת הדירות הנוספות ו/או החניות הנוספות או בדרך אחרת ו/או תשלומים לחברה הבת בגין הפרויקט כאמור בכל דרך שהיא.

(ג) השעבוד המפורט בסעיף (א) לעיל יינתן אך ורק להבטחת התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ויהיה עד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור בכל עת.

(ד) מובהר כי על אף שהזכות לקבלת עודפים משועבדת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), הרי שיתכן כי לא ייווצרו עודפים בפועל ולא תתקבל תמורה כלשהי בחשבון המשועבד מכח השעבודים האמורים.

(ה) החברה הבת תעביר את כספי העודפים המותאמים שישוחררו לה על ידי התאגיד הפיננסי המלווה, ככל שישוחררו, בכפוף לתנאי שטר נאמנות זה, לחשבון המשועבד (כהגדרתו להלן) אשר יפתח על ידה. אם וככל שהתאגיד הפיננסי המלווה יתנה העברת כספים מחשבון הליווי לחשבון המשועבד בהסכמת הנאמן להעברת הכספים כאמור, ייתן הנאמן את הסכמתו להעברה, ללא סייג ומבלי להתנות את האישור בהתקיימותו של תנאי כלשהו.

(ו) למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי אין ולא יהיה בהמחאת הזכות על דרך השעבוד על זכות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים מפרויקט הרצליה, שתירשם לטובת הנאמן כאמור לעיל כדי להגביל את זכותו של התאגיד הפיננסי המלווה ו/או של החברה הבת, לפעול, בין היתר, בפרויקט ובחשבון הליווי המנוהל בקשר עם הפרויקט.

(ז) אם וככל שיידרש לכך, יחתום הנאמן על המסמכים, כפי שיידרש ממנו על ידי התאגיד הפיננסי המלווה בנוסח המקובל על הצדדים ועל התאגיד הפיננסי המלווה, בקשר עם רישום המחאת הזכות על דרך השעבוד לקבלת כספי העודפים המותאמים מפרויקט הרצליה, שלא יהיה בהם בכדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') או הנאמן. **הנאמן לא יהיה רשאי לנקוט בכל הליך למימוש השעבוד המפורט בסעיף (א) לעיל ביחס לעודפים המופקדים**

בחשבון הליווי וכל עוד הם מופקדים שם אלא לאחר קבלת הסכמת התאגיד הפיננסי המלווה בכתב ומראש. כן מובהר כי השעבוד חל על העודפים בלבד כהגדרתם לעיל ואינו חל על הסכם התמ"א.

לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט הרצליה, שזכויות החברה הבת לקבלת העודפים ממנו ישועבדו כאמור לעיל, בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, ראו סעיף 20.1 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 וכן נספח ד' לדוח הצעת המדף ששטר נאמנות זה הינו נספח לו.

7.1.3. שעבוד הזכויות במקרקעי פרויקט צפת

(א) החברה תרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') משכנתא שנייה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על המקרקעין בפרויקט צפת (4 מתחמים) וכן התחייבות לרישום משכנתא על זכויותיה של החברה מכוח הסכם חכירה מיום 22.11.2021 על מתחם 1 בפרויקט צפת.

(ב) יובהר כי למועד שטר זה קיימת משכנתא ראשונה בדרגה על חלק מהמקרקעין (4 מתחמים) בפרויקט צפת לטובת תאגיד בנקאי (בס"ק זה: "הבנק") וכן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק בחלק האחר של המקרקעין (מתחם 1), ועל כן: (1) השעבודים שיירשמו לטובת הנאמן כאמור בס"ק (א) לעיל, יהיו בכל מועד שהוא וכל עוד השעבודים לטובת הבנק קיימים, נדחים בדרגה אחרי השעבודים לטובת הבנק וזכויות הבנק על פי השעבודים לטובת הבנק תהיינה תמיד קודמות לכל דבר ועניין לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב על פי השעבודים לטובת הנאמן בקשר עם הנכסים המשועבדים כאמור בס"ק (א) לעיל; (2) כל עוד לא שולם לבנק מלוא החוב הבנקאי בקשר עם פרויקט צפת לא יוכלו הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב והם יהיו מנועים מלעשות כל פעולה שהיא למימוש השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בקשר עם הנכסים המשועבדים כאמור בס"ק (א) לעיל וכן יהיו מנועים מלהעלות כל דרישה או תביעה מכל מין וסוג שהם מכח השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בקשר עם הנכסים כאמור למעט ביחס לזכות לקבלת את יתרת תמורת מימוש השעבוד (עד לגובה הסכומים המובטחים) אם וככל שהבנק יממש את המשכנתא לטובתו. רק לאחר שמלוא החוב הבנקאי ישולם לבנק הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב יהיו זכאים לכל הסמכויות והסעדים שיוקנו להם בשעבודים בקשר עם המקרקעין בפרויקט צפת כאמור בס"ק (א) לעיל והחברה תתקן את הרישום באופן שישקף את שדרוג דרגת המשכנתא לדרגה ראשונה.

(ג) רישומה של המשכנתא מדרגה שניה על חלק ממקרקעי הפרויקט בצפת (ארבעת המתחמים הרשומים בטאבו) וכן קבלת עותק עם חותמת "נתקבל" ו/או אישור על הגשה מקוונת של בקשה שהוגשה לרמ"י לקבלת התחייבות לרישום משכנתא במתחם 1 בפרויקט צפת (הרשום ברמ"י) יהוו תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 7.4 להלן.

(ד) מובהר כי החברה תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד כאמור בס"ק (א) לעיל, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב ("הפעולות המותרות"), לרבות הפעולות הבאות:

(1) עבודות פיתוח, לרבות התקשרות עם חברות תשתית כגון בזק, חברת חשמל, וכיו"ב ולרבות הקמת "חדר חשמל", "חדר תקשורת", או מתן זיקת הנאה או זכות שימוש או כל זכות דומה בהם לרבות קבלת תשלומים בגין כך, מתן זכות להנחת תשתיות וכיו"ב;

(2) פעילויות השבחה, תכנון, ייזום, בנייה (לרבות ניצול זכויות הקיימות למועד שטר הנאמנות או ניצול זכויות שלמועד שטר הנאמנות טרם קיימות), שיפורים ו/או שיפוצים בנכס המשועבד, איחוד ו/או חלוקה וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלו לרבות הוצאת היתרי בניה, ביצוע תשלומים, מתן התחייבויות לרשויות וכל פעולה הדרושה והמקובלת לביצוע הפעולות המפורטות לעיל ו/או פעולות הדרושות לשם הקמת הפרויקט (מובהר כי פעילויות כאמור בס"ק זה, עשויות לפגוע באופן זמני בהכנסות מהנכס המשועבד, לפי העניין);

(3) מכירת יחידות דיור והצמדות בפרויקט, השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה שכירות מוגנת לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ו/או מתן רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה;

(4) כל פעולת רישום והסדרה ביחס למקרקעין המשועבדים, לרבות פרצלציה, רה-פרצלציה, רישום בית משותף, רישום זכויות על שם רוכשי הדירות בפרויקט ורישום התחייבויות לרישום משכנתא ו/או רישום משכנתאות על זכויות רוכשי הדירות בפרויקט וכיו"ב. עם השלמת ביצוע פעולות כנ"ל יתוקנו, ככל שיהיה בכך צורך בעתיד, הסכמי השעבוד ו/או שטרי המשכנתא באופן המשקף את השינויים הנ"ל, וזאת בנוסח לשביעות רצון הנאמן ומבלי שיהיה בכך כדי לפגוע בשעבוד לטובת הבנק;

(5) התקשרות בהסכמי שיתוף ו/או איחוד ו/או חלוקה עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים, ובלבד שלא יהיה בהם כדי לפגוע בתוקף השעבוד, ביכולת אכיפתו וכן במימושו;

(6) חתימה על כל מסמך ו/או שטר ו/או הסכם ו/או התחייבות בקשר עם הפעולות המפורטות לעיל ו/או פעולות הדרושות לשם הקמת הפרויקט ולשם אכלוס יחידות הדיור שיוקמו בפרויקט וכן ביצוע כל רישום הכרוך בפעולות אלו.

והכל מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה ביחס לנכס המשועבד, ובלבד שלא ייפגעו השעבודים שנרשמו לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בגין הנכס כאמור ו/או דרגת נשייתם ו/או יכולת אכיפתם ו/או יכולת מימושם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנאמן מתחייב בזאת, כי בכל מקרה בו תבקש זאת החברה, ימציא (תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד הבקשה) מכתב המופנה לחברה ו/או למי מהצדדים השלישיים עליו תורה החברה ואשר מצייין את הסכמת הנאמן לביצוע פעולה מהפעולות המנויות והמותרות כאמור לעיל וכן יחתום וימציא לכל רשות את המסמך הדרוש בנוסח המקובל באותה רשות לביצוע איזו מהפעולות המותרות כאמור לעיל.

השעבודים לטובת הנאמן כאמור בס"ק (א) לעיל, לא יחולו לגבי מיטלטלין ו/או לגבי כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכס המשועבד כאמור, אשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין שאלה בבעלות החברה ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכס המשועבד ו/או ספק של החברה ו/או קבלן ו/או נותן שירותים כלשהו לחברה ו/או מחוברים של קבע (כל אלה ייקראו יחדיו: "המיטלטלין"), אלא אם כן המיטלטלין נלקחים בחשבון בהערכת השווי של הנכס המשועבד. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן על ידי החברה, הוא יחתום על

מכתב כלפי החברה או כלפי מי שהיא תורה לגביו, לפיו השעבודים לטובתו אינם חלים ביחס למיטלטלין.

בנוסף, ככל ויתקבל היתר בניה וימכרו יחידות דיור בפרויקט, וככל שהנאמן יתבקש לעשות כן על ידי החברה, הוא ימציא לרוכשי הדירות מכתב החרגה לפיו השעבודים לטובתו אינם חלים ביחס לדירות שנמכרו וזאת בכפוף לכך שתמורת המכירה תופקד בחשבון הליווי. ככל שהחברה פרעה את מלוא התחייבויותיה כלפי הבנק והוסרו כל השעבודים לטובתו כך שהשעבודים לטובת הנאמן על זכויות החברה במקרקעין ישודרגו לשעבודים מדרגה ראשונה, תופקד תמורת המכירה בחשבון המשועבד.

לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט צפת, בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, ראו סעיף 17 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 וכן הדוח החצי שנתי 2023.

7.1.4. שעבוד העודפים מפרויקט צפת

למועד חתימת שטר זה ניתנת התחייבות חוזית של החברה להעברת כספי העודפים המותאמים מפרויקט צפת לחשבון שישועבד לטובת הנאמן. יודגש, כי נכון למועד חתימת שטר זה טרם נחתם הסכם ליווי עם תאגיד פיננסי מלווה ביחס לפרויקט צפת וכן טרם התקבל היתר בנייה ביחס לפרויקט זה. השעבוד שירשם על זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים (כמפורט להלן), ככל שיירשם, הינו עתידי ולא ירשם במועד השלמת ההנפקה, אלא רק לאחר קבלת היתר בניה לפרויקט וחתימה על הסכם ליווי עם תאגיד פיננסי מלווה לפרויקט צפת, אם וכאשר יתקבל היתר בניה וייחתם הסכם ליווי כאמור. יודגש, כי הוצאת היתר בנייה לפרויקט צפת אינה בשליטת החברה בלבד ותלויה בצדדים שלישיים, והחברה אינה מתחייבת להתקשר בהסכם ליווי ו/או כי יופק היתר כאמור אשר בעקבותיהם יירשם שעבוד על זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים.

מובהר ומודגש בזאת, כי רישום השעבוד על זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים מפרויקט צפת (כמפורט להלן) אינו מהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות לידי החברה כמפורט בסעיף 7.4 להלן.

בכפוף לאמור לעיל, מתחייבת בזאת החברה כי לאחר התקשרות בהסכם ליווי וקבלת היתר בניה לפרויקט בצפת תיצור ותרשום לטובת הנאמן ותגרום לכך שיווצרו וירשמו על-ידי החברה, לפי העניין, לטובת הנאמן, הבטוחות המפורטות להלן:

(א) החברה תרשום שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב, שיירשם לטובת הנאמן במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי התאגיד הפיננסי המלווה מכוח הסכם הליווי שיחתם עמו. זכויות החברה לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לתאגיד הפיננסי המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם תחתום החברה לטובת התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם ליווי פרויקט צפת והסכמת התאגיד הפיננסי המלווה לשחרור העודפים המותאמים. **בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות החברה לכספי העודפים המותאמים ושחרורם על ידי התאגיד הפיננסי המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם פרויקט צפת, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט**

צפת, ובפני כל שעבוד שייווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר ייחתם עם התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם פרויקט צפת.

- (ב) השעבוד המפורט בסעיף (א) לעיל יינתן אך ורק להבטחת התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ויהיה עד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור בכל עת.
- (ג) החברה מתחייבת כי כל התקבולים מפרויקט צפת או הנובעים מפרויקט צפת יופקדו בחשבון הליווי בלבד.
- (ד) מובהר כי על אף שהזכות לקבלת עודפים משועבדת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), הרי שייתכן כי לא ייווצרו עודפים בפועל ולא תתקבל תמורה כלשהי בחשבון המשועבד מכח השעבודים האמורים.
- (ה) החברה תעביר את כספי העודפים המותאמים שישוחררו לה על ידי התאגיד הפיננסי המלווה, ככל שישוחררו, בכפוף לתנאי שטר נאמנות זה, לחשבון המשועבד (כהגדרתו להלן) אשר יפתח על ידיה. אם וככל שהתאגיד הפיננסי המלווה יתנה העברת כספים מחשבון הליווי לחשבון המשועבד בהסכמת הנאמן להעברת הכספים כאמור, ייתן הנאמן את הסכמתו להעברה, ללא סייג ומבלי להתנות את האישור בהתקיימותו של תנאי כלשהו.
- (ו) למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי אין ולא יהיה בהמחאת הזכות על דרך השעבוד על זכות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים מפרויקט צפת, שתירשם לטובת הנאמן כאמור לעיל כדי להגביל את זכותו של התאגיד הפיננסי המלווה ו/או של החברה, לפעול, בין היתר, בפרויקט ובחשבון הליווי המנוהל בקשר עם הפרויקט.
- (ז) אם וככל שיידרש לכך, יחתום הנאמן על המסמכים, כפי שיידרש ממנו על ידי התאגיד הפיננסי המלווה בנוסח המקובל על הצדדים ועל התאגיד הפיננסי המלווה, בקשר עם רישום המחאת הזכות על דרך השעבוד לקבלת כספי העודפים המותאמים מפרויקט צפת, שלא יהיה בהם בכדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') או הנאמן.

(ח) **הנאמן לא יהיה רשאי לנקוט בכל הליך למימוש השעבוד המפורט בסעיף (א) לעיל ביחס לעודפים המופקדים בחשבון הליווי וכל עוד הם מופקדים שם אלא לאחר קבלת הסכמת התאגיד הפיננסי המלווה בכתב ומראש.**

לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט צפת, שזכויות החברה לקבלת העודפים ממנו ישועבדו כאמור לעיל, בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, ראו סעיף 17 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 וכן הדוח החצי שנתי 2023.

7.1.5. שעבוד זכויות החברה המשועבדת במקרקעין בנשר

שעבוד שני - מקרקעין בנשר

(א) **במועד הנפקת אגרות החוב וטרם שחרור תמורת ההנפקה לחברה - ירשם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), שעבוד בדרגה שניה על זכויות החברה המשועבדת במקרקעין בנשר, ואשר כנגד פירעון המשכנתא הראשונה הרשומה עליה והסרת וסילוק כל השעבודים, הרשומים לטובת צדדים שלישיים, לשביעות רצון הנאמן, לאחר מכן ישודרגו השעבודים לשעבודים ראשונים בדרגה כמפורט בס"ק ה' להלן.**

(ב) יובהר כי למועד שטר זה קיים שעבוד ראשון בדרגה ומשכנתא ראשונה בדרגה על המקרקעין בנשר לטובת תאגיד בנקאי (בס"ק זה: "הבנק"), ועל כן: (1) השעבודים שיירשמו לטובת הנאמן כאמור בס"ק (א) לעיל, יהיו בכל מועד שהוא וכל עוד השעבודים לטובת הבנק קיימים, נדחים בדרגה אחרי השעבודים לטובת הבנק וזכויות הבנק על פי השעבודים לטובת הבנק תהיינה תמיד קודמות לכל דבר ועניין לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב על פי השעבודים לטובת הנאמן בקשר עם הנכסים המשועבדים כאמור בס"ק (א) לעיל; (2) כל עוד לא שולם לבנק מלוא החוב הבנקאי בקשר עם המקרקעין בנשר לא יוכלו הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב והם יהיו מנועים מלעשות כל פעולה שהיא למימוש השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בקשר עם הנכסים המשועבדים כאמור בס"ק (א) לעיל וכן יהיו מנועים מלהעלות כל דרישה או תביעה מכל מין וסוג שהם מכח השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בקשר עם הנכסים כאמור. רק לאחר שמלוא החוב הבנקאי ישולם לבנק הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב יהיו זכאים לכל הסמכויות והסעדים שיוקנו להם בשעבודים בקשר עם המקרקעין בנשר כאמור בס"ק (א) לעיל.

(ג) **רישומו של שעבוד שני זה יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, כמפורט בסעיף 7.4.3 להלן.**

(ד) החברה המשעבדת תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב, ויחולו לעניין זה הוראות סעיף 7.1.3(ד) בשינויים המחויבים.

שעבוד ראשון - מקרקעין בנשר

(ה) בכפוף לאמור בסעיף 7.2 להלן בעניין שחרור נכסים משועבדים, החברה המשעבדת תגרום לרישום שעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על כל זכויות החברה המשעבדת במקרקעין לפי הסכם חכירה מיום 11.01.1963 ו/או על פי כל חוזר מכר מיום 10.07.2013 שנחתמו עם מדינת ישראל, רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל, ללא הגבלה בסכום, וכן שעבוד שוטף על כל הנכסים והזכויות של החברה המשעבדת בקשר עם המקרקעין כאמור כפי שיהיו בכל עת.

(1) החברה המשעבדת תהיה רשאית לבצע פעולות בנכס המשועבד בהתאם להוראות סעיף 7.1.3(ד) בשינויים המחויבים.

(2) כמפורט בסעיף 7.2 להלן, החברה המשעבדת תהא רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להסיר את השעבוד שיירשם כאמור בס"ק (ה) לעיל לאחר שיירשם שעבוד העודפים על פרויקט צפת בהתאם לאמור בסעיף 7.1.4 לעיל והנאמן מתחייב לחתום על כל המסמכים והאישורים הנדרשים לשם כך.

לפרטים נוספים בקשר עם זכויות המקרקעין של החברה המשעבדת במקרקעין בנשר, שזכויות החברה המשעבדת בהם ישועבדו לטובת הנאמן כאמור לעיל, בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, ראו נספח ד' לדוח הצעת המדף.

7.1.6. שעבוד החשבונות המשועבדים

שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שיירשם לטובת הנאמן על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד הרלוונטי ביחס לכל פרויקט שעודפיו ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב ועל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת

לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם ("החשבון המשועבד"). החברה תפתח את החשבון המשועבד הרלוונטי לכל פרויקט ותגיש את המסמכים הנדרשים לשם רישום השעבוד על החשבון המשועבד הרלוונטי במרשמים הנדרשים על פי דין לשם מתן תוקף לשעבוד כלפי צדדים שלישיים. נוסח מסמכי השעבוד יהיה לשביעות רצון הנאמן. מורשי החתימה מטעם הנאמן בחשבון המשועבד הרלוונטי יהיו, ביחד עם מי שתקבע החברה, בעלי זכויות חתימה בחשבון המשועבד, כך שכל משיכת כספים מהחשבון המשועבד הרלוונטי תצריך חתימה של מורשה חתימה אחד לפחות מטעם החברה ומורשה חתימה אחד לפחות מטעם הנאמן, אולם מדיניות ניהול הכספים בחשבון המשועבד וביצועה תיקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ותבוצע על ידי החברה בלבד, ובלבד שההשקעה תהיה באפיקים סולידיים הכוללים אג"ח ממשלתי, מק"מים, פיקדונות שקליים וכיו"ב ובכפוף להוראות סעיף 17 לשטר זה להלן, והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ו/או החברה לכל הפסד שיגרם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור. במקרה של העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, יועברו זכויות החתימה בחשבון המשועבד לנאמן בלבד.

מובהר כי רישומו של שעבוד החשבון המשועבד של פרויקט הרצליה בלבד יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 7.4 להלן.

7.1.7. התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)

כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שש"כ) אלא אם יתקיים התנאי שלהלן (למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה וללא כל תנאי תהיה החברה רשאית ליצור כל שעבוד אחר כאמור בסעיף 7.1.8 להלן) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן): החברה תיצור לטובת הנאמן, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף, בנוסח המוסכם על הנאמן, באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות בגין אגרות החוב (סדרה ג') וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל. החברה תיתן לנאמן הודעה 7 ימי עסקים טרם יצירת שעבוד כנוצר לעיל. יובהר, כי ביטול שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב בעקבות ביטול שעבוד לטובת הצד השלישי שלטובתו נרשם השעבוד השוטף החדש כאמור, יבוצע בכפוף להמצאת אישור לנאמן מאת יועץ משפטי של החברה שלפיו לא קיים שעבוד שוטף לטובת הצד השלישי וכן כי לא רשום שעבוד שוטף לטובת הצד השלישי במרשם החברה ברשם החברות. במקרה של יצירת שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל, החברה מתחייבת להמציא לנאמן, תוך 14 יום ממועד רישום השעבוד השוטף כאמור, את המסמכים הבאים:

(א) ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד - מסמך שעבוד כדין, שאליו יצורף שטר הנאמנות כנספת, אשר לפיו נרשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהוא נושא חתימה מקורית על ידי החברה ומוחתם בחותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל" מקורית משרד רשם החברות, ונושא תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד החתימה על מסמך השעבוד, או מועד אחר אשר ייקבע על פי כל דין.

יובהר, כי לעניין זה ולכל עניין אחר בשטר נאמנות זה, אסמכתא על הגשה מקוונת/באמצעות הדוא"ל למשרדי רשם החברות או לכל משרד ממשלתי אחר כמוה כאסמכתא ידנית (חותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל");

(ב) ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד -

הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהיא חתומה בחותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד יצירת ההודעה או מועד אחר אשר ייקבע על פי כל דין או אסמכתא אחרת על הגשת השעבוד לרישום כדין; אסמכתא על הגשה מקוונת למשרדי רשם החברות או לכל משרד ממשלתי אחר כמוה כאסמכתא ידנית (חותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל");

(ג) תעודת רישום שעבוד מרשם החברות;

(ד) פלט שעבודים מרשם החברות שלפיו נרשם השעבוד האמור;

(ה) תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בחברה כי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים, והכול בנוסח שיהא מקובל על הנאמן על פי שיקול דעתו הסביר;

(ו) חוות דעת משפטית של עורך דין מטעם החברה בקשר לאופן רישום השעבוד, תוקפו, דרגת נשייתו, חוקיותו והיותו בר מימוש ואכיפה על-פי הדין החל הרלוונטי, וכן הצהרה של החברה כי 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 איגרות החוב (סדרה ג') בנוסח שיהא מקובל על הנאמן על-פי שיקול דעתו הסביר;

ככל שנוצר שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') ולטובת צד שלישי כלשהו, כמפורט לעיל, מימוש השעבוד על ידי הנאמן לאיגרות החוב (סדרה ג') או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן או הצד השלישי, לפי העניין, או של מי מהמחזיקים באיגרות החוב (סדרה ג') (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) ולנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הנכס המשועבד.

בעל תפקיד (כונס נכסים או בעל תפקיד אחר לשם מימוש השעבוד) שימונה לבקשת אחד מהצדדים, יכול שימונה כבעל תפקיד עבור כלל הצדדים. הנאמן יהיה רשאי להצטרף להליך שינקוט אחד הצדדים האחרים, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'). החברה תמסור לנאמן פרטי קשר של כל אחד מהצדדים לצורך מסירת הודעת מימוש כאמור מיד עם בקשתו הראשונה של הנאמן. פרט לאמור לעיל לא תחולנה על החברה הגבלות כלשהן בהטלת שעבודים לסוגיהם על רכושה.

7.1.8. החברה תהיה רשאית לשעבד את כל או כל חלק מרכושה שאינו משועבד אותה שעה לטובת הנאמן או שלא קיימת התחייבות לשעבדו לטובת הנאמן (אלא אם הוראות שטר זה מתירות לעשות כן), בכל שעבוד ובכל דרך שהיא לטובת צד שלישי כלשהו, ללא כל צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי איגרות החוב.

7.1.9. החברה אינה רשאית לשעבד את כל או כל חלק מרכושה שמשועבד אותה שעה לטובת הנאמן או שקיימת התחייבות לשעבדו לטובת הנאמן (אלא אם הוראות שטר זה מתירות לעשות כן), בכל שעבוד ובכל דרך שהיא לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם התקבלה הסכמה ממחזיקי איגרות החוב בהחלטה רגילה.

7.2. שחרור נכסים משועבדים

7.2.1. החל ממועד שעבוד העודפים על פרויקט צפת כמפורט בסעיף 7.1.4 לעיל (אם וככל שישועבדו), ובכפוף לכך שכל התשלומים למחזיקים עד לאותו מועד בוצעו במלואם וכן להמצאת אישור לנאמן מאת החברה אודות ביצוע פירעון מלוא התשלומים כאמור (לרבות פירוט חישוב הסכום ששולם למחזיקים עד לאותו מועד), יחול האמור להלן: (א) בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 7.2.2 להלן, החברה המשעבדת תהא רשאית לשחרר את השעבודים הרשומים לטובת הנאמן בגין הזכויות במקרקעין בנשר, כמפורט בסעיף 7.1.5 לעיל, לפי שיקול דעת החברה ובחירתה, והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך סילוק השעבוד כאמור; ו - (ב) החברה תהא רשאית לשחרר את שעבוד הזכויות במקרקעי הפרויקט צפת, כמפורט בסעיף 7.1.3 לעיל, לפי שיקול דעתה ובחירתה, והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך סילוק השעבוד כאמור.

7.2.2. שחרור הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל, ייעשה בכפוף להתקיימות התנאים כמפורט להלן:

(1) קבלת היתר בניה לפרויקט צפת וחתומת החברה על הסכם ליווי עם תאגיד פיננסי מלווה לפרויקט צפת ורישום השעבודים המפורטים בסעיף 7.1.4 לעיל לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') להבטחת התחייבויות החברה על פיהן;

(2) מתן דוח מעקב לפרויקט צפת שמועד החתימה עליו אינו מאוחר משישה חודשים ממועד המצאתו לנאמן;

(3) המצאה לנאמן של המסמכים המפורטים בסעיפים 7.4.1 ו-7.4.2 ביחס לשעבוד החשבון המשועבד הרלוונטי ולשעבוד העודפים בפרויקט צפת כאמור בסעיף זה, בשינויים המחוייבים;

(4) המצאה לנאמן של תחשיב מפורט חתום על ידי החברה, בצירוף אסמכתאות לשביעות רצון הנאמן, שלפיו לאחר השחרור כאמור יחס החוב נטו לבטוחות לא יהיה גבוה מהיחס הבסיסי (כהגדרתו להלן).

בהתקיים האמור לעיל, יחתום הנאמן על כל מסמך, ככל שיידרש לצורך סילוק השעבוד בקשר עם הזכויות במקרקעין בנשר.

7.2.3. למען הסר ספק יובהר, כי לאחר שחרור זכויות במקרקעין בנשר לא תהיינה למחזיקי אגרות החוב זכויות כלשהן כלפי החברה המשעבדת ו/או כלפי הזכויות במקרקעין בנשר.

7.2.4. שחרור הנכסים משעבודים כאמור יאושר מראש בידי דירקטוריון החברה, והחברה תפרסם דוח מיידי 30 ימים לפני מועד שחרור נכס כאמור בדבר כוונתה לשחררו וכן בדבר התקיימות מלוא התנאים המפורטים לעיל, בו יפורט יחס החוב נטו לבטוחות כפי שיהיה לאחר השחרור כאמור.

7.3. שחרור תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות

תמורת ההנפקה במלואה בניכוי עמלת ההתחייבות המוקדמת בלבד אשר תשולם למשקיעים המסווגים כמפורט בדוח הצעת המדף ("תמורת ההנפקה") תועבר על ידי רכז ההנפקה לחשבון הנאמנות (כהגדרתו לעיל), לאחר שרכז ההנפקה יקבל את אישור הנאמן לכך.

אישור הנאמן לרכז ההנפקה כאמור יינתן בכפוף למסירת האישורים כמפורט בסעיפים 7.4.1(א) ו-7.4.1(ג) להלן וזאת ביחס לחשבון הנאמנות בלבד ("אישורי חשבון הנאמנות") ולאחר שתפורסם הודעת הבורסה בדבר מועד פתיחת המסחר באגרות החוב (סדרה ג').

מובהר, כי הנאמן אינו נדרש לבדוק את נכונות סך תמורת ההנפקה אשר התקבלה בחשבון הנאמנות.

החברה רואה בהעברת תמורת ההנפקה לחשבון רכז ההנפקה כקבלת התמורה בחברה, ולאור

זאת, מיד לאחר העברת תמורת ההנפקה לחשבון רכז ההנפקה, תפעל החברה לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה ג') שיונפקו על פי התשקיף ודוח הצעת המדף.

7.4. העברת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות לחברה ותשלום עמלות

לאחר שהחברה תמסור לנאמן את המסמכים המפורטים להלן, אשר יהיו לשביעות רצון הנאמן, הנאמן יאשר את העברת תמורת ההנפקה, בניכוי הסכומים המפורטים להלן, מחשבון הנאמנות לחשבון/נות אשר החברה תורה לו, בהתאם למפורט להלן:

(א) לאחר מסירת המסמכים המפורטים בסעיף 7.4.1 (א' עד ה'), והמסמכים המפורטים באחד מבין הסעיפים (i) 7.4.2 (פרויקט הרצליה) יחד עם המסמכים המפורטים בסעיף 7.4.1 (ו' עד יא') או (ii) 7.4.4 (פרויקט צפת), הנאמן יאשר העברת סך של 20 מיליון ש"ח לחברה;

(ב) לאחר מסירת מלוא המסמכים המפורטים בסעיפים 7.4.1 עד 7.4.4 להלן, הנאמן יאשר את העברת יתרת תמורת ההנפקה לחברה, בכפוף לאמור בסעיף 7.4.3 להלן ביחס לשחרור החוב הבנקאי (כהגדרתו להלן).

הסכומים שינוכו מתמורת ההנפקה כאמור הינם כדלקמן:

העמלות למפיצים, עמלת ריכוז וכן עמלות והוצאות אחרות והכל כמפורט בדוח הצעת המדף, על פי הוראות בכתב ותחשיב שיימסרו לנאמן מהחברה שייחתמו על ידי מורשה חתימה בחברה. הנאמן אינו חותם ואינו בודק את התחשיב ויבצע את ההעברות על פי הוראות החברה כאמור.

מובהר, כי לצורך העברת תמורת ההנפקה כאמור בסעיף 7.4 זה, החברה לא תידרש לעמוד ביחס החוב נטו לבטוחות או ביחס חוב לבטוחה כלשהו.

7.4.1. מסמכים ביחס לחשבון הנאמנות ולחשבון המשועבד

(א) תעודת רישום שעבוד מרשם החברות בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות כמפורט בסעיף 7.1.1 לעיל ופלט רשם חברות עדכני, המעיד על רישום השעבוד כדין ברשם החברות; על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן.

(ב) איגרת החוב לרישום השעבוד על חשבון הנאמנות כאמור בס"ק 7.1.1 לעיל, לטובת הנאמן כשהיא חתומה במקור (או העתק מתאים למקור) על ידי החברה ומורשיה ועל ידי הנאמן וכן חתומה בחותמת "נתקבל" (במקור או העתק מתאים למקור) ממשדד רשם החברות, ונושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד; על אף האמור, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו באמצעות דואר אלקטרוני, תכתב החברה את הנאמן להודעה לרשם החברות חלף חותמת 'נתקבל' או 'הוגש לבדיקה'. אסמכתא על הגשה מקוונת למשרדי רשם החברות או לכל משרד ממשלתי אחר כמוה כאסמכתא ידנית (חותמת או דוא"ל לפיו 'הוגש לבדיקה'/'נתקבל');

(ג) הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) לרישום השעבוד על חשבון הנאמנות כאמור בס"ק 7.1.1 לעיל כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" (במקור או העתק מתאים למקור) ממשדד רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד או אסמכתא אחרת על הגשת המסמכים לרישום כדין; אסמכתא על הגשה מקוונת למשרדי רשם החברות או לכל משרד ממשלתי אחר כמוה כאסמכתא ידנית (חותמת או דוא"ל לפיו 'הוגש לבדיקה'/'נתקבל');

(ד) אישור החברה בדבר העדר התחייבויות סותרות של החברה בקשר לשעבוד שירשם

על חשבון הנאמנות כמפורט בסעיף 7.1.1 לעיל אשר יכלול התייחסות לכך כי זכויות החברה בחשבון הנאמנות המשועבדות הינן בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה.

(ה) חוות דעת עו"ד חיצוני לחברה המאשרת את תוקף השעבוד שיירשם על חשבון הנאמנות כמפורט בסעיף 7.1.1 לעיל, דרגת הנשייה והיותו בר אכיפה ומימוש על פי הדין בישראל.

(ו) תעודת רישום שעבוד מרשם החברות בקשר עם שעבוד החשבון המשועבד הרלוונטי כמפורט בסעיף 7.1.2 ופלט רשם חברות עדכני, המעיד על רישום השעבוד כדין ברשם החברות; על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן לאחר קבלתה.

(ז) איגרת החוב לרישום השעבוד על החשבון המשועבד הרלוונטי כאמור בס"ק 7.1.2 לעיל, לטובת הנאמן כשהיא חתומה במקור (או העתק מתאים למקור) על ידי החברה ומורשיה ועל ידי הנאמן וכן חתומה בחותמת "נתקבל" (במקור או העתק מתאים למקור) ממשדד רשם החברות, ונושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד; על אף האמור, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו באמצעות דואר אלקטרוני, תכתב החברה את הנאמן להודעה לרשם החברות חלף חותמת 'נתקבל' או 'הוגש לבדיקה'.

(ח) הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) לרישום השעבוד האמור בס"ק 7.1.2 כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" (במקור או העתק מתאים למקור) ממשדדי רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-21 יום ממועד יצירת השעבוד או אסמכתא אחרת על הגשת המסמכים לרישום כדין; אסמכתא על הגשה מקוונת למשרדי רשם החברות או לכל משרד ממשלתי אחר כמוה כאסמכתא ידנית (חותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל");

(ט) העתק מהוראה בלתי חוזרת של החברה לבנק בו מתנהל החשבון המשועבד הרלוונטי שלא לשנות את הרכב זכויות החתימה בחשבון המשועבד ואישור הבנק בכתב לכך וכן אישור הבנק בכתב כי ידוע לו שזכויות החברה בחשבון משועבדות לטובת הנאמן וכן שבחשבון המשועבד לא יוקצו מסגרות אשראי ו/או יונפקו פנקסי שיקים ו/או כרטיסי אשראי, וכן הסכמתו של הבנק לוותר על כל זכויות השעבוד, הקיזוז והעיכוב המוקנות לו בקשר עם החשבון המשועבד. כן יאשר הבנק כי לאחר שתימסר לו הודעה על ידי הנאמן בכתב כי אגרות החוב הועמדו לפירעון מיידי, יוקנו זכויות החתימה הבלעדיות בחשבון המשועבד לנאמן;

(י) אישור החברה בדבר העדר התחייבויות סותרות של החברה בקשר לשעבוד שיירשם על החשבון המשועבד הרלוונטי כמפורט בסעיף 7.1.2 לעיל אשר יכלול התייחסות לכך כי זכויות החברה בחשבון המשועבד המשועבדות הינן בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה.

(יא) חוות דעת עו"ד חיצוני לחברה המאשרת את תוקף השעבוד שיירשם על החשבון המשועבד הרלוונטי כמפורט בסעיף 7.1.2 לעיל, דרגת הנשייה והיותו בר אכיפה כנגד המשעבד על פי הדין בישראל וכן כנגד הנאמן לפי חלק שמיני א' לחוק החברות, התשנ"ט-1999, או לפי פרק ו' לחלק ב' לחוק הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ו-2016 וכלפי כל נושה של החברה.

7.4.2. מסמכים ביחס לשעבוד העודפים בפרויקט הרצליה

(א) מתן דוח אפס כפי שהוגש לתאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי או דוח מעקב לפרויקט

הרלוונטי אשר מועד החתימה על דוח המעקב או דוח האפס אינו מאוחר מ-6 (שישה) חודשים ממועד המצאתם לנאמן.

(ב) מתן כתב התחייבות בלתי חוזר של החברה לנאמן, לפיו, ככל שהתאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי יעביר לחברה את העודפים המותאמים, ולא ישירות לחשבון המשועבד הרלוונטי מתחייבת החברה להודיע על כך לנאמן ולהעביר לחשבון המשועבד את כל העודפים המותאמים אשר הועברו אליה על ידי התאגיד הפיננסי המלווה באופן מיידי וללא דיחוי וכן התחייבות כי כל התקבולים בגין הפרויקט יופקדו אך ורק בחשבון הליווי הפיננסי, וככל שיסתיים הליווי הפיננסי אזי בחשבון המשועבד עד לגובה הערך ההתחייבותי.

(ג) רישום שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים כמפורט בסעיף 7.1.2(א) ו/או 7.1.3(א) לעיל, לפי העניין, ומסירת המסמכים המפורטים בסעיפים 7.4.1(א) - 7.4.1(ה) לעיל, בשינויים המחויבים. על אף האמור לעיל, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד הרלוונטי כמפורט בס"ק זה, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה, זאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה לפעול להמצאת תעודת רישום השעבוד לנאמן לאחר קבלתה.

(ד) העתק מהוראה בלתי חוזרת בכתב, שאינה ניתנת לביטול או שינוי אלא בהסכמת הנאמן, שמסרה החברה לתאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי, לפיה, כל כספי העודפים המותאמים שתבקש החברה למשוך מחשבון הליווי הרלוונטי (ושהתאגיד הפיננסי המלווה יאשר את שחרורם כמפורט בסעיפים 7.1.2 ו- 7.1.3 לעיל) יועברו רק לחשבון המשועבד הרלוונטי ולא לכל יעד אחר, וזאת עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבותי (באופן מצטבר עם כל בטוחה אחרת שהועמדה לפי שטר זה, למעט כספי עודפים שהתאגיד הפיננסי המלווה טרם אישר את שחרורם).

(ה) העתק מהודעת החברה לתאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי על יצירת השעבוד האמור בסעיפים 7.1.2 ו- 7.1.3, אליה תצורף הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) לרישום השעבוד. ככל שהדבר יתאפשר ההודעה כאמור תהיה בחותמת "נתקבל" של התאגיד הפיננסי המלווה.

(ו) העתק מהסכם הליווי של הפרויקט ותיקונו; ;

(ז) העתק מהסכם התמ"א ותיקונו; ;

(ח) התחייבות חברת הבת כי כל התקבולים בגין הנכס המשועבד יופקדו אך ורק בחשבון הליווי, ובסיום הליווי ולאחר הסרת כל השעבודים לטובת התאגיד הפיננסי המלווה בחשבון המשועבד.

(ט) הצהרה של התאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי, לפיו התאגיד הפיננסי המלווה מאשר, כי נכון למועד ההנפקה, לא קיימים לחברת הבת אשראי ו/או התחייבויות נוספות כלפי התאגיד הפיננסי המלווה, מעבר לפרויקט יגאל אלון בהרצליה.

החברה מתחייבת כלפי הנאמן, כי במידה והחברה תבקש ליטול אשראי נוסף מהתאגיד הפיננסי המלווה מעבר לאשראי שנלקח בעבור פרויקט יגאל אלון, נטילת החוב תהייה מותנית בקבלת מכתב מהתאגיד הפיננסי המלווה, לפיו התאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי מסר לחברת הבת את הסכמתו בדבר ויתור על זכויות הקיזוז והעכבון המוקנות לתאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי לגבי חשבון הליווי של הפרויקט הרלוונטי, כל עוד לא נפרעו כל חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') עד לגבול הסכום של הערך ההתחייבותי, כך שזכויות הקיזוז

והעכבון כאמור תהיינה לגבי מלוא חובותיה והתחייבויותיה של החברה כלפי התאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי בקשר לפרויקט בלבד; וכן אישור התאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי כי הבטוחות הרשומות לטובתו בקשר עם הפרויקט לא יבטיחו התחייבויות או אשראים שניתנו על ידו לחברה שלא לטובת הפרויקט.

7.4.3. מסמכים ביחס לשעבוד זכויות החברה המשעבדת במקרקעין בפרויקט נשר

- (א) המסמכים המפורטים בסעיפים 7.4.1(א) עד 7.4.1(ה) (כולל) בשינויים המחוייבים.
- (ב) בקשה מהנאמן לקבלת התחייבות לרישום משכנתא המופנית לרמ"י עם חותמת "נתקבל" של רמ"י או לחילופין אישור הגשת הבקשה באופן מקוון.
- (ג) העתק מהסכם החכירה/ הסכם המכר של המקרקעין מול רשות מקרקעי ישראל.
- (ד) הסכם השיתוף בקשר עם המקרקעין בפרויקט בנשר.
- (ה) טופס בקשה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה בנוסח של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") אליו מצורפת בקשה של הנאמן לרישום שעבוד המופנית לרמ"י, חתומים בחותמת נתקבל של רמ"י או לחילופין, אישור הגשת הטפסים באופן מקוון.
- (ו) טופס "פרטי משכנתאות ושעבודים", חתום על ידי החברה המשעבדת אליו צורפה אגרת החוב (נספח א') ושטר הנאמנות הנספח להם, חתומים בחותמת 'הוגש לבדיקה' או לחילופין, אישור על הגשת המסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהמייל אשר נשלח לרשם החברות, על כל צרופותיו, לצורך הרישום, ותאריך של רשם החברות, שאינו מאוחר מעשרים אחד (21) ימים ממועד חתימת התנאים המיוחדים לשטר המשכנתא; אסמכתא על הגשה מקוונת למשרדי רשם החברות או לכל משרד ממשלתי אחר כמוה כאסמכתא ידנית (חותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל");
- (ז) תעודות השעבוד בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום כל אחד מהשעבודים המפורטים בסעיף זה לעיל; על אף האמור יובהר, כי אי המצאת תעודות/שעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה מגבלה להעברת תמורת ההנפקה לחברה, ככל והחברה תמציא לנאמן פלט ממרשמי רשם החברות המעיד על רישום השעבודים. החברה תעביר לנאמן את תעודות השיעבוד בסמוך לאחר קבלתן;
- (ח) התחייבות החברה המשעבדת כי כל התקבולים בגין הנכס המשועבד יופקדו רק בחשבון הנאמנות עד לגובה הערך ההתחייבותי.
- (ט) חוות דעת חתומה של עורך דין חיצוני לחברה, כי השעבודים של הנכסים המשועבדים הינם תקפים, ברי אכיפה ומימוש, וכן כי אין מגבלה על פי הדין על יצירת השעבוד, אכיפה, מימוש ומכירה אגב מימוש של הנכסים המשועבדים, למעט המגבלות המפורטות מכח שטר זה, והכול בנוסח שיהא מקובל על הנאמן.
- (טו) תצהיר מקורי של נושא משרה בכירה בחברה המשעבדת, לפיו בין היתר, השעבודים על הנכסים המשועבדים אינם עומדים בסתירה או בניגוד להתחייבויות אחרות של החברה המשעבדת, בנוסח מקובל על הנאמן.

נכון למועד חתימת שטר הנאמנות קיימים על זכויות החברה המשעבדת במקרקעין בנשר שעבוד ראשון לטובת תאגיד בנקאי (בס"ק זה: "הבנק"). רישום השעבוד הראשון לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על זכויות החברה המשעבדת במקרקעין בנשר כאמור בשטר זה טעון הסכמה של הבנק להסיר את השעבודים לטובת הבנק, בהתקיים כל

התנאים שיפורטו במכתב הכוונות שיימסר לנאמן כמפורט בסעיף זה להלן.

ככל שבמועד יצירת השעבודים לטובת הנאמן, עדיין יהיו קיימים השעבודים לטובת הבנק, להבטחת חובות החברה המשעבדת כלפי הבנק (דהיינו, ככל שטרם נפרע החוב על פי הסכם המימון הקיים ממקורות אחרים של החברה ו/או של החברה המשעבדת) אזי יחולו ההוראות שלהלן:

א. הסכמות החברה ו/או החברה המשעבדת עם הבנק בנוגע לאופן פירעון החוב הבנקאי יוסדרו במסגרת מכתב כוונות מאת הבנק אשר יומצא לנאמן ויופנה לחברה ו/או לחברה המשעבדת קודם לרישום השעבודים לטובת הנאמן כאמור ("**מכתב הכוונות**"). במכתב הכוונות של הבנק יפורט, בין היתר, סכום החוב הבנקאי העדכני והסכמת הבנק להסרת כל השעבודים לטובת הבנק, עם העברת הסכום האמור, ולמסירת כל המסמכים הרלוונטיים להסרת השעבודים לטובת הבנק, כנגד פירעון החוב הבנקאי.

ב. הסכמת הבנק לרישום שעבוד מדרגה שניה לטובת הנאמן. שעבוד שני לטובת הנאמן יהיה נחות ונדחה לשעבוד לטובת הבנק ויקנה לנאמן אך ורק את הזכות לקבלת יתרת תמורת מימוש הנכס המשועבד ככל שימומש על ידי הבנק ועד לגובה הסכומים המובטחים.

ג. בכפוף לכך שנרשמו השעבודים על חשבון הנאמנות ועל החשבון המשועבד ועל העודפים בפרויקט בהרצליה ומשכנתא מדרגה שניה על זכויות החברה במקרקעין בצפת ושעבוד מדרגה שניה על זכויות החברה המשעבדת בנשר ישחרר הנאמן את סכום הנדרש לפירעון הלוואת הבנק לחברה המשעבדת, כפי שתהיה באותו מועד, ושהינה נכון למועד זה בסך של כ-6.2 מיליוני ש"ח ("**החוב הבנקאי**"), אשר תיוותר בחשבון הנאמנות עד המצאת מכתב הכוונות ("**יתרת תמורת ההנפקה**").

ד. עם רישום השעבודים מדרגה שניה על זכויות החברה המשעבדת בנשר כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן את כל המסמכים הרלוונטיים המפורטים בסעיף 7.1.5 לעיל הנדרשים בקשר עם רישום השעבודים לדרגה שניה על זכויות החברה המשעבדת בנשר.

ה. עם המצאת מכתב הכוונות לנאמן, הנאמן יעשה שימוש ביתרת תמורת ההנפקה לפירעון החוב הבנקאי.

מובהר, כי במקרה כאמור, הסכום בגין החוב הבנקאי ישולם מתוך יתרת תמורת ההנפקה לאחר רישום השעבודים על חשבון הנאמנות ועל החשבון המשועבד ועל העודפים בפרויקט בהרצליה ומשכנתא מדרגה שניה על זכויות החברה במקרקעין בצפת ולאחר שעבוד מדרגה שניה על זכויות החברה המשעבדת בנשר, אך לפני רישום משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות החברה המשעבדת בנשר.

כל סכום שיוותר מתוך יתרת תמורת ההנפקה לאחר ביצוע פירעון החוב הבנקאי, ככל שיוותר, יועבר לידי החברה מחשבון הנאמנות.

ו. לאחר פירעון החוב הבנקאי ורישום השעבודים מדרגה שניה כאמור לעיל, יוגשו לידי הנאמן המסמכים הנחוצים להסרת השעבודים מדרגה ראשונה לטובת הבנק בגין החוב הבנקאי.

ז. למען הסדר הטוב, לאחר מכן, יוגשו לרשם החברות ולרשות מקרקעי ישראל כל המסמכים הדרושים לצורך ביטול השעבודים לטובת הבנק ולצורך רישום השעבודים האמורים בסעיף 7.1.5 לעיל לטובת הנאמן, כך שיירשמו כשעבודים מדרגה ראשונה לטובת הנאמן.

ח. עם רישום השעבודים מדרגה ראשונה כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן את כל המסמכים הרלוונטיים המפורטים בסעיף 7.1.5 לעיל הנדרשים בקשר עם רישום

השעבודים לדרגה ראשונה כאמור.

7.4.4. מסמכים ביחס לשעבוד מדרגה שניה של זכויות החברה במקרקעין בפרויקט צפת

- (א) ביחס למתחמים 68247, 68248, 68250 ו-68251 - שטר משכנתא ותנאים מיוחדים לשטר המשכנתא בנוסח המצורף **כנספת א'** לשטר זה אליו צורף שטר הנאמנות כנספת, חתומים במקור נושאים אישור מקורי/אישור בחתימה אלקטרונית של לשכת רישום המקרקעין, בצירוף נסח עדכני מפנקסי הזכויות המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין המעיד על רישום המשכנתא; וביחס למתחם 4686 - טופס בקשה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא בנוסח של רמ"י אליו מצורפת בקשה של הנאמן לרישום שעבוד המופנית לרמ"י, חתומים בחותמת נתקבל של רמ"י או לחילופין, אישור הגשת הטפסים באופן מקוון. אסמכתא על הגשה מקוונת למשרדי רשם החברות או לכל משרד ממשלתי אחר כמוה כאסמכתא ידנית (חותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל");
- (ב) טופס "פרטי משכנתאות ושעבודים", חתום על ידי החברה אליו צורפו אגרת החוב והתנאים מיוחדים לשטר המשכנתא (**נספת א'**) ושטר הנאמנות הנספח להם, חתומים בחותמת 'הוגש לבדיקה' או לחילופין, – אישור על הגשת המסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהמייל אשר נשלח לרשם החברות, על כל צרופותיו, לצורך הרישום, ותאריך של רשם החברות, שאינו מאוחר מעשרים אחד (21) ימים ממועד חתימת התנאים המיוחדים לשטר המשכנתא; אסמכתא על הגשה מקוונת למשרדי רשם החברות או לכל משרד ממשלתי אחר כמוה כאסמכתא ידנית (חותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל");
- (ג) תעודות השעבוד בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד המפורט בסעיף זה לעיל; על אף האמור יובהר, כי אי המצאת תעודת שעבוד מרשם החברות לא תהווה כשלעצמה מגבלה להעברת תמורת ההנפקה לחברה, ככל והחברה תמציא לנאמן פלט ממרשמי רשם החברות המעיד על רישום השעבוד. החברה תעביר לנאמן את תעודת השיעבוד בסמוך לאחר קבלתה;
- (ד) אישור הגורם המממן ליצירת שעבוד ומשכנתא מדרגה שניה על הפרויקט בצפת. שעבוד שני לטובת הנאמן יהיה נחות ונדחה לשעבוד לטובת הבנק ויקנה לנאמן אך ורק את הזכות לקבלת יתרת תמורת מימוש הנכס המשועבד ככל שימומש על ידי הבנק ועד לגובה הסכומים המובטחים.
- (ה) חוות דעת חתומה של עורך דין חיצוני לחברה, כי השעבוד המפורט בסעיף זה לעיל הינו תקף, בר אכיפה ומימוש, וכן כי אין מגבלה על פי הדין על יצירת השעבוד, אכיפה, מימוש ומכירה אגב מימוש של הנכס המשועבד כאמור, למעט המגבלות המפורטות מכח שטר זה, והכול בנוסח שיהא מקובל על הנאמן;
- (ו) תצהיר מקורי של נושא משרה בכירה בחברה, לפיו בין היתר, השעבוד על הנכס המשועבד כמפורט בסעיף זה לעיל אינו עומד בסתירה או בניגוד להתחייבויות אחרות של החברה, בנוסח מקובל על הנאמן.
- (ז) העתק נאמן למקור מאישור הבנק, לפיו התאגיד הפיננסי המלווה מסר לחברה את הסכמתו בדבר ויתור על זכויות הקיזוז והעכבון המוקנות לתאגיד הפיננסי המלווה לגבי פרויקט צפת, כל עוד לא נפרעו כל חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') עד לגבול הסכום של הערך ההתחייבתי, כך שזכויות הקיזוז והעכבון כאמור תהיינה לגבי מלוא חובותיה והתחייבויותיה של החברה כלפי התאגיד הפיננסי המלווה בקשר לפרויקט צפת בלבד; וכן אישור התאגיד הפיננסי המלווה כי הבטחות הרשומות לטובתו בקשר לפרויקט צפת לא יבטיחו

התחייבויות או אשראים שניתנו על ידו לחברה שלא לטובת פרויקט צפת.

7.5. כספי העודפים המותאמים והחשבון המשועבד

7.5.1. במקרה בו התאגיד הפיננסי המלווה לא יעביר את העודפים המותאמים ישירות לחשבון המשועבד הרלוונטי והחברה לא תעמוד בהתחייבותה להעברת כספי העודפים המותאמים לחשבון המשועבד, לא תהא לנאמן היכולת למנוע הפרת התחייבות זו מראש, אלא רק לנקוט באמצעים העומדים לרשותו על פי דין ועל פי שטר זה לאכוף על החברה בדיעבד את ביצוע התחייבותה.

7.5.2. להסרת ספק מובהר כי לנאמן אין ולא תהא כל זיקה ו/או יכולת בקרה ו/או השפעה על התנהלות חשבון הליווי.

7.5.3. על אף האמור בסעיף 7 לעיל (התחייבות החברה להעברת 100% מהעודפים המותאמים לחשבון המשועבד הרלוונטי), לאחר שיימסר לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או אישור מנכ"ל החברה, בנוסח לשביעות רצונו הסביר של הנאמן, כי באותו מועד הסך הכולל של הכספים המופקדים בחשבונות המשועבדים (באופן מצטבר ועם כל בטוחה אחרת שהועמדה לפי שטר זה) שווה לערך ההתחייבותי, אזי החל מאותו מועד לא תחול על החברה החובה להעביר כספי עודפים מותאמים נוספים לחשבונות המשועבדים וככל ויתבקש לכך הנאמן, הוא ימציא למוסד הפיננסי המלווה אישור בגין כך. החל מאותו מועד, כספי העודפים המותאמים שינבעו לחברה, שהם מעבר לכספים שכבר הופקדו בחשבונות המשועבדים, יועברו לחשבון עליו תורה החברה בו היא תפעל לשימושיה על פי שיקול דעתה הבלעדי. כמו כן, לבקשת החברה, הנאמן יעביר מסמכים המאפשרים את הסרת השעבודים הרשומים לטובתו.

כל סכום אשר יועבר לחשבון משועבד מעבר לסכום העולה על הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור באותו מועד, יועבר על ידי הנאמן לחשבון החברה, כמפורט בסעיף 7.4.2 לעיל;

7.5.4. על אף האמור בס"ק 7.5.5 להלן, הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') נותנים את הסכמתם מראש, כי כל תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') שתבצע החברה בהתאם לתנאי שטר זה, ממקורותיה העצמיים, יושב לחברה מהחשבונות המשועבדים מיד לאחר העברת כספי העודפים המותאמים לחשבונות המשועבדים (שיעור הסכום אשר יושב מכל חשבון משועבד יקבע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה). יובהר, כי האמור לעיל יחול גם במקרה שבו השבת הכספים לחברה תגרום לכך שלא יוותרו כספים בחשבונות המשועבדים. עוד יובהר, כי האמור יחול על כלל התשלומים שישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ממקורותיה העצמיים של החברה, לרבות תשלומים ששולמו טרם הצטברות כספי עודפים בחשבונות המשועבדים. עוד יובהר, כי בכפוף לקבלת אישור החברה על סכום התשלום שבוצע ממקורותיה העצמיים אותו יש להשיב לחברה בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד להשבת הכספים לחברה ויורה למורשי החתימה מטעמו בחשבון המשועבד הרלוונטי לחתום על כל המסמכים ולבצע את הפעולות שידרשו לשם השבת הכספים כאמור מהחשבון המשועבד לחברה. על אף האמור, הנאמן לא יתיר העברת סכומים מהחשבון המשועבד אם כתוצאה מההעברה יעלה יחס החוב נטו לבטוחות מיחס החוב נטו לבטוחות הבסיסי.

7.5.5. החברה לא תהיה רשאית לעשות כל שימוש בכספים שיצטברו בחשבונות המשועבדים (למעט כמפורט בסעיף 7.5.4 לעיל), אלא לטובת איזה מהפעולות שלהלן:

(א) תשלומי הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג');

(ב) ביצוע כל תשלום אשר יידרש על פי הוראות שטר זה;

(ג) ביצוע פדיון מוקדם (מלא או חלקי) של אגרות החוב (סדרה ג') כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף, לרבות בדרך של רכישות עצמיות של אגרות החוב (סדרה ג') בבורסה או מחוצה לה ו/או ביצוע פדיון כפוי כאמור בסעיף 7.11.10 להלן ו/או לצורך ביצוע פירעון מיידי כאמור בסעיף 8 להלן ;

(ד) שחרור כספים בהתאם להוראות סעיף 7.5.4 לעיל או לפי כל סעיף אחר בשטר הנאמנות.

ביקשה החברה מהנאמן לעשות שימוש בכספים שיצטברו בחשבונות המשועבדים לאיזו מהמטרות הנ"ל בהתאם להוראות שטר זה, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד ויבצע את הפעולות הנדרשות ויחתום על כל המסמכים הנדרשים על מנת להעביר את הכספים בהתאם לבקשת החברה.

7.6. שוויים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים

7.6.1. במקרים בהם נדרש בהתאם להוראות שטר זה לבחון את השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים, יחולו הכללים הבאים:

א. השווי הבטוחתי של פרויקט הרצליה ופרויקט צפת (ככל שיירשם השעבוד על העודפים מפרויקט צפת), יהא שווה לסך העודפים הצפויים מהפרויקט על פי דוח אפס כפי שהוגש לתאגיד הפיננסי המלווה ו/או דוח מעקב עדכני שבידי החברה ובלבד שלא חלפו למעלה מ-6 חודשים ממועד החתימה על דוח המעקב.

ב. השווי הבטוחתי של כל נכס מקרקעין אשר ישועבד לטובת הנאמן בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה, יקבע על-פי הערכת שווי של נכס המקרקעין האמור בהתאם לשיעור שמהווה הנכס המשועבד מסך זכויות החברה ו/או החברה המשעבדת בנכס המשועבד, לפי העניין, ובלבד שהערכת שווי כאמור תעמוד בכל התנאים הבאים:

(1) הערכת השווי תיערך על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על-ידי החברה ו/או החברה המשעבדת (לפי העניין), ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע שומות נדל"ן לתאגידים מדווחים בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל שמאי אשר מופיע ברשימת השמאים המוכרים והמאושרים על אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, מקובל ומוסכם. יובהר, כי לא חלה על הנאמן חובה לערוך בחינה על זהות מעריך השווי מעבר לאמור בסעיף קטן זה לעיל.

(2) תאריך החתימה על הערכת השווי יהיה לכל היותר שישה (6) חודשים קודם למועד פרסום הערכת השווי או המצאתה לנאמן, לפי המוקדם. מובהר כי אישור מעריך השווי כי לא מתקיימים סממנים לשינוי בשווי של נכס המקרקעין המשועבד ביחס לאומדן השווי האחרון שניתן ייחשב כנכלל הגדרת הערכת שווי לצורכי שטר הנאמנות ("מכתבי עדכון להערכות שווי"). במקרה של מכירת נכס משועבד, החלפת נכס משועבד, שחרור נכס משועבד והרחבת סדרה, תאריך הערכת השווי לא יעלה על שלושה (3) חודשים קודם למועד פרסום הערכת השווי או המצאתה לנאמן.

(3) למען הסר ספק, הערכת שווי אשר שימשה לצורך דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין, תשמש גם לצרכי שטר הנאמנות, ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

(4) החברה מתחייבת לבצע הערכת שווי לנכסים המשועבדים לפחות אחת לשנה, ובכל מקרה כל אימת שהיא נדרשת לכך על פי חוק ניירות ערך.

(5) החברה רשאית להמציא לנאמן הערכות שווי עדכניות באופן שוטף ואזי יעודכן

השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים בהתאם.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תכלול במסגרת דוחותיה העתיים (הרבעוניים והשנתיים) גילוי ביחס לנכסים המשועבדים, כפי שיידרש ממנה על פי כל דין ועל פי הנחיות רשות ניירות ערך, כפי שיהיו מעת לעת. מובהר כי משווי נכס מקרקעין כאמור יופחת סכום החוב לבעל שעבוד הקודם לשעבוד למחזיקי אגרות החוב בהתאם לגובה החוב העדכני לאותו בעל שעבוד במועד הבדיקה.

מובהר כי החברה לא התחייבה לשווי מינימלי של נכס משועבד כלשהו ולא תיידרש להעמיד בטוחות נוספות, לרבות כתוצאה מירידת שווי של נכס משועבד או בשווי הבטוחתי של נכס משועבד, אלא אם צוין מפורשות בשטר נאמנות זה.

ג. השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלה) יהא שווה לסכום הפיקדונות הכספיים או לשווי השוק של ניירות הערך הממשלתיים או מלווים קצרי מועד (דהיינו שער הסגירה בבורסה של כל נייר ערך ממשלתי או מלווה קצר מועד ביום המסחר האחרון שלפני מועד הבדיקה מוכפל בכמות כל נייר כאמור המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב המוחזק בחשבון הנאמנות במועד הבדיקה), לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו.

ד. השווי הבטוחתי של הערבויות הבנקאיות יהא שווה לגובה הערבויות הבנקאיות על פי תנאיהן;

7.6.2. בכל מועד בו נדרשת החברה לבחון שווי בטוחתי, תציג החברה לנאמן אישור, בחתימת מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, אליו יצורף תחשיב, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בדבר השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים. הנאמן רשאי להסתמך על האישור שהועבר אליו ולא יהא חייב לבדוק את נכונות האמור בו או בצרופותיו וכן לא יידרש לבצע כל בדיקה נוספת מטעמו.

7.7. מגבלת יחס חוב לבטוחות

7.7.1. החל מהמועד שבו יירשם שעבוד העודפים מפרויקט צפת כאמור בסעיף 7.1.4, אם וככל שיירשם, אזי בנוסף להתחייבות החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 6.4 לעיל, כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ג') קיימות במחזור, החברה מתחייבת כי יחס החוב נטו לבטוחות לא יעלה על היחס הבסיסי.

לעניין סעיף 7.7.1 זה - "יחס החוב נטו לבטוחות" משמעו - היחס בין: (1) יתרת קרן (ע.נ.) אגרות החוב (סדרה ג') שטרם שולמה עד למועד הבדיקה ובניכוי פקדונות כספיים בחשבון הנאמנות ובחשבון המשועבד, ככל שיהיו, כפי שמוצגים בדוח יתרות שמנפיק הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות והחשבון המשועבד ("חוב נטו") לבין (2) השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים כשהוא מחושב בהתאם להוראות 7.6 לעיל. לעניין זה הנכסים המשועבדים לא יכללו פקדונות כספיים בחשבון הנאמנות, ככל שיהיו, כפי שמוצגים בדוח יתרות שמנפיק הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות.

" היחס הבסיסי" - יחס חוב נטו לבטוחות של 75%.

"מועד הבדיקה" - מועד הדוח הכספי של החברה. החברה תפרט במסגרת הגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב שבדוח הדירקטוריון לתקופה הרלבנטית, את עמידתה או אי עמידתה בהתחייבות ליחס חוב נטו לבטוחות כאמור לעיל בצירוף הנתון המספרי. כמו כן, תמסור החברה לנאמן, לפי בקשתו, אישור מאת החברה, בצירוף תחשיבים רלוונטיים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בדבר עמידתה או אי-עמידתה בהתחייבות ליחס חוב נטו לבטוחות, וזאת בתוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/ השנתיים, לפי העניין. הנאמן רשאי להסתמך על האישור והתחשיב הנ"ל וכן

לא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

7.7.2. תיקון באמצעות הוספת בטוחות

בכפוף לאמור בסעיף זה להלן, במקרה בו במועד הבדיקה יתברר כי יחס החוב נטו לבטוחות עלה על היחס הבסיסי, יחולו ההוראות הבאות:

תוך תשעים (90) ימים ממועד הבדיקה הרלוונטי כהגדרתו לעיל ("**תקופת התיקון**") בו עלה יחס החוב נטו לבטוחות על היחס הבסיסי, תפעל החברה כדלקמן: (1) החברה תפקיד בחשבון הנאמנות ו/או בידי הנאמן נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה על פי הוראות סעיף 7.8 להלן בשינויים המחויבים; ו/או (2) תמציא הערכת שווי עדכנית לנכס המשועבד (כל אחת מהחלופות לעיל - "**פעולת תיקון**"), והכל באופן שבו יחס החוב נטו לבטוחות בתום תקופת התיקון יעמוד, לכל היותר, על היחס הבסיסי.

ככל שהועמדו איזה מהבטוחות הנזכרות בסעיף זה באופן שהביא לכך שיחס החוב נטו לבטוחות לא עלה על היחס הבסיסי, הן ישוחררו (כולן או איזה מהן) לפי דרישת החברה, מיד לאחר שהחברה תציג בפני הנאמן אישורו של נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים או מנכ"ל החברה, בצירוף חישוב בקובץ אקסל פעיל של יחס החוב נטו לבטוחות כמפורט לעיל, לרבות חישוב כל רכיב בנוסחת יחס החוב נטו לבטוחות, בצירוף אסמכתאות רלוונטיות, לפיהן מתקיימת עמידה ביחס החוב נטו לבטוחות ללא העמדת הבטוחה/ות אשר החברה מבקשת את שחרורה או שחרורן.

7.7.3. החברה תפרסם דיווח מידי בכל מקרה בו בדוחותיה הכספיים תצוין אי עמידה ביחס החוב נטו לבטוחות כמפורט בסעיף 7.6 זה.

7.7.4. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי העילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי של אגרות החוב בשל אי עמידה ביחס החוב נטו לבטוחות תתגבש רק במידה שבתום תקופת התיקון לא תעמוד החברה ביחס החוב נטו לבטוחות. אין באמור כדי לגרוע מסמכות הנאמן לקצר את תקופת התיקון כמפורט בסעיף 8.5 להלן.

7.8. החלפת נכסים משועבדים

החברה תהיה רשאית, בכל עת (לרבות בטרם העברת תמורת ההנפקה הראשונה לחשבון החברה) וללא הגבלה במספר הפעמים, להחליף את הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם, כפי שיהיו מעת לעת ("**הנכס המוחלף**") בנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, מסוג אחד או מכמה סוגים וכל שילוב ביניהם, הכול - לפי שיקול דעתה של החברה ("**הנכס המוחלף**"), מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ובלבד שהתקיימו כל התנאים שלהלן: (1) החברה פרסמה דיווח מידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות 14 ימים טרם ביצוע החלפה בפועל; (2) יחס החוב לבטוחה (בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המוחלף) לא יעלה על יחס החוב לבטוחה הבסיסי; ו- (3) הנכס המוחלף יופקד בחשבון הנאמנות וככל שמדובר בערבות בנקאית זו תופקד בידי הנאמן. בנוסף לאמור לעיל, בכפוף לקבלת אישור של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה רגילה, החברה תהא רשאית להחליף את הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם, כפי שיהיו מעת לעת, בנכס נדל"ן, לפי שיקול דעתה.

דין הנכס המוחלף ושעבוד עליו יהיה כדין הנכס המוחלף, כאילו נכלל הנכס המוחלף מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות, לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל.

הנאמן יהא חייב לחתום, בתוך זמן סביר, על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של החלפה ו/או ההוספה, וזאת בתנאי שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 7.8 לשטר, ולאחר שהחברה השלימה את הליכי השעבוד של הנכס המוחלף ככל שנדרשו, להנחת דעתו של הנאמן והמציאה לנאמן את כל המסמכים הנדרשים בהתאם לנכס המוחלף שישועבד, כאמור בסעיף 7.8 לשטר, וכן כל אישור ו/או מסמך נוסף שיידרש לצורך יצירה ורישום של השעבוד על

הנכס המחליף לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן. לנאמן לא יהיה שיקול דעת באישור הנכס המחליף מעבר לבדיקת עמידתו בהוראות שטר הנאמנות, והוא יתבסס על האישורים שתמציא לו החברה כאמור.

כל הדרוש לשם ביצוע החלפות שעבודים, תוספות וסילוק שעבודים, יבוצע בפועל על ידי החברה ועל חשבונה.

שעבודים שתיצור החברה על הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה כאמור בשטר נאמנות זה יפקעו מאליהם בכל מקרה בו נפרעה במלואה היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') והתקיימו במלואן התחייבויות החברה בהתאם להוראות שטר זה. עם מסירת הודעת החברה על כך ולבקשתה, הנאמן יחתום על כל מסמך, אם וככל שיידרש לצורך הסרת שעבודים כאמור וזאת בתוך שבעה (7) ימים ממועד שהתקבל בידי הנאמן אישור מאת מנכ"ל החברה או יו"ר הדירקטוריון או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה לפיו אגרות החוב (סדרה ג') נפרעו במלואן.

7.9. גילוי בדבר הנכסים המשועבדים

החברה מתחייבת בזאת, כי עד לפירעון מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') תמסור, במסגרת דוחותיה השנתיים ו/או הרבעוניים, את הגילוי כמפורט להלן אודות הנכס המשועבד הרלוונטי (קרי, ככל שלא ישועבד מי מהנכסים, לא יינתן לגבי הגילוי האמור בסעיף זה):

(1) במסגרת הדוחות השנתיים של החברה - יוצג הנכס הרלוונטי בהתאם לטבלאות הגילוי בדבר פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד, כפי שמופיעות בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפורסמה ע"י סגל רשות ניירות ערך ו/או כל הוראות דין בנושא שיהיו במועד הרלוונטי.

וכן - יינתן הגילוי הנדרש מהחברה אודות הנכס הרלוונטי בהתאם לנתונים המוצגים בעמדת סגל רשות ני"ע (עמדה משפטית מספר 103-29): ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

(2) במסגרת הדו"חות הרבעוניים של החברה - תמסור החברה גילוי בדבר כל שינוי מהותי שחל לעומת הגילוי שניתן במסגרת הדוח השנתי, כאמור בס"ק (1) לעיל;

(3) בדוח הדירקטוריון של החברה המפורסם בדוחותיה השנתיים והרבעוניים של החברה - תפרסם החברה טבלה הכוללת פירוט בדבר מכירות והכנסות ממכירת דירות בפרויקט הרצליה ובפרויקט צפת (אם וכלל שיירשם השעבוד המפורט בסעיף 7.1.4 לעיל) שמכוחו הועמדו שעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב לפי שטר נאמנות זה וזאת לעניין התקופות המוצגות באותו דוח.

7.10. הסכמי הליווי - הוראות נוספות

אין ברישום המחאת הזכות על דרך השעבוד על זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים מהפרויקטים או בדבר כל שעבוד או הוראה אחרת מכח שטר הנאמנות בכדי ליצור חובה כלשהי ו/או אחריות מכל סוג שהוא של התאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי כלפי החברה ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ו/או כלפי הנאמן. יובהר, כי אין ביכולת החברה ו/או הנאמן להבטיח כי התאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי יאשר ו/או יתחייב ו/או יפעל לפי ההוראה הבלתי חוזרת להעברת העודפים המותאמים או לפי כל הוראה אחרת שבשטר נאמנות זה ובכפוף ובהתאם להוראות שטר זה, וככל שהתאגיד הפיננסי המלווה יסרב לפעול כאמור, החברה והנאמן לא ינקטו בהליכים משפטיים מול התאגיד הפיננסי המלווה, אולם החברה מתחייבת כי תפעל כמיטב יכולתה על מנת שכספי העודפים יועברו לחשבון המשועבד הרלוונטי בהתאם להוראות שטר זה.

כך לדוגמא התאגיד הפיננסי המלווה יהיה רשאי לשחרר את כספי העודפים המותאמים מחשבון הליווי הרלוונטי לפי שיקול דעתו ולא תהיה לתאגיד הפיננסי המלווה כל אחריות לגבי מועדי השחרור וגובה הסכומים המשוחררים ולא תחול על התאגיד הפיננסי המלווה כל אחריות בגין נזקים ו/או הוצאות ו/או הפסדים העלולים להיגרם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') עקב כך. לפיכך, מובהר כי יתכן לדוג' מצב בו עיתוי שחרור כספי העודפים המותאמים על ידי התאגיד הפיננסי המלווה, לרבות עיתוי העברתם אל החשבון המשועבד הרלוונטי לא יהיה תואם ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה ג'). להסרת ספק יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהתחייבות החברה לפרוע את אגרות החוב על פי לוח הסילוקין במועדן.

מנגנוני הפיקוח המוסכמים בהסכמי הליווי נועדו לשימוש התאגיד הפיננסי המלווה בלבד והתאגיד הפיננסי המלווה מסתמך או נמנע מהסתמכות עליהם לפי הצורך ולפי שיקול דעתו ואין בקיומם בכדי להטיל אחריות כלשהי על התאגיד הפיננסי המלווה בביצוע מעקב או פיקוח על הפרויקט הרלוונטי.

הסכמי המימון והליווי בין החברה לבין התאגידים הפיננסיים המלווים, לרבות הסכמים שיחתמו ביניהם בעתיד בקשר לפרויקטים, אינם בגדר חוזה לטובת צד שלישי והתאגידים הפיננסיים המלווים אינם חייבים לאכוף את קיומם או לעקוב אחר מילוי ההתחייבויות לפיהם ואינם מקנים לצד ג' כלשהו זכויות כלשהן כלפי התאגידים הפיננסיים המלווים.

התאגידים הפיננסיים המלווים אינם אחראים בכל צורה שהיא לפירעון חובותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ו/או לפעולה מפעולותיה של החברה, ולא תהיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ו/או לנאמן שום טענה, דרישה או תביעה בקשר עם ניהול הפרויקטים ו/או חשבון הליווי של הפרויקטים אף אם יתברר בפועל כי התאגידים הפיננסיים המלווים לא השגיחו על ביצוע התחייבויות החברה לפי הסכם הליווי ו/או ביחס לכל התחייבות אחרת עליה חתמה החברה כלפי התאגידים הפיננסיים המלווים.

למניעת ספק, מובהר כי לא תחול על התאגידים הפיננסיים המלווים כל מגבלה לאפשר שחרור כספים מחשבונות הליווי ו/או מחשבונות אחרים לפי שיקול דעתם הבלעדי ו/או על פי הוראות כל הסכם עימם. כמו כן, מובהר בזאת כי כל עוד יהיו מצויים כספים בחשבונות הליווי, לא יהיו רשאים מחזיקי אגרות החוב לנקוט בכל הליך למימושם.

התחייבויות החברה כלפי התאגידים הפיננסיים המלווים הינן עצמאיות ובלתי קשורות להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ועומדות בקדימות עדיפה ביחס להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). לפיכך, היה והחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי התאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי, הוא יהיה רשאי לממש את זכויותיו, בין היתר, על פי השעבודים הרשומים לטובתו בכפוף להוראות כל דין ועל פי שיקול דעתו וללא תלות או קשר להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') והבטוחות לטובתו ימומשו על ידו כבעל שעבוד מובטח על כל המשתמע מכך בדין הישראלי.

יובהר, כי במקרה בו התאגידים הפיננסיים המלווים יממשו את הבטוחות שהועמדו להם בקשר עם הפרויקטים, ככל שהועמדו, עלולים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') להיותר ללא בטוחה או עם בטוחה חסרת ערך כלכלי.

7.11. הוראות כלליות בקשר עם רישום השעבודים

7.11.1. מובהר כי כל השעבודים שיירשמו על פי סעיף זה ייכללו בהגדרת השעבודים והבטוחות.

7.11.2. אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו) בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של אחת על פני השנייה.

7.11.3. החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות אלא בהתאם להוראות סעיף 7.8 לעיל, למעט במקרים הבאים: (1) ככל שתתקבל החלטה מיוחדת בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ובהתאם להוראות כל דין; ו- (2) אם הנאמן שוכנע כי החלפת הבטוחות הינה בגדר שינוי שאינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

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

7.11.5. החברה תהיה רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן (והכל בכפוף לאמור בשטר זה לעיל ולהלן), ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ולמעט לעניין ההגבלה בדבר שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה כמפורט בסעיף 7.1.7 לעיל. החברה לא תרשום שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים, למעט כמפורט בשטר זה.

7.11.6. בנוסף לאמור לעיל, ככל שתבקש החברה ליטול מימון (לרבות בדרך של הנפקת סדרת אגרות חוב אחרת) אשר ישמש לפירעון אגרות החוב (סדרה ג') במלואן, תהיה רשאית ליצור שעבודים מדרגה שנייה על הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם (למעט חשבון הנאמנות), ללא צורך בהסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), בכפוף לכל התנאים שלהלן: (1) השעבוד מדרגה שנייה יהיה נחות לשעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'); (2) לא תהא לבעל השעבוד מדרגה שנייה (או מי מטעמו) כל זכות על פי השעבוד מדרגה שנייה כאמור, לרבות למימוש השעבוד מדרגה שנייה על הנכסים המשועבדים, למעט הזכות השירית לקבלת התמורה שתיוותר לאחר פירעון מלוא החוב בגין איגרות החוב; (3) בעל השעבוד מדרגה שנייה ימסור לנאמן התחייבות כי ככל שלא הועבר מלוא הסכום אשר יהא דרוש לצורך פירעון מלוא החוב בגין אגרות החוב (סדרה ג') בתום תקופה של 30 ימים ממועד רישום השעבודים מדרגה שנייה הוא ימסור לנאמן או לחברה את כל המסמכים הדרושים לשם הסרת השעבודים מדרגה שנייה שנרשמו לטובתו; (4) החברה תודיע לנאמן על כוונתה ליטול חוב אשר ישמש לפירעון אגרות החוב במלואן אשר יהא מובטח בשעבודים מדרגה שנייה (תוך פירוט הנכסים שישועבדו בשעבודים מדרגה שנייה כאמור) בכתב לנאמן תוך התייחסות לעמידה בתנאים הנקובים בסעיף זה לעיל ותדווח על כך למחזיקי אגרות החוב בדוח מיידי; (5) החברה תמסור לבעל השעבוד מדרגה שנייה הוראה בלתי חוזרת להעביר את מלוא הסכום הדרוש לפירעון אגרות החוב במלואן ישירות לחברה לרישומים או לידי הנאמן, לפי העניין; (6) החברה תכלול במפורש במסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שנייה את ההוראות שבס"ק (1) עד (3) לעיל וכן תמסור לנאמן אישור מאת עורך הדין החיצוני של החברה כי השעבודים מדרגה שנייה שנוצרו עומדו בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל וכן את אישורה כי נמסרה הוראה כאמור בס"ק (5) לעיל. בכפוף להתקיימות התנאים שלעיל וכנגד קבלת התחייבות בעל השעבוד מדרגה שנייה, הודעת החברה ואישור עורך הדין והחברה

כמפורט בס"ק (3), (4) ו – (5) לעיל, בהתאמה, הנאמן ימסור הסכמה לחברה ליצירת השעבודים מדרגה שנייה אשר תכלול אישור כי כנגד ומיד לאחר פירעון מלוא החוב בגין אגרות החוב (או הפקדת מלוא הסכום הדרוש לפירעון המלא של אגרות החוב בידי הנאמן) הוא ימסור את המסמכים הדרושים לשם הסרת השעבודים מדרגה ראשונה לטובתו. הסכמת הנאמן כאמור תכלול את התנאים המפורטים בס"ק (1) ו – (2) לעיל.

7.11.7. החברה לא תתקשר בהסכם מחייב למכירת איזה מהנכסים המשועבדים (בשלמותם או כל חלק מהם), אלא אם באותו הסכם תכללנה הוראות בדבר העברת התמורה נטו (היינו – לאחר תשלום חובות לבנק המלווה, תשלומי מס, הוצאות עסקה וכיו"ב) לחשבון המשועבד וזאת עד לערך ההתחייבותי באותו מועד, וכפוף לכך שקודם לכן תמורת המכירה תשמש לפירעון חובות החברה לתאגידים הפיננסיים המלווים של הפרויקטים באופן שהם יהיו קודמים לחובות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). השלמת המכירה כאמור לא תבוצע לפני חלוף 10 ימים ממועד פרסום דיווח של החברה בדבר ההתקשרות כאמור. יתרת התמורה נטו, מעבר לסכומים המפורטים לעיל, תועבר לחשבון החברה ותשמש לשימושיה. מרגע שתועבר מלוא התמורה נטו כאמור, לחשבון המשועבד הרלוונטי ויוצג לנאמן אישור החברה חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בנוסח לשביעות רצונו הסביר של הנאמן, אודות כך יוסרו השעבודים לטובת הנאמן בקשר עם אותו הנכס. למען הסר ספק, יובהר כי התקשרות בהסכם מחייב למכירת איזה מהנכסים המשועבדים כאמור ו/או השלמתו, אינם דורשים את אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

7.11.8. מובהר, כי להבטחת התחייבויות החברה כלפי התאגידים הפיננסיים המלווים של הפרויקטים אשר מכוחם הוענק שעבוד לפי שטר זה, העניקה או תעניק החברה לתאגידים הפיננסיים המלווים בטוחות ישירות במקרקעי הפרויקט ו/או בזכויותיה בהם (בין אם שעבוד צף ובין אם שעבוד קבוע), ולפיכך יעמדו זכויות התאגידים הפיננסיים המלווים בקדימות להתחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

7.11.9. כנגזרת ממאפיינים אלה של הבטוחות אותן תעמיד החברה לרשות הנאמן למחזיקי אגרות החוב, ומתנאיהן של התחייבויות החברה כלפי התאגידים הפיננסיים המלווים, כמפורט בסעיף זה לעיל, יש להדגיש את העניינים הבאים: (1) כל עוד לא ייפרעו כל התחייבויותיה של החברה כלפי התאגידים הפיננסיים המלווים אין בידי הנאמן כל יכולת אפקטיבית לגרום למימוש זכויות החברה בפרויקטים; (2) התחייבויות החברה כלפי התאגידים הפיננסיים המלווים כפי שיהיו מעת לעת אינן ידועות לנאמן ואין לו סמכות להתערב בהן; (3) החברה עשויה להיות קשורה ו/או להתקשר בעתיד עם תאגיד פיננסי שילווה את הפרויקט הרלוונטי, בעסקאות ובעסקים נוספים (וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 7.4.2 לעיל לעניין העדר זכויות קיזוז ועכבון לתאגידים הפיננסיים המלווים ביחס לחשבון הליווי) באופן העשוי ליצור, במישרין ו/או בעקיפין, ניגודי עניינים בין התאגיד הפיננסי המלווה לבין מחזיקי אגרות החוב והנאמן בעת היווצרו של צורך במימוש הבטוחות ו/או חלקן, וזאת מאחר וכנושה במעמד שונה מזה של הנאמן, עשוי התאגיד הפיננסי המלווה לשקול שיקולים אחרים מאלה אותם היה שוקל הנאמן לעניין מימוש השעבודים; יתכנו לכאורה מצבים בהם מימוש זכויות החברה בפרויקט הרלוונטי יתאם את ענייניהם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') אך יעוכב על ידי התאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי מאחר והתאגיד הפיננסי המלווה נהנה מבטוחות עדיפות, במסגרת הפרויקט האמור, ויתכן מצב הפוך, בו התאגיד הפיננסי המלווה יחליט על מימוש השעבודים שיעשו לטובתו בפרויקט כחלק ממערכת יחסים כוללת עם לקוח, בעוד הנאמן, לו היה נשקל עניינם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בלבד, היה מעדיף לעכב את הליכי המימוש; (4) בנוסף, לתאגידים הפיננסיים המלווים מסורות בכל עת, בין היתר, הסמכויות והכוחות בכל הקשור למעקב ופיקוח אחר התקדמות הפרויקטים ובקשר לנקיטת כל הליך שהוא כנגד החברה במקרה

של אי עמידתה בהתחייבויותיה (ככל שיהיו) לרבות הסמכויות והכוחות לוותר על נקיטה באמצעים כאלה. הגם שערך הבטוחה שתינתן לנאמן מאת החברה כאמור עשוי להיות מושפע השפעה ישירה ומהותית ממעשיו ו/או מחדליו של התאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי במעמדו כתאגיד פיננסי מלווה בעל שעבוד על מקרקעי הפרויקט, אין לנאמן כל יכולת השפעה על התנהגות התאגיד הפיננסי המלווה. למען הסר ספק מובהר, כי על התאגידים הפיננסיים המלווים של הפרויקטים, לא חלה כל חובה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), לבחון או לפקח עבורם על רווחיות הפרויקט הרלוונטי ו/או על יכולת עמידת החברה באיזו מהתחייבויותיה על פי שטר זה, לרבות אך לא רק, פירעון תשלומי הקרן או הריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') או הפקדת כספי העודפים המותאמים בחשבון המשועבד.

7.11.10. פדיון מוקדם כפוי

במקרה בו החברה לא תעביר לידי הנאמן, ביחס לאיזה מהנכסים המשועבדים את המסמכים המפורטים בסעיפים 7.4.1 עד 7.4.4 לעיל, תוך 120 ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב, ולפיכך לא הועברה תמורת ההנפקה או חלק ממנה מחשבון הנאמנות לחברה כמפורט בסעיף 7.4 לעיל, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם ומחיקה מן המסחר של יתרת אגרות החוב (סדרה ג') שלא הועברה לחברה ("יתרת אגרות החוב" ו - "הפדיון המוקדם הכפוי").

הנאמן והחברה יהיו רשאים להאריך את התקופה האמורה ב- 30 ימים נוספים (היינו להאריכה ל- 150 ימים בסך הכל) וזאת ללא צורך בקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). יום עסקים אחד לאחר תום התקופה האמורה (120 ימים או 150 ימים, לפי העניין) החברה תפרסם דוח מידי עם העתק לנאמן ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי ומועדו.

מועד הפדיון המוקדם הכפוי יהא לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם הכפוי למחזיקי אגרות החוב. במקרה זה הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב יהיה הסכום הגבוה מביין: (א) שווי שוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ג') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד ביצוע הפדיון המוקדם (בסעיף זה: "שווי השוק של יתרת אגרות החוב"), מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור. על אף האמור לעיל, במידה והפדיון המוקדם יקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון, הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף זה, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל), הסכום אשר משולם באותו הרבעון על חשבון תשלומי הריבית כאמור (להלן בסעיף זה: "הסכום ששולם ברבעון"), ויתרת הסכום, לאחר הפחתת הסכום ששולם ברבעון, תוכפל בשיעור הפדיון המוקדם;

(ב) קרן יתרת אגרות החוב בצירוף הריבית השנתית כפי שנקבעה במכרז שנצברה ממועד המכרז ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי, ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בניכוי מס כדין (היינו - הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור (פארלי)).

בדוח המידי כאמור בסעיף זה לעיל תפרסם החברה את סכום הפדיון המוקדם הכפוי או את הקרן שתיפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם והחברה תהיה אחראית לבצע את כל הנדרש על פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, 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 לא תחול עוד חובה על החברה לרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') שעבודים על הנכסים המשועבדים מעבר לאלו שנרשמו למועד הפדיון המוקדם הכפוי (ככל שנרשמו) מכח שטר זה ובמקרה של פדיון מלא כפוי ובכפוף לביצועו של הפדיון המלא בפועל, שטר זה יפקע ויהיה חסר כל תוקף (וככל שנרשמו שעבודים, הרי שהם יוסרו והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך).

7.11.11. לאחר סילוק מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על פי שטר זה והמצאת אישור החברה לנאמן על כך, יפעלו החברה והנאמן לביטולן של כל הבטוחות שנרשמו ו/או יירשמו לטובתו כאמור בשטר זה. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מחובתו של הנאמן לגרום לביטול של כל בטוחה טרם המועד כאמור בהתאם ובכפוף להוראות שטר זה.

7.12. עמידה בהתחייבויות החברה במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית

במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת זו החלה עליה במועד חתימת שטר זה, באופן שיש בו כדי להשפיע השפעה מהותית על אופן חישוב ההתחייבויות הפיננסיות ו/או אמות המידה המפורטות בשטר זה, החברה תבחן את ההתחייבויות הפיננסיות ואמות המידה כאמור בהתאם לתקינה החשבונאית לפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה במועד חתימת שטר זה, כשלאורך כך תערוך החברה מאזן פרופורמה סקור אך לא מבוקר במתכונת מקוצרת, הכולל באורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, וביחס אליו תיבחנה הוראות שטר זה. תחשיב הבחינה פרופורמה יצורף לדוחות הדירקטוריון של החברה מידי רבעון החל מהמועד שבו תערך לראשונה בחינת הפרופורמה כאמור. לעניין זה, "השפעה מהותית על אופן חישוב ההתחייבויות הפיננסיות ו/או אמות המידה" משמעה - שינוי של 10% לפחות בהון העצמי של החברה (במצטבר, ביחס לכל שינוי התקינה שחלו ממועד הנפקת איגרות החוב). הבחינה בדבר ההשפעה של שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת זו החלה עליה במועד חתימת שטר זה, תבוצע על ידי החברה במועד פרסום דוחותיה הכספיים וכל עוד אגרות החוב (סדרה ג') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הרבעוניים או השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

8. זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות

8.1. הנאמן, וכן מחזיקים באגרות החוב, יהיו רשאים להעמיד לפירעון מידי את הסכום המגיע למחזיקים על פי אגרות החוב או לממש בטוחות שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים על פי אגרות החוב, והכל בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים להלן:

8.1.1. אם החברה תגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון.

8.1.2. אם יינתן צו לפתיחת הליכים לחברה (לבקשת צדדים שלישיים), אשר לא בוטל בתוך 45 ימים ממועד נתינתו.

8.1.3. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה משינוי מבני בחברה ו/או ממיזוג עם חברה אחרת) או אם נתמנה לחברה נאמן כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או אם ניתן נגדה צו פירוק קבוע וסופי.

8.1.4. אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט, או ימונה לה נאמן זמני במסגרת צו לפתיחת הליכים (כהגדרת מונחים אלו בחוק חדלות פירעון), או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה (למעט פירוק למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה), וצו או מינוי כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד נתינתם.

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

- 8.1.5. אם יוטל עיקול על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.17 להלן) או כל נכסי החברה, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור העשויה לפגוע בהתחייבויות החברה כלפי המחזיקים; והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.
- על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
- 8.1.6. אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או ימונה כונס נכסים זמני על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.17 להלן) או כולם וצו או מינוי כאמור לא בוטלו תוך 45 ימים ממועד נתינתם; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או מונה כונס נכסים קבוע על רוב נכסי החברה או כולם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה.
- 8.1.7. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.17 להלן) או על כל נכסי החברה, אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 60 ימים ממועד הגשתה; יובהר, כי במקרה בו ינתן צו או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע כאמור בסעיף 8.1.6 לעיל, יחול האמור בסעיף 8.1.6 לעיל.
- על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
- 8.1.8. אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.
- 8.1.9. אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת עסקת החלפת מניות, אלא אם החברה הקולטת (במסגרת המיזוג או עסקת החלפת המניות) נטלה על עצמה את מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.
- 8.1.10. אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב ו/או את שטר זה הפרה יסודית, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר זה אינו נכון, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה.
- 8.1.11. חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
- 8.1.12. אם החברה לא עמדה בתשלומים למחזיקי אגרות החוב על פי תנאי אגרת החוב ועל פי תנאי שטר זה או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת עשרה (10) ימים לתיקון ההפרה.
- 8.1.13. אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו (ואם החברה קבלה הארכה מרשות מוסמכת - בתום תקופת הארכה, לפי המאוחר מביניהם).
- 8.1.14. אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.
- 8.1.15. הועמד לפירעון מידי (שלא ביוזמת החברה או הסכמת החברה), חוב מהותי של החברה והדרישה לפירעון מידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב, כמפורט להלן:
- לעניין סעיף זה "חוב מהותי" –
- חוב בסכום מצטבר העולה על 20% מסך המאזן, על פי הדוחות הכספיים

המאוחדים האחרונים של החברה, שהדרישה לפירעונו לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב, לכל הפחות באופן שסכום החוב המצטבר פחת מ- 10% מסך המאזן בתוך 30 ימים; וכך-

- סדרת אגרות חוב שבמחזור - שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרת אגרות חוב כאמור על פירעון מידי לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.

למען הסר ספק יובהר, כי לעניין ס"ק זה, לא ייראו כחוב מהותי הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non Recourse).

האמור בסעיף זה יחול גם ביחס לחברות בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.

8.1.16. אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה שבסעיף 6.4 לעיל במשך שני (2) רבעונים רצופים.

8.1.17. אם עיקר פעילותה של החברה (בסעיף זה, "החברה", יחד עם חברות בשליטתה) אינו בתחום הנדל"ן בישראל, או בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה (למעט מכירת מלאי במהלך העסקים הרגיל של החברה), מבלי שהתקבל לכך אישור מראש של אסיפת מחזיקי איגרות החוב בהחלטה רגילה; אך למעט מכירה אשר על פי הודעת החברה מרבית התמורה בגינה שימשה או צפויה לשמש את החברה לרכישת נכס או נכסים אחרים או השקעה (לרבות השקעה בחברות מאוחדות של החברה) בתחום הנדל"ן.
לעניין סעיף זה:

"עיקר פעילותה של החברה" - נכס או צירוף של מספר נכסים בתחום הנדל"ן, שבבעלות החברה או בבעלות חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים של החברה, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה מסך המאזן על פי הדוחות הכספיים המאוחדים כאמור.

"רוב נכסי החברה" - נכס או צירוף של מספר נכסים, שבבעלות החברה או בבעלות חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.

8.1.18. אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת, כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'), בדיווח מיידי לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים. יובהר, כי לעניין זה, מיזוג עם חברות בנות ומאוחדות של החברה, לא יחשב למיזוג. יובהר כי במסגרת המיזוג, ככל שיבוצע, החברה מתחייבת שלא יועברו לחברה האחרת (הקולטת או היעד, לפי העניין) שעבודים באופן שהחברה לא תעמוד בהוראות שטר הנאמנות הנוגעות לאי יצירת שעבודים, וכן כי כתוצאה מהמיזוג לא יועברו לחברה הקולטת או היעד, לפי העניין) שעבודים הסותרים את התחייבויות החברה להימנע מיצירת שעבודים מסוימים כמפורט בשטר זה.

8.1.19. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה ג'), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה כאמור לא בוטלה תוך 60 יום, ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה.

8.1.20. אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ג'), שלא בהתאם להוראות סעיף 2.5.2 לעיל.

- 8.1.21. אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה לנושיה.
- 8.1.22. אם החברה תבצע חלוקה שלא בהתאם להוראות שטר זה.
- 8.1.23. אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) כאמור בסעיף 7.1.7 לעיל, אם החברה תפר את התחייבותה על פי סעיף 7.4.2(ב) לעיל (אי העברת עודפים מפרויקט הרצליה ו/או מפרויקט צפת (ככל שנרשם שעבוד כאמור בסעיף 7.1.4 לעיל), במידה ואי העברת העודפים כאמור נגרמה מסיבות התלויות בחברה. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת שלושים (30) ימים לתיקון ההפרה.
- 8.1.24. החל מהמועד בו יירשם השעבוד על העודפים מפרויקט צפת, אם וככל שיירשם, אם יחס החוב נטו לבטוחות (מחושב בהתאם להוראות סעיף 7.7 לעיל) עלה מעל היחס הבסיסי והחברה לא פעלה בהתאם להוראות סעיף 7.7.2 לעיל או אם לאחר ביצוע הפעולות האמורות בסעיף 7.7.2 לעיל, לא חזר יחס החוב נטו לבטוחות ליחס הבסיסי ומטה, בהתאם להוראות סעיף 7.7.2 לעיל.
- מועד הבדיקה של סעיף זה יערך בכל מועד פרסום דוחות כספיים של החברה (רבעוניים או שנתיים) ואישור העמידה בסעיף זה יפורסם במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה.
- 8.1.25. אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבל להעברת השליטה כאמור אישור מראש של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת.
לעניין סעיף זה -
- "העברת שליטה"** – משמעה שינוי בשליטה בחברה, באופן שבו מר יואל יפרח או מי מבני משפחתו מדרגה ראשונה לא יהיו בעלי שליטה בחברה. לעניין זה "שליטה" - כמשמעה בחוק ניירות ערך.
- "בני משפחה מדרגה ראשונה"** – בן זוג, הורה, הורה הורה, ילד, אח וכן ילד או בן זוג של כל אחד מאלה.
- למען הסר ספק יובהר לעניין זה, כי שליטה משותפת ו/או העדר שליטה ו/או ירושה על פי דין אינה מהווה העברת שליטה לעניין סעיף זה.
- בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.25 (כולל) לעיל, ובתנאי שחלפה התקופה שנקבעה בשטר זה לתיקון האירועים האמורים ואלו לא תוקנו, תחולנה ההוראות שבסעיפים 8.2 ו-8.3 לשטר זה כמפורט להלן.
- 8.2. בהתקיימות העילות, התנאים ו/או הנסיבות המפורטות בסעיף 8.1 לעיל, הנאמן וכן המחזיקים באגרות החוב (סדרה ג') רשאים להעמיד לפירעון מידי את הסכום המגיע למחזיקים על פי תנאי אגרות החוב או לממש בטוחות (כהגדרתם בסעיף 7 לעיל) שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים; יובהר כי החלטה כאמור של מחזיקי אגרות החוב כפופה לקבלת החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, כמפורט בסעיף 8.6 להלן.
- 8.3. בקרות איזה מהאירועים שבסעיף 8.1 לעיל הנאמן יהיה חייב בטרם ישתמש בסמכותו להעמיד לפירעון מידי או לממש בטוחות כאמור ברישא לסעיף 8.1 לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב ולקבל את הוראותיה.
- 8.4. הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב לפירעון מידי ולא יממשו בטוחות אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן; ואולם, הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי או לממש בטוחות.

- 8.5. נקבעה בסעיף 8.1 לעיל, לעניין סעיף מסוים, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מידי או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי לפי אותו סעיף 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. החלטת מחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי או לממש בטוחות, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.
- 8.7. בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 8 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.
- 8.8. משלוח הודעה לחברה על העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב יכול שיעשה גם בדרך של פרסום הודעה במגנ"א על החלטת אסיפה או החלטת נאמן בהתאם להוראות סעיף 26 להלן ויהווה הודעה בדבר העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב.
- 8.9. במקרה בו תימסר לחברה הודעה כי אגרות החוב הועמדו לפירעון מידי על פי הוראות סעיף 8 זה, מתחייבת החברה לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר זה, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ('האצה' /'Acceleration'), וזאת תוך זמן סביר ומוקדם ככל האפשר ובלבד שיהיה בתוך 21 ימים ממועד ההודעה כאמור בסעיף 8.8 לעיל (ובלבד שמדובר בערך הפארי עד למועד שבו יבוצע פירעון אגרות החוב).
- 8.10. בקרות איזה מהאירועים שבסעיף 8.1 לעיל, יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים לאחוז מיד בכל הצעדים שימצאו לנכון לנקטם בהתאם להוראות שטר נאמנות זה. בין היתר, יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים לממש ולאכוף את הבטוחות (כולן או חלקן) שניתנו להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב ולנאמן על פי שטר זה (בכפוף לקבלת ההחלטות הנדרשות). הנאמן יהא רשאי לפעול בכל אופן שימצא לנכון ולמועיל, לרבות בהתאם לדין הרלוונטי לכל בטוחה ובכלל זה, יהא רשאי למנות בעצמו ו/או על ידי בית משפט, נאמן, כונס נכסים או מנהל על נכסים שהועמדו כבטוחה, כולם או מקצתם.

9. תביעות והליכים בידי הנאמן

- 9.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה מיוחדת שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 30 ימים, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לבית משפט, כפי שימצא לנכון (בכפוף להוראות כל דין ושטר נאמנות זה), להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר זה. על אף האמור, יהיה הנאמן רשאי לקצר את תקופת ההודעה המוקדמת אם שיהוי בנקיטת ההליך עשויה לגרום לפגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.
- 9.2. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 9.1 על פי דרישה בכתב של אסיפת המחזיקים אשר תתקבל בהחלטה מיוחדת של אסיפת המחזיקים, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 30 ימים, אלא אם כן ראה כי בנסיבות העניין אין הדבר צודק או סביר לעשות כן, ופנה בהקדם האפשרי לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בדין. על אף האמור, יהיה הנאמן רשאי לקצר את תקופת ההודעה המוקדמת אם שיהוי בנקיטת ההליך עשויה לגרום לפגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.
- 9.3. 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 מיוחדת של אסיפת המחזיקים, גם אם איגרות החוב לא הועמדו לפירעון מידי והכל להגנת מחזיקי איגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין.

9.4. הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי איגרות החוב בכדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה מיוחדת אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה ואיגרות החוב. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי איגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר.

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

9.6. הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר זה, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד שלא יהא בפניה להשהות את פעולות הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי והסביר. כל עוד לא ניתנה החלטת בית המשפט, יחולו על הנאמן החובות המוטלות עליו על פי שטר זה ועל פי דין.

10. נאמנות על התקבולים

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

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

10.2. שנית - לתשלום כל סכום אחר על פי ה'התחייבות לשיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 25 להלן).

10.3. שלישית - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 25.7 להלן.

10.4. רביעית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את ריבית הפיגורים ו/או פיגורי הריבית המגיעים להם על פי תנאי איגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם.

10.5. חמישית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם על פי איגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו, באופן יחסי לסכום הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם, בלי כל העדפה או זכות קדימות לגבי איזה מהם.

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

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

או באופן אחר.

את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.
מן התשלומים למחזיקי איגרות החוב ינוכה מס במקור ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

11. סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן

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

עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון יפורסם דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי ושיעורי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. בנוסף תציין החברה בדיווח מיידי כי סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי איגרות החוב וזאת מבלי שיהא בכך כדי לגרוע מהאמור להלן.

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

אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי סכום המימון מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין.

12. סמכות לעכב חלוקת הכספים

12.1. למרות האמור בסעיף 10 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות ממיליון ש"ח לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי שטר זה ולהחליף השקעות אלה מזמן לזמן בהשקעות מותרות אחרות הכל לפי ראות עיניו.

12.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי איגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח ישלם הנאמן למחזיקי האיגרות כאמור בסעיף 10 לעיל. במקרה בו תוך פרק זמן סביר לא יהיה בידי הנאמן סכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח כאמור, יהיה הנאמן רשאי לחלק למחזיקי איגרות החוב את הכספים שבידו או במועד הקרוב לתשלום קרן ו/או ריבית.

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

13. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

13.1. הנאמן יודיע למחזיקי איגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין

התשלומים הנזכרים בסעיפים 10 ו-11 לעיל ועל המועד הקובע לביצוע תשלום זה (ככל שלא מדובר בתשלום הקבוע בלוח הסילוקין של אגרות החוב), וזאת בהודעה שתימסר להם באופן הקבוע בסעיף 26 להלן לא פחות מעשרה ימים ולא יותר מעשרים ימים מראש.

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

13.3. התשלום ייזקף קודם כל על חשבון הריבית.

14. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן

14.1. סכום כלשהו המגיע למחזיקי איגרות חוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו במועדו והעבירה את הסכום כאמור לנאמן, יחדל לשאת ריבית מהמועד בו החברה תפקידו בידי הנאמן כמפורט בסעיף 14.2 להלן, ואילו המחזיק באיגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.

14.2. לא שולם סכום כאמור תוך שבעה (7) ימים מהמועד שנקבע לתשלום, החברה תפקיד בידי הנאמן באופן מידי, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע באמצעות המגנ"א, למחזיקי איגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרת החוב, גם כפדיון איגרת החוב על ידי החברה.

14.3. החברה תודיע למחזיקי איגרות החוב על הפקדת הכספים בידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 26 להלן.

14.4. הנאמן ישקיע כל סכום כאמור ליזכות אותם בעלי איגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו על-פי דיני מדינת ישראל והוראות שטר זה (כאמור בסעיף 17 להלן), הכל כפי שהנאמן ימצא לנכון וכפוף להוראות כל דין. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתקבל ממימוש ההשקעה האמורה בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל.

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

14.6. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של איגרות החוב. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 14.5 לעיל (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו עד לאותו המועד ובהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו'), ככל שיוותרו בידי באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי איגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיפים 14.4 ו-14.5 לעיל בשינויים המחויבים. בתום שבע שנים מהמועד הקבוע לתשלום, החברה תשלח הודעה למחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') בדבר אותם כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיקי איגרות החוב. לאחר תקופה נוספת של 30 ימים, ככל שכספים אלו לא נדרשו ממחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'), הם יועברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי איגרות החוב לשלם הכספים

להם הם זכאים כאמור על פי כל דין.

14.7. החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור. הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע כל בדיקה נוספת מטעמו.

15. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב

15.1. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב או אסמכתא מאת חבר הבורסה המעביר בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על ידי הנאמן בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

15.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרת החוב כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב לצורך האמור בסעיף 15.1 לעיל ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

15.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 14 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

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

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

15.6. 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.

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

16. תחולת חוק ניירות ערך

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

17. השקעת כספים

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על ידיו בפיקדונות בנקאיים או אג"ח ממשלתי קצר (לתקופה של עד שנתיים) של אחד משלושת הבנקים הגדולים בישראל שדרוגם אינו נמוך מ- (AA), בשמו או בפקודתו, או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל וזאת כפי שימצא לנכון, ובכפוף להוראות כל דין, והכל כפוף לתנאי שטרי הנאמנות. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות שטר זה, לפי העניין.

18. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

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

18.1. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות ולאפשר לכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה ולא יאוחר משבעה ימי עסקים ממועד

בקשתו, בכל פנקס כאמור ו/או בכל מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו, הדרוש לו באופן סביר לצורך מילוי תפקידו. 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 בחתימתו של הממונה לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי החברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן, בהתאם להוראות סעיף זה. הנאמן ישמור על סודיות כל מידע הכלול בפנקס בו עיין נציג הנאמן כאמור. מובהר, כי העברת מידע למחזיקי איגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי איגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה, בכפוף לכך שהנאמן העביר אך ורק את המידע הנחוץ לדעתו לצורך קבלת החלטה, אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור ובלבד שבכפוף להוראות הדין, הנאמן נתן לחברה הודעה זמן סביר מראש (ולפחות 3 ימי עסקים מראש), על כוונתו לפרסם מידע כלשהו שהחברה הודיעה לנאמן שהוא סודי וניתן לו על-ידי החברה.

18.2. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי הסביר לאחר שנודע לה ובכל מקרה לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול על נכסיה המהותיים של החברה, וכן בכל מקרה בו מונה לנכסיה המהותיים כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים כנגד החברה כהגדרת המונחים בחוק חדלות פירעון ו/או כל בעל תפקיד אחר שמונה לחברה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.

לעניין סעיף זה - "נכס מהותי" הינו נכס או צירוף של נכסים בבעלות החברה או חברות מאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר ערכו או ערכם המצרפי, לפי העניין, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים), עולה על 50% מסך המאזן של החברה, על פי הדוחות הכספיים האמורים.

18.3. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי לאחר שנודע לה, על קרות ו/או על חשש ממשי לקרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל.

18.4. ככל שהחברה תהפוך לחברה ציבורית - לזמן את הנאמן לכל אסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות לבין אם לאסיפות כלליות מיוחדות) של בעלי המניות בחברה, מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו.

18.5. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים מתאריך הוצאת סדרת אגרות חוב לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרן וריבית) בקובץ Excel.

18.6. למסור לנאמן מיד עם מסירתו, כל דוח פומבי שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. דיווח מידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ייחשב כאילו נמסר לנאמן.

18.7. מדי 31 בדצמבר של כל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או ממונה מטעם החברה שהוסמך על ידה לנושא זה (לפי העניין) על כך שלפי מיטב ידיעתו, בתקופה שמתאריך הוצאת סדרת אגרות החוב ו/או מועד מתן האישור הקודם, לפי העניין והמאוחר ביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה מהותית של שטר זה (לרבות הפרה מהותית של תנאי איגרת החוב), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.

18.8. למסור לנאמן ו/או לאנשים שיורה, תוך זמן סביר וככל הניתן עד לא יאוחר מחלוף שבעה ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, לשם מילוי תפקידו ולצורך הגנה על מחזיקי איגרות החוב.

18.9. החברה תעביר לנאמן מידע בנוגע לחברה שיהיה חיוני לשם שמירת זכויותיהם של מחזיקי

אגרות החוב לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וכל מידע שיועבר לנאמן יישמר על ידיו בסודיות, והוא לא יעשה בו שימוש אלא לצורך מילוי תפקידו כנאמן לפי שטר זה, לרבות דיווח למחזיקי אגרות החוב.

18.10. לתת אישור לנאמן, על פי דרישתו, כי בוצעו כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב במלואם ובמועדם.

18.11. לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 30 להלן. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדרווח, תמסור החברה לנאמן את הדיווחים הקבועים בסעיף 8(א) לחוזר "הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות" מיום 14 ביולי 2010, במועדים הקבועים בו. במקרה של מסירת דיווח בהתאם לאמור, תמסור החברה הודעה לבורסה לשם פרסומה במערכת המא"ה על פיה החברה העבירה לנאמן הודעה בהתאם לסעיף זה וכי מחזיק באגרות החוב רשאי לקבל העתק ממנה כנגד הצגת אישור בעלות.

18.12. למסור לנאמן אחת לשנה אישור נושא משרה וחוות דעת עו"ד בדבר תוקף הבטוחות בנוסח דומה מבחינה מהותית לאלו אשר נמסרו לנאמן על פי הוראות שטר זה עם הענקת הבטוחות ואשר יהיו בנוסח שיהיה לשביעות רצון הנאמן.

18.13. בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי סעיף 35(א) לחוק ניירות ערך, למסור לנאמן, על פי דרישתו, ובהתאם לאמור בסעיף 18.9 לעיל, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו על ידי הנאמן, בתום לב ובאופן סביר.

18.14. 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.

19. התחייבויות נוספות

19.1. לאחר שאגרות החוב תועמדנה לפירעון מידי (ככל שתועמדנה), כמוגדר בסעיף 8.1 לעיל, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתדרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:

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

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

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

20. באי-כח

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

20.2. אין במינוי לפי סעיף 20.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר זה, והחברה פוטרת בזה את הנאמן מראש במקרה שלא תעשה כל פעולה שהיא או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין כך, על סמך כל פעולה שנעשתה או לא נעשתה כלל, או שלא נעשתה בזמן על ידי הנאמן,

והכל למעט אם פעלו הנאמן או שלוחיו ברשלנות (שאינה פטורה על פי דין).

21. הסכמים אחרים

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

22. שכר הנאמן

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

22.1. בגין כל שנת נאמנות שהחל ממועד הנפקת איגרות החוב (סדרה ג') ובמהלך כל התקופה בה תהיינה איגרות החוב (סדרה ג') שטרם נפרעו במחזור ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 22,000 ש"ח ("השכר השנתי"). בגין חלק מהשנה ישולם לנאמן חלק יחסי מהשכר השנתי.

השכר השנתי ישולם בתחילת כל שנת נאמנות בגין שנת הנאמנות הקרובה.

22.2. שכר טרחת הנאמן וההוצאות הנ"ל ישולמו עד תום תקופת הנאמנות על פי שטר זה ואף אם מונה כונס נכסים (או כונס נכסים ומנהל), ומבלי להתחשב באם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט ואם לאו.

22.3. 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 750 ש"ח לאסיפה.

22.4. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיפים 22.1 עד 22.3 לעיל, יהיה הנאמן זכאי בנוסף לתשלום שכר טרחה בסך של 500 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לה בגין הפעולות המפורטות להלן ("הפעולות המיוחדות"):

א. פעולות הנובעות מהפרה או חשש ממשי להפרה מהותית של שטר הנאמנות על ידי החברה;

ב. פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות;

ג. פעולות שהנאמן יידרש לבצע, או שיהיה עליו לבצע, בקשר עם כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות החוב עקב חשש ממשי להפרה מהותית של השטר על ידי החברה;

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

ה. פעולות שייבצע הנאמן בקשר עם הבטוחות (ככל שהועמדו) לטובת מחזיקי אגרות החוב לרבות רישומן, החלפתן, עדכון במרשם המתנהל כדין ופעולות בקשר עם הסרתן, העברתן, אכיפתן וכן פעולות לשם הבטחת תוקפן. להסרת ספק מובהק, כי פעולות הנוגעות לרישום הבטוחות האמורות 7 לעיל לצורך שחרור תמורת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב, וכן בדיקות שוטפות של השעבודים על ידי הנאמן, לרבות בגין דוח הנאמן, אינן מהוות פעולות מיוחדות אשר ישולם בגינן שכר שעתי כאמור לעיל.

22.5. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הנאמן יהיה זכאי להחזר הוצאות בסכומים סבירים שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות,

- לרבות (אך לא רק) מודעות בעיתונים וחוות דעת מומחה, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בסעיף 23.1 בשטר הנאמנות, ייתן הנאמן הודעה לחברה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.
- 22.6 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 750 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.
- 22.7 בגין הטיפול בשטר הנאמנות וליווי תהליך ההנפקה והטיפול הראשוני בבטוחות לרבות לאחר ההנפקה, לרבות במקרה של ביטול הנפקה של סדרת אגרות החוב או דחייתה (לתקופה של שלושה (3) חודשים או יותר), ישולם שכר חד פעמי בסך 7,500 ש"ח.
- 22.8 מע"מ, אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על-פי הוראות סעיף 22 זה וישולם על-ידי החברה. הסכומים האמורים צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בספטמבר 2023, בגין חודש אוגוסט 2023.
- 22.9 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.
- 22.10 כל הסכומים האמורים בסעיף 22 זה, ישולמו לנאמן בתוך חמישה עשר (15) ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם.
- 22.11 במידה ופקעה כהונתו של הנאמן, כאמור בסעיף 4 לעיל, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה החל מיום תחילת כהונת הנאמן החליף. במקרה שבו פקעה כהונתו של נאמן במהלך שנת הנאמנות ישולם לנאמן שכר טרחה עבור חלק יחסי מהשנה שבה שימש כנאמן.
- 22.12 החברה תישא בכל תשלום ו/או הוצאה הכרוכה באיגרות החוב, מהנפקתן ועד לפירעונן הסופי. הוצאות אלו כוללות בין השאר שכר סביר ומקובל בגין טרחת נותני שירותים כגון עו"ד, נאמן, יועצים כלכליים וכו', ככל שנשכרו, מיסים ואגרות שאינם מוטלים על מחזיק איגרות חוב מכוח הדין או הוראות שטר זה.
- 22.13 במקרה שבו החברה תהיה אמורה לשלם לנאמן תשלום בגין הוצאות שכר טרחתו ו/או תשלום בעבור הוצאות סבירות שהוציא ו/או בעבור פעולות מיוחדות שעליו לבצע או שביצע במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה כאמור בסעיף 22 זה, אם וככל שאלו יהיו, והחברה לא עשתה כן, הנאמן יהיה רשאי לשלם את מלוא הסכומים האלה מהתקבולים שנצברו בידיו בהתאם לאמור בסעיפים 10 ו-12 לעיל, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש.
- 22.14 כל הסכומים האמורים בסעיף 22 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב.
- 22.15 החברה תישא בכל התשלומים המפורטים בסעיף זה לעיל. ואולם, הסתיימה כהונתו של הנאמן לפי סעיף 35ב(א) או 35ד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באיגרות החוב (סדרה ג') בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה, אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר; ככל שתיקבענה הוראות מכוח סעיף 35ה לחוק ניירות ערך בעניין הפרש לא סביר, תחולנה אותן הוראות על האמור בסעיף זה.
- 22.16 נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באמצעות קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, והעברתו על-ידי החברה ישירות לנאמן.

23. סמכויות מיוחדות

23.1. בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 22.5 לעיל, הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר זה, ככל שהדבר נדרש באופן סביר בעניינים ספציפיים לצורך מילוי תפקידו כנאמן על-פי שטר זה, להזמין חוות דעת ו/או לשאול לעצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיו בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה, והנאמן לא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות אשר אינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת ו/או בזדון. בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 22.5 לעיל, החברה תישא בשכר סביר בגין העסקת היועצים שימונו כאמור ובלבד שככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, הנאמן ייתן לחברה הודעה מראש ובכתב על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה 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, ככל שהדבר אפשרי בנסיבות העניין ושלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, יפנה הנאמן לאחר שהתייעץ עם החברה לרשימה של לא יותר משלושה יועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור. הנאמן יבחר, הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו ויהיה רשאי לנהל מו"מ עם היועצים על הצעתם ובלבד שלא יהיה בעיכוב כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. בבחירתו כאמור יביא הנאמן בחשבון גם את עמדת החברה.

23.2. כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, 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.

23.3. 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 זה.

23.4. בכפוף לכל דין, הנאמן, ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יהיה אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, שנעשתה בתום לב, אלא אם נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות, למעט רשלנות הפטורה על פי חוק, כפי שיהיה מעת לעת, או בזדון.

24. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

בכפוף להודעה לחברה בכתב ומראש, אך למעט בנסיבות אשר יהיה בהודעה מוקדמת כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, הנאמן יהיה רשאי למנות שלוחים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל לצורך נקיטה בהליכים משפטיים או ייצוג בהליכי מיזוג או פיצול של החברה. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי מכל טעם סביר שהוא, לרבות במקרה בו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה. מובהר כי אין במינוי שלוח כאמור בכדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. על אף האמור לעיל, יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה לרבות בדרך של קיזוז מסכומים שהגיעו לידיה, והחברה תחזיר לנאמן מיד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה סבירה כנ"ל. הנאמן יביא בחשבון את התנגדות החברה בהחלטתו על העסקת השלוח.

25. שיפוי לנאמן

25.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 25.5 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 25.3 להלן), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, בעלי מניותיו, שלוח או מומחה שימנה על פי הוראות שטר זה ו/או על פי החלטה שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר זה ("הזכאים לשיפוי"):

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

25.1.2. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא לרבות אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, כמפורט בסעיף 22 לעיל, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הוצאות נסיעה ו/או אחרות, ובלבד שיהיו סבירות, לצורך בדיקה ו/או טיפול ו/או מימוש של איזה מהנכסים המשועבדים תחת הבטוחות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון.

והכל בתנאי כי:

25.1.3. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי;

25.1.4. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב ופעולה זו נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין;

25.1.5. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת;

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

25.1.7. לעניין שיפוי על ידי החברה, הנאמן הודיע לחברה בכתב, בסמוך לאחר שנודע לו הדבר, על כל תביעה ו/או דרישה כאמור, ואפשר לחברה לנהל את ההליכים, אלא אם ההליכים מנוהלים על-ידי חברת הביטוח של הנאמן או אם החברה מצויה בניגוד עניינים.

התחייבויות השיפוי על פי סעיף 25.1 זה תקרא "התחייבות השיפוי".

גם במקרה בו יטען 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.

25.2. מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 25.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי 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, 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") בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את 'כרית המימון' במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן ובלבד שהזכאים לשיפוי (כהגדרתם לעיל) נקטו בפעולות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה, יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 להלן), בבקשה כי

יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון' לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

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

עם תיקון תקנות לעניין הפקדת פיקדון על ידי החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לפרק ה-1 לחוק, וככל שהתקנות יחולו על אגרות החוב, עם הפקדת הפיקדון לא תידרש החברה להעמיד כרית מימון כאמור והוראות סעיף 25.2 זה יבוטלו. הנאמן יהיה רשאי לפנות לחברה מעת לעת לחידוש הפיקדון.

25.3. 'התחייבות השיפוי':

25.3.1. תחול על החברה בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר זה 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.

25.3.2. תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 להלן) 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 25.3.1 לעיל ובלבד שהזכאים לשיפוי (כהגדרתם לעיל) נקטו בפעולות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה.

25.4. בכל מקרה בו: (א). החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא תפקיד את סכום 'כרית המימון', לפי העניין ובלבד שהזכאים לשיפוי (כהגדרתם לעיל) נקטו בפעולות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה; ו/או (ב). חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 25.3.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 25.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

25.4.1. ככל שמופקדים כספים בכרית המימון, ישתמש הנאמן בכספים המופקדים בה;

25.4.2. ככל שהסכום המופקד בכרית המימון אינו מספיק לשיפוי כאמור, יגבו הכספים באופן הבא:

(1) ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו אז גם מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת;

(2) שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 25.5 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן) בידי הנאמן הסכום החסר.

"חלקו היחסי" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 25.5 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד (בניכוי אגרות חוב המוחזקות על ידי מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 29 לתוספת השנייה לשטר זה להלן)). מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

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

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

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

25.5.3. בכל מקרה אחר או במקרה של מחלוקת באשר למועד הקובע כפי שיקבע על ידי הנאמן על פי שיקול דעתו המוחלט.

25.6. אין בתשלום על ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 25 זה, כדי לשחרר את החברה מחובתה לשאת בתשלום האמור והנאמן יפעל בצורה מיטבית לגביית הכספים מהחברה.

25.7. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 10 לעיל. למען הסר ספק, יובהר כי למחזיקים שיפקידו בכרית המימון סכום שגבוה מחלקם היחסי (כהגדרת המונח בסעיף 25.4 לעיל), תהיה קדימות להחזר הכספים העודפים שיהיו (ככל שיהיו) ביחס ליתר מחזיקי אגרות החוב ובהתאם לאמור בסעיף 10 לעיל.

26. הודעות

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

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

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

בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין. מובהר, כי פרסום הודעה ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על ידי החברה יחשב כמסירתו לידי הנאמן.

26.4. העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב, יישלחו על ידי החברה גם בדוח מידי.

27. שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה

27.1. בכפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה ג') תעמוד לפירעון, לשנות את תנאי שטר זה ו/או תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), אם נתקיים אחד מאלה:

27.1.1. אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), למעט לגבי העניינים המנויים להלן: (1) מועדי התשלומים על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג') למעט דחייה טכנית קצרה; (2) סכומי תשלום פירעון קרן אגרות החוב; (3) שינוי שיעור הריבית שלה לרבות בכל הקשור למנגנונים לפיהם עלולה לחול עליה בשיעור הריבית (עקב חריגה מאמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 6.5 לעיל) ובכלל זה לעניין אמות המידה הפיננסיות עצמן; (4) גריעה או שינוי בעילות להעמדה לפירעון מידי; (5) התחייבויות החברה על פי סעיף 6.3 לעיל (לעניין חלוקה); ו- (6) ויתור או גריעה מהתחייבויות החברה בכל הקשור לבטוחות כמפורט בסעיף 7 לעיל אלא אם יתקבל (ביחס לבטוחות) אישור של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהתאם להוראות סעיף 27.1.2 להלן (להסרת ספק, למעט כמפורט בסעיפים 7.8 ו-7.11.3 לעיל).

27.1.2. כפוף להוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם ובאישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת.

27.2. בנוסף לאמור בסעיף 27.1 לעיל, וכפוף להוראות כל דין:

27.2.1. למעט לגבי העניינים המנויים בסעיפים קטנים (1) עד (6) בסעיף 27.1.1 לעיל, הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות המחזיקים, לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב (סדרה ג') או על כל הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר זה על-ידי החברה.

27.2.2. הנאמן יהיה רשאי, באישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם, ולוותר על כל זכות או תביעה שלהם כלפי החברה על-פי שטר זה ואגרות החוב (סדרה ג') ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') כלפי החברה על פי שטר זה.

27.3. החברה תמסור לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה ג') הודעה באמצעות מערכת המגנ"א בלבד על כל שינוי ו/או פשרה ו/או ויתור כאמור בסעיפים 27.1.1 או 27.2.1 או 27.2.2 לשטר זה, טרם ביצועו.

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

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

28. מרשם מחזיקי אגרות החוב

- 28.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם.
- 28.2. החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות 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 הבעלים הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות החוב עקב פשיטת רגל של כל בעלים רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהא רשאי להירשם כבעליהן, לאחר מתן הוכחות סבירות שתספקנה להוכיח את זכותו להירשם כבעלים שלהם.

29. אסיפות של המחזיקים

אסיפות המחזיקים יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשרטור זה. לבקשת החברה, הנאמן ימסור לחברה בתוך שני (2) ימי עסקים ממועד כינוסה של כל אסיפה כאמור, את פרטיהם של כלל המחזיקים אשר הצביעו באסיפה (לרבות כמות אגרות החוב המוחזקות על ידי כל אחד מהם) וכן את אופן הצבעתו (בעד, נגד, נמנע וכו') של כל מחזיק כאמור. לבקשת החברה, יועבר לעיונה עותק מכתבי הצבעה שנמסרו לנאמן על-ידי מחזיקי אגרות החוב. החברה תשמור נתונים אלו בסוד ולא תהיה רשאית לעשות שימוש בנתונים האמורים אלא אך ורק לשם בקרה על תקינות תוצאות הצבעה.

30. דיווח לנאמן

החברה תמסור לנאמן לבקשתו, כל עוד לא נפרעו במלואן כל אגרות החוב:

- 30.1. דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ב- 31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על ידי החברה.
- 30.2. כל דוח כספי ביניים של החברה, מיד לאחר פרסומו על ידי החברה, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס לאותו דוח כספי.
- 30.3. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לכלל המחזיקים באגרות החוב, לרבות כל דו"ח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מידיים), מיד עם פרסומו.
- מובהר כי כל אישור ו/או דוח ו/או מסמך שהחברה תעביר לנאמן, יסתמך הנאמן על ממצאי החברה בלבד ולא יידרש לבצע כל בדיקה נוספת מטעמו.
- פרסום הדוחות ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על ידי החברה יחשב כמסירתו לידי הנאמן.

31. אחריות הנאמן

- 31.1. אחריות הנאמן תהא על פי דין.
- 31.2. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה, יודיע למחזיקי אגרות החוב תוך זמן סביר וללא שיהוי בכפוף להוראות הדין על ההפרה. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על ידי החברה על פי הדין.
- 31.3. החל ממועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב, יערוך ויפרסם הנאמן, עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות (להלן: "הדוח השנתי").
- מבלי לגרוע מהוראות הדין, הדוח השנתי יכלול פירוט של הנושאים הנדרשים להכללה בדוח על פי דין.
- 31.4. הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת

המגני"א וזאת לאחר שעדכן את החברה בדבר כוונתו לפרסם דוח זה.

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

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

31.7. 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 לו על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. יצוין כי 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 ברישות הוראות הדין לעניין חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן כאמור.

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

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

32. תחולת הדין

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

33. סמכות ייחודית

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

34. כללי

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרת החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("ויתור") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא יחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי. זכויות הנאמן לפי הסכם זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר זה ואגרת החוב).

35. מענים

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

36. הסמכה למגנ"א

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:

משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ

בע"מ

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

אגרת חוב (סדרה ג') (להלן: "אגרת החוב")

אגרת חוב רשומה על שם _____:

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

1. אגרת חוב זו מעידה כי גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ ("החברה") תשלם במועדי הפירעון כהגדרתם בתנאים הרשומים מעבר לדף למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו, המונפקת בהתאם לשטר נאמנות מיום _____ ב-2023, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין **משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ** מצד שני ("שטר הנאמנות"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
3. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

התוספת השנייה לשטר הנאמנות - הוראות בדבר אסיפות מחזיקי אגרות חוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')

בכפוף להוראות חוק ניירות ערך ושטר הנאמנות, כינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, אופן ניהולה ותנאים שונים לגביה, יהיו כאמור להלן:

זימון אסיפה

(1) הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של החברה או של מחזיק או מחזיקים באגרות החוב (סדרה ג'), שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך. 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.

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

(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 14 להלן; (עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס). הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה ויודיע על כך לחברה.

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

פגמים בכינוס

(4) בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקים שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר הנאמנות.

(5) היה הפגם בכינוס נוגע להודעה לגבי מקום כינוס האסיפה או מועדה, לא יהיה רשאי מחזיק שהגיע לאסיפה, על אף הפגם, לדרוש את ביטול החלטה.

הודעה על כינוס אסיפה

(6) הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.

(7) הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיף 23 להלן.

(8) לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה כדין באסיפה שזומנה כאמור בשטר הנאמנות 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 המגני"א.

9) כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 26 לשר הנאמנות.

סדר היום באסיפה

10) החברה ו/או הנאמן שזימנו אסיפת מחזיקים, לפי העניין, יקבעו את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכללו בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקים לפי שטר הנאמנות ו/או סעיפים 1 ו/או 2 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 11 להלן לבקשת מחזיק.

11) מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות חוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.

12) באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

מקום כינוס אסיפה

13) כל אסיפת מחזיקי אגרות חוב תיערך בישראל במשרדה הרשום של החברה או במקום אחר עליו תודיע החברה והחברה תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי.

14) הנאמן רשאי להודיע כי האסיפה תתקיים באמצעים אלקטרוניים.

המועד הקובע לבעלות באגרות חוב

15) מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על שלושה ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד לפני מועד הכינוס.

יו"ר האסיפה

16) בכל אסיפת מחזיקים יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש אותה אסיפה.

17) נאמן יערוך פרוטוקול של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, וישמור אותם במשרדו הרשום לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה. פרוטוקול האסיפה יכול שיהיה בדרך של הקלטה. הפרוטוקול, ככל שנערך בכתב, ייחתם על-ידי יושב ראש האסיפה. כל פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה מהווה ראיה לכאורה לאמור בו. מרשם הפרוטוקולים יישמר אצל הנאמן כאמור, ויהיה פתוח לעיון המחזיקים בשעות העבודה ובתאום מראש, והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק שיבקש זאת ולחברה בגין אסיפות או דיונים באסיפות בהסך השתתפה.

18) הכרזת יושב ראש האסיפה שהחלטה באסיפת מחזיקים התקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

מנין חוקי ; אסיפה נדחית או נמשכת

19) אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שקבע כי קיים המניין החוקי הדרוש לאיזה מן הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, כדלקמן :

(א) המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוחם, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישת אחרת בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות.

(ב) לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מנין חוקי,

תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד שנקבע לקיום האסיפה המקורית, או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

(ג) לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף (ב) 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 או בשטר הנאמנות. לא יזונו באסיפה נדחית אלא עניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.

(ד) על אף האמור בסעיף (ג) לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 1 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות חוב לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

(20) לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מניין חוקי, ידחה המשכה של האסיפה ("האסיפה המקורית") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שיקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו ("אסיפה נמשכת"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

(21) הנאמן רשאי להכריז כי האסיפה המקורית ו/או האסיפה נמשכת תפוצל לאסיפות סוג לשם דיון. קביעת הסוגים תהיה נתונה לשיקול דעתו הבלעדי של הנאמן.

(22) נדחה המשך קיומה של אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 19 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 6-7 לעיל.

השתתפות והצבעה

(23) מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו, ולפי הוראות סעיף 25 להלן.

(24) כל הצעת החלטה שיעמידו אותה באסיפת מחזיקי אגרות החוב להצבעה תתקבל במניין קולות.

(25) יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו במהלך הישיבה או באמצעות כתיב הצבעה שימסרו לאחר סיומה - במועד, אשר ייקבע על ידו וכמפורט בסעיף 25 להלן. במקרה בו נקבע, כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה יודיע על כך יו"ר האסיפה למחזיקי אגרות החוב, בהודעה בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות שתכלול את הפרטים הנדרשים לרבות על דרך של הפניה. הנאמן רשאי להאריך או לקצר את מועדי ההצבעה באמצעות כתב הצבעה וייתן על כך הודעה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות.

(26) מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע באסיפה, באמצעות הרמת ידיים או באמצעות כתיב הצבעה כאמור בסעיף 23 לעיל שישלח על ידי הנאמן לכל המחזיקים; מחזיק רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן. ההצבעה באמצעות כתיב הצבעה תהיה בהתאם להוראות שלהלן:

(א) יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתיב הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתיב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יפורסם במערכת המגנ"א, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. 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 תוספת שנייה זו לשטר הנאמנות, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב

ההצבעה.

(ב) כתב הצבעה מלא וחותום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 18 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 אסיפה נדחית שלה], 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 נשוא ההצבעה, באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

(ג) כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראת סעיף 20 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 19 או 20 לעיל.

27) 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.

28) במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.

29) מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע בגין חלק מאגרות החוב שבהחזקתו לרבות להצביע בגין חלקן בעד הצעת החלטה ובגין חלק אחר נגדה, הכל כפי ראות עיניו.

30) מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם ("מחזיק קשור") וכן מחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

החלטות

31) בהצבעה החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות.

32) הרוב הדרוש לאישור החלטה רגילה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

33) במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.

34) הנושאים שלהלן יתקבלו באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב שאינו רוב רגיל (בכפוף לכל דין):

(א) שינוי לרבות תוספת ו/או תיקון בהוראות שטר הנאמנות ככל שנדרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בקשר אליו, כאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות. החלטה כאמור תתקבל ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה.

(ב) כל תיקון, שינוי או הסדר של זכויות מחזיקי אגרות החוב, בין אם זכויות אלה נובעות מאיגרת החוב, שטר הנאמנות או אחרת, או כל פשרה או ויתור בקשר עם זכויות אלה, אשר ייעשו בהתאם לאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות. החלטה כאמור תתקבל ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה.

(ג) העמדת אגרות החוב לפירעון מידי או מימוש בטוחות, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות.

(ד) כל נושא אחר אשר נקבע לגביו בשטר הנאמנות כי הוא כפוף להחלטה ברוב שאינו רוב רגיל.

(ה) כל הצעת החלטה אשר הנאמן קבע לגביה כי תתקבל ברוב שאינו רוב רגיל ואשר לא נקבע לגביה אחרת בשטר הנאמנות ואשר לא נקבע על פי הדין הרוב הנדרש לאישורן.

(ו) החלטה על החלפת נאמן כמפורט בסעיף 4.4 לעיל לשטר הנאמנות.

הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח

- (35) כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב ויחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד והממנה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.
- (36) כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
- (37) שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.
- (38) כתב מינוי וייפוי הכוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, ימסר לנאמן עד למועד כינוס האסיפה אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.
- (39) הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח תהא תקפה אף אם קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה לפני האסיפה, הודעה בכתב בדבר הפטירה, החלטות הפסלות, הביטול או ההעברה הנ"ל, הכל לפי העניין.
- (40) הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.
- (41) החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף 41 זה לעיל, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

פניה למחזיקי אגרות חוב

- (42) הנאמן, וכן מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור, באמצעות הנאמן, רשאים לפנות בכתב למחזיקים על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה ("הודעת עמדה").
- (43) זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 1 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, בהתאם להוראות סעיף 6 לתוספת זו, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.
- (44) הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים באגרות החוב, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיפים 42 ו-43 לעיל, או בתגובה לפנייה אחרת למחזיקים.

בחינת ניגודי עניינים

- ככל שתהיה קיימת חובה לנאמן על פי דין לבחון קיומן של ניגודי עניינים אזי, בכפוף להוראות הדין, יחולו ההוראות שלהלן:
- (45) כונסה אסיפת מחזיקים (בין שזומנה על ידי החברה, מחזיק או הנאמן), יבחן הנאמן את קיומם של ניגודי עניינים אצל המחזיקים, בין עניין הנובע מהחזקותם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן (בסעיף זה - "עניין מנוגד"); הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפת מחזיקים להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין מנוגד שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.
- (46) בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור בסעיף 45 לעיל או של מחזיקים שלגביהם מצא כי מתקיים ניגוד עניינים כאמור בסעיף 45 לעיל (בסעיף זה - "מחזיקים בעלי עניין מנוגד").
- (47) על אף האמור בסעיף 1 לעיל, פחת סך החזקות המשתתפים בהצבעה, שאינם מחזיקים בעלי עניין מנוגד, משיעור של חמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג'), יביא הנאמן בחשבון

בספירת מניין הקולות בהצבעה גם את קולותיהם של המחזיקים בעלי עניין מנוגד.

48) יובהר, כי בחינת ניגוד עניינים כאמור לעיל וכמפורט להלן, ככל שהיא 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.

49) מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ייחשב כל אחד מאלה כבעל עניין מנוגד :

(א) מחזיק אשר הנו מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 30 לתוספת הראשונה לעיל) ;

(ב) מחזיק אשר כיהן כנושא משרה בחברה בסמוך למועד האירוע שבסיס ההחלטה באסיפה ;

(ג) כל מחזיק אשר קבע הנאמן לגביו כי הינו בעל "עניין מנוגד" לפי האמור להלן בכפוף לכל דין ו/או הוראת רשות מוסמכת ובכלל כך : כל מחזיק אשר יצהיר בכתב לנאמן כי הינו בעל עניין אישי מהותי כלשהו אשר חורג מעניינם של כלל מחזיקי אגרות החוב באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). מחזיק אשר לא ימסור הצהרה בכתב לאחר שהתבקש לעשות כן על-ידי הנאמן, יחשב כמי שהצהיר שיש לו עניין אישי כאמור, ולגביו יקבע הנאמן כי הינו מחזיק בעל עניין מנוגד. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 49 זה, הנאמן יבחן אם מחזיק הינו מחזיק בעל "עניין מנוגד", גם בהתחשב בהחזקותיו של אותו מחזיק בניירות ערך אחרים של החברה ו/או ניירות ערך של כל תאגיד רלוונטי אחר להחלטה המובאת לאישור באסיפה (כפי שיפורט בכתב ההצבעה), בהתאם להצהרת אותו מחזיק.

50) קביעת קיומו של עניין מנוגד תיעשה גם על סמך מבחן כללי של ניגודי עניינים שיערוך הנאמן. כמו כן, להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד כדי לגרוע מהוראות הדין, הפסיקה והנחיות מחייבות של רשות ניירות ערך, לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד, כפי שיחולו במועד הבחינה.

51) לצורך בחינת ניגוד עניינים כאמור יהא הנאמן רשאי להסתמך על חוות דעת משפטית שיזמין, ויחולו עליה הוראות שטר הנאמנות לעניין נשיאה בהוצאות.

כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות

52) זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה ("אסיפת התייעצות"). מועד כינוסה של אסיפת התייעצות יהיה יום אחד לפחות לאחר מועד זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

לאסיפת התייעצות כאמור לא יפורסם סדר יום, לא תיערך הצבעה ולא יתקבלו בה החלטות ולא יחולו עליה הוראות סעיפים 1, 3, 7, 10-12, 18-19, 21, 22, 25 (לעניין כתב הצבעה) ו- 42.

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. כללי -

1.1. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות וככל שלא הוקנו להם משמעויות להלן, המשמעויות המוקנות להם בשטר הנאמנות, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים :

"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" כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.

"קרן" סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג'), כפי שתהיה מעת לעת.

"החברה לרישומים" החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בע"מ או חברה לרישומים שתבוא במקומה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים.

"סדרת אגרות החוב" אגרות החוב (סדרה ג'), רשומות על שם, שתנאיהן הינם בהתאם לתעודת אגרות החוב (סדרה ג') ולדוח הצעת המדף, לפיו הן תונפקנה.

"מחזיקי אגרות החוב" ו/או כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

"בעלי אגרות החוב" ו/או

"מחזיקים" ו/או "זכאים"

"יום מסחר" כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה.

"מסלקת הבורסה" מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

"הבורסה" הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

2. קרן אגרות החוב (סדרה ג')

אגרות חוב (סדרה ג') רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ("אגרות החוב (סדרה ג)"), המוצעות בערך הנקוב, נושאות ריבית שנתית בשיעור שייקבע במכרז כאשר שיעור הריבית המירבי יפורט בדוח הצעת המדף. קרן אגרות החוב (סדרה ג') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. קרן אגרות החוב (סדרה ג') עומדת לפירעון ב-3 תשלומים לא שווים, כדלהלן :

ביום 31 בדצמבר 2025 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ג');

ביום 31 בדצמבר 2026 תפרע החברה 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ג');

ביום 31 בדצמבר 2027 תפרע החברה 55% מקרן אגרות החוב (סדרה ג').

3. הריבית של אגרות החוב (סדרה ג')

הקרן של אגרות החוב (סדרה ג') תישא ריבית קבועה אשר אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו ותיקבע במכרז על שיעור הריבית כפי שיפורט בדוח הצעת המדף.

3.1. הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ג'), תשולם ביום 31 בדצמבר 2023 ובימים 31 בדצמבר ו-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל) (תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר

2023 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2027, ביחד עם פירעון התשלום האחרון של קרן אגרות החוב, בעד התקופה של שישה (6) החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("תקופת הריבית"). שיעור הריבית שתשלום בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה להלן) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יהא שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז חלקי שניים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2023 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ג') והמסתיימת ביום 30 בדצמבר 2023 ("תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2027.

3.2. לפרטים בדבר מנגנון ההתאמה שיחולו בשינוי שיעור הריבית, ראו סעיף 6.5 לשטר הנאמנות.

3.3. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות חוב (סדרה ג'), שיעור הריבית החצי שנתית ושיעור הריבית השנתית על בסיסו הם ייקבעו, יפורטו בדוח שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז בקשר לשיעור הריבית.

3.4. התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב (סדרה ג') ישולם ביחד עם התשלום על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה ג') וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ג') לידי החברה.

3.5. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן, החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהא שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ג') כפי שיקבע במכרז להנפקתן בתוספת 3% (הכל על בסיס 365 ימים בשנה, מחושבת פרו רטה, לתקופה שמהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל) ("ריבית הפיגורים"). החברה תודיע על שיעור ריבית הפיגורים שנצבר (ככל שנצבר) וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מידי וזאת שני ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

4. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

התשלומים על חשבון הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ג') שתוצענה על-פי התשקיף ודוח הצעת המדף ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם של אגרות החוב (סדרה ג') במועדים שיפורטו בסעיף זה להלן (להלן: "היום הקובע של אגרות החוב (סדרה ג')"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישראל ביום 31 בדצמבר 2027 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ג') 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.

מובהר כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ג') ביום הקובע של אגרות החוב (סדרה ג'), לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

היום הקובע של אגרות החוב (סדרה ג') לעניין תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') יהיה

כמפורט להלן:

- ביום 24 ביוני בגין תשלומי ריבית המשולמים ביום 30 ביוני;
 - ביום 25 בדצמבר בגין תשלומי ריבית ו/או קרן המשולמים ביום 31 בדצמבר, וזאת פרט לתשלום האחרון שישולם ביום 31 בדצמבר 2027 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום כאמור לעיל.
- 4.1. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום ו"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון ולריבית לא ישתנה בשל כך.
- 4.2. מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה ג') ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.
- 4.3. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ג') ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 4.4 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות.
- 4.4. מחזיק אגרות החוב (סדרה ג') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב (סדרה ג') כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.
- 4.5. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור מבעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם אגרות החוב (סדרה ג'). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

5. העברת אגרות החוב

- 5.1. אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב בידי מחזיק רשום, תיעשה על פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כיאות על ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.
- 5.2. בכפוף לאמור לעיל, הוראות פרוצדוראליות הנכללות בתקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחול, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.
- 5.3. אם יחול כל תשלום חובה שהוא על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על ידי מבקש ההעברה.
- 5.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה, תפוצל תחילה על פי הוראות סעיף 6 להלן התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

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

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

6. פיצול אגרות חוב

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

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

7. הוראות כלליות

7.1. סכומי הקרן והריבית ישולמו לכל מחזיק של אגרת החוב מבלי להתחשב בכל זכויות שביושר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימת או שתהיינה קיימות בין החברה לבין המחזיק הנ"ל.

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

8. פדיון מוקדם

8.1. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

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

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

8.1.2. מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה ג') יחול לא לפני שבעה עשר (17) יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת ריבית שנצברה עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב (להלן: "הערך המתואם של אגרות החוב").

8.1.3 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 (סדרה ג') תמחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

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

8.2 פדיון מוקדם ביוזמת החברה

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ג') לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

8.2.1 החברה תהיה רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה ג') לפדיון מוקדם בכל עת לאחר מועד הקצאתן, אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר לבורסה.

8.2.2 תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

8.2.3 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 באותו רבעון בו בוצע גם תשלום ריבית או פדיון חלקי.

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

8.2.5 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.

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

8.2.7 עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מידי, לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם.

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

8.2.9 לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ג') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ- 3.2 מיליון ש"ח. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4)

עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (5) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה ששה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

8.2.10. בעת פדיון מוקדם חלקי תשלם החברה את הריבית שנצברה רק בגין קרן אגרות החוב (סדרה ג') שתפדה במסגרת הפדיון המוקדם החלקי כאמור ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג').

8.2.11. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים:

8.2.11.1. שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ג') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ("שווי השוק של יתרת אגרות החוב"), מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור. על אף האמור לעיל, במידה והפדיון המוקדם (המלא או החלקי) יקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי של אגרות החוב (סדרה ג'), והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון (ביחד עם תשלום הפדיון בהתאם להוראות סעיף 8.2.3 לעיל), הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף 8.2.11.1 זה, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל), הסכום אשר משולם באותו הרבעון על חשבון תשלומי קרן ו/או ריבית כאמור (להלן: "הסכום ששולם ברבעון"), ויתרת הסכום, לאחר הפחתת הסכום ששולם ברבעון, תוכפל בשיעור הפדיון המוקדם;

8.2.11.2. הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ג') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל. הריבית שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם, תשולם על הערך הנקוב הנפדה בפדיון המוקדם;

8.2.11.3. יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ג') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 2.5%. היוון אגרות החוב (סדרה ג') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ג') העומדות לפדיון מוקדם.

לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב שאינן צמודות מדד של ממשלת ישראל בעלות ריבית בשיעור קבוע ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ג') במועד הרלוונטי.

היינו, סדרה אחת בעלת משך חיים ממוצע הקרוב הגבוה ממשך החיים הממוצע של איגרות החוב (סדרה ג') במועד הרלוונטי, וסדרה אחת בעלת משך החיים ממוצע הקרוב הנמוך ממשך החיים הממוצע של איגרות החוב (סדרה ג') במועד הרלוונטי, ואשר שקלולן ישקף את משך החיים הממוצע של איגרות החוב במועד הרלוונטי.

לדוגמא: אם משך החיים הממוצע של אג"ח ממשלתי א' הוא ארבע שנים, משך החיים הממוצע של אג"ח ממשלתי ג' הוא שנתיים, ומשך החיי ממוצע של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה ג') הוא שלוש וחצי שנים, תחושב התשואה כדלקמן:

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

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א';

$(1-X)$ = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ג'.

על פי החישוב, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוכלל בשיעור של 75% מ"התשואה", והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ג' תשוכלל בשיעור של 25% מ"התשואה".

ככל שתיבחר חלופה 8.2.11.1 או 8.2.11.3, ההפרש בין השווי לפי החלופה שנבחרה לערך ההתחייבותי ישולם כריבית על החלק שנפדה בלבד.

9. שינויים בתנאי אגרת החוב

לא יהיה כל תוקף לשינוי, ויתור ו/או פשרה בכל הנוגע לתנאי אגרת החוב והזכויות הנובעות ממנה, אלא אם כן נעשו בהתאם לאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות.

10. החלפת תעודת איגרות חוב

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

11. הדין החל וסמכות השיפוט

לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לאגרת החוב, לשטר הנאמנות ולהסכמים מכוחם הוקצו אגרות החוב, ויחולו עליהם דיני מדינת ישראל בלבד.

נספח א' - מסמכי שעבודים

פרטי משכנתאות ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983 (להלן: "החוק"))

קוד	מס' החברה			שם החברה הלווה
	ז	מס' סודר	ס"ב	
81	51	317734	5	גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תאריך יצירה			סוג מטבע	קוד מטבע	הסכום המובטח		הסכום המובטח במילים
שנה	חודש	יום			אג'	ש"ח	
2023						ללא הגבלה בסכום	ללא הגבלה בסכום

מס בולים	קוד	1. תאור המסמך
		אגרת חוב מיום 2023 ב 2023; שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום [] ב [] 2023.

פרטי המלווים:

סכום הלוואה		פרטי המלווה	מס' זהות ¹		
אג'	ש"ח		ז	מס' סודר	ס"ב
		משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של רם גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ ("הנאמן")	51	377133	7

פרטי נכסים משועבדים

תאור הנכסים המשועבדים	
שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן) וכן שעבוד שוטף, ראשון בדרגה יחיד וללא הגבלה בסכום על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירוטיהם. "חשבון הנאמנות" - משמעו חשבון מס' [] בבנק [] סניף [].	

¹ מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, היה התאגיד תאגיד זר, יציין מס' הרישום והמדינה בה נרשם.

תנאים מיוחדים

תאריך הוצאת סדרה			תאריך החלטה				אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"
שנה	חודש	יום	שנה	חודש	יום	כ	"כ"
			2023				
						<input type="checkbox"/>	לרשום הערה כנאמר בתקנה 12(ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים), התש"ס - 1999.

<p align="center">הערה לעניין איסור או הגבלה על יצירת שעבודים אחרים ותנאים מיוחדים</p> <p>החברה תהיה רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן (והכל בכפוף לאמור בשטר הנאמנות), ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ולמעט לעניין ההגבלה בדבר שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה כמפורט בסעיף 7.1.7 Error! Reference source not found. לשטר הנאמנות. החברה לא תרשום שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים למעט כמפורט בשטר הנאמנות.</p>		
--	--	--

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

שם ממלא הטופס _____ מספר זהות¹ _____ תפקיד בחברה _____

תאריך _____ חתימה _____

שם ממלא הטופס _____ אדם מעוניין _____
 (כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת החברות [נוסח חדש] התשמ"ג 1983)

תאריך _____ חתימה _____

או

¹ מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגבי העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס - 1999. היה בעל המניות תאגיד, יצויין מסי הרישום של התאגיד, ואם המדובר בתאגיד זר, יצורף בדיווח הראשון לגבי העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.

- טיוטה -

אגרת חוב

ללא הגבלה בסכום

שנחתמה בתל אביב, ביום ____ ב ____ 2023

- על ידי:** גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ
מספר חברה 513177345
ממתחם חוצות שפיים, קומה 2, קיבוץ שפיים, 6099000
(להלן: "הממשכנת" או "החברה")
- לטובת:** משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ
מספר חברה 513771337
מרחוב מנחם בגין 48, תל אביב
(להלן: "משמרת" או "הנאמן")
- ולטובת:** מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת ("מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')")
- הואיל:** ובכוונת החברה להנפיק לציבור אגרות חוב (סדרה ג') (להלן: "אגרות החוב (סדרה ג')");
- והואיל:** ובין הנאמן לבין החברה נחתם ביום [___] שטר נאמנות (להלן: "שטר הנאמנות") המצורף כנספח א' לאגרת חוב זו, לפיו משמרת הינה הנאמן לאגרות החוב (סדרה ג') ויראו את שטר הנאמנות על נספחיו ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה;
- והואיל:** ועל פי שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה ג') מובטחות, בין היתר, בנכס המשועבד (כהגדרתו להלן), בהתאם לתנאי אגרת חוב זו;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. **מבוא, פרשנות והגדרות**
 - 1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה (לעיל ולהלן יחדיו: "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. **מהות אגרת החוב**

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה ו/או הממשכנת בגין אגרות החוב (סדרה ג') לפי שטר הנאמנות ואגרת חוב זו, לפי העניין ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), והכל על פי אגרת חוב זו ושטר הנאמנות (המהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו) (להלן: "הסכומים המובטחים").

3. השעבוד

החברה יוצרת בזאת לטובת הנאמן שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן) וכן שעבוד שוטף, ראשון בדרגה יחיד וללא הגבלה בסכום על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירוטיהם.

"חשבון הנאמנות" או "הנכס המשועבד" - משמעו חשבון מס' [] בבנק [] סניף [] על שם הנאמן.

זכויות החתימה בחשבון הנאמנות יהיו מוקנות לנאמן בלבד.

חובות וזכויות החברה באשר להעברות כספים לנכס המשועבד, ניהול הכספים בנכס המשועבד ומשיכות כספים מן הנכס המשועבד יהיו על פי האמור בשטר הנאמנות.

4. תחולת שטר הנאמנות

שטר הנאמנות, לרבות נספחיו אשר מצורף **כנספח א'** לאגרת חוב זו, 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. הצהרות החברה

החברה מצהירה בזה, כדלקמן:

- 5.1. היא רשאית על פי כל דין ו/או הסכם לשעבד את הנכס המשועבד על ידה.
- 5.2. הנכס המשועבד אינו משועבד, ממושכן או מעוקל לזכות אחרים, למעט השעבודים המפורטים במועד חתימת אגרת חוב זו ברשימת השעבודים של החברה ברשם החברות.
- 5.3. אין כל הגבלה או תנאי לפי דין או הסכם שיש בהם כדי למנוע את שעבוד הנכס המשועבד ו/או לפגוע בתוקפו.
- 5.4. החברה היא חברה בע"מ, המאוגדת כדין לפי חוקי מדינת ישראל ואינה רשומה כ"חברה מפרה" ברשם החברות ולא קיבלה התראה על כוונה לרשום אותה ככזו.
- 5.5. כי לא מונה לחברה או לנכס מנכסיו נאמן או כונס נכסים ולא ידוע לחברה על בקשה, הליך למינוי כאמור או עילה למינוי כאמור.
- 5.6. כי נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, לא בוצעה כל מכירה ו/או העברה של הנכס המשועבד ו/או כל פעולה אחרת שיש בה כדי לשנות בפועל את זכויות החברה בקשר עם הנכס המשועבד.
- 5.7. כי החברה לא קיבלה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן בקשר לנכס המשועבד או חלק מהם וכי לא מתנהלים ולמיטב ידיעתה אף לא צפויים הליכים כאמור.

6. התחייבויות החברה

- 6.1. כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות יחולו על שעבוד הנכס המשועבד על פי איגרת חוב זו.
- 6.2. מובהר כי החברה אינה רשאית ליצור שעבודים נוספים מכל מין וסוג שהוא על הנכס המשועבד ו/או התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות. כמו כן החברה אינה רשאית להעמיד את הנכסים בחשבון הנאמנות כערובה לקיום כל התחייבויות אחרת של החברה למעט התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות.
- מבלי לגרוע מהאמור דלעיל, יובהר כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') תהיינה במחזור, החברה אינה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה אלא כמפורט בסעיף 7.1.7 לשטר הנאמנות.
- 6.3. השימוש בכספים שבחשבון הנאמנות יהיה בכפוף להוראות שטר הנאמנות, לרבות סעיף 7.1.1 לשטר הנאמנות.

- 6.4. החברה מתחייבת לפעול בקשר עם הנכס המשועבד, בין היתר, בהתאם להתחייבויותיה של החברה בשטר הנאמנות וכמפורט להלן:
- 6.4.1. לעשות שימוש, להחזיק ולפעול בקשר לכל דבר ועניין הקשור ו/או הנובע מהנכס המשועבד בכפיפות להוראות שטר הנאמנות ואגרת חוב זו;
- 6.4.2. לאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הנכס המשועבד, הכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות;
- 6.4.3. לא למחול ולא לוותר, באופן מלא או חלקי, על כל תביעה או זכות של הממשכנת שיש לה ו/או שתהיה לה מעת לעת, במישרין או בעקיפין, בקשר לנכס המשועבד, וכל חלק ממנו;
- 6.4.4. לשלם במועדס ולפי כל דין, את כל המיסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה מכל מין וסוג המוטלים ו/או שיוטלו על ו/או בקשר עם הנכס המשועבד ו/או על כל ההכנסות הנובעות ממי מהם;
- 6.4.5. להודיע לנאמן בכתב תוך זמן סביר ולא יאוחר מ-5 ימי עסקים מהמועד בו נודע לממשכנת על כל מקרה של אובדן, חוסר, הפקעה, עיקול, תפיסה או החרמה של הנכס המשועבד (כולו או חלקו), נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הנכס המשועבד (כולו או חלקו), על כל מקרה של הוצאת צווי מניעה ו/או צווי עשה בגין הנכס המשועבד (כולו או חלקו) וכן על כל מקרה של תביעת זכות כלשהי לגבי הנכס המשועבד (כולו או חלקו) וכן לנקוט על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול פעולת הוצאה לפועל או ביטול כונס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין;
- 6.4.6. להודיע תוך זמן סביר ולא יאוחר מ-5 ימי עסקים מהמועד בו נודע לממשכנת לכל גוף ו/או אדם שנקט פעולות כאמור לעיל על דבר השעבוד לטובת הנאמן ולטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), וכן לנקוט תוך זמן סביר על חשבונה בכל האמצעים הדרושים לשם ביטול מיידי של כל אחת מהפעולות המנויות לעיל;
- 6.4.7. לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הנכס המשועבד שיש בהם פגיעה ביכולת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לממש אגרת חוב זו.

7. מימוש השעבוד

- 7.1. הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות והוראות כל דין.
- 7.2. כונס הנכסים ו/או הנאמן ו/או מנהל מיוחד ו/או כל בעל תפקיד אחר ככל שימונה לצורך מימוש השעבודים בגין הנכס המשועבד או חלקם (יחד: "**בעל התפקיד**"), יהיה רשאי, בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הסכם הליווי, וכל דין, לנקוט בכל הליך על פי הוראות כל דין לשם מימוש השעבודים, ובכל פעולה על פי אגרת חוב זו, וכן יהא רשאי, בלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם מחזיקי אגרות החוב ובלי להיזקק לכל הסכמה שהיא מצד הממשכנת או החברה, לנקוט בין היתר בכל הפעולות להלן:
- א. לתפוס ולקבל לרשותו את הנכס המשועבד, ולהחזיק בהם, לנהל אותם ולגבות כל הכנסה המופקת מהם;
- ב. לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכס המשועבד, ובנוגע להפעלתן והזכויות מכוחן;
- ג. למכור או להסכים למכירת הנכס המשועבד, בשלמות או בחלקים, להעבירם או להסכים להעברתם בכל אופן אחר לפי תנאים שימצא לנכון, ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל פטור, הנחה או החזר מתשלום כל מס, אגרה וכיו"ב שיחול ו/או המוטל ו/או שיוטל ו/או חל בקשר עם מכירת הנכס המשועבד;
- ד. מובהר כי בעל התפקיד יהיה רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו בידיו מהנכס המשועבד, בהתאם להוראות אגרת חוב זו, ישולמו תחילה ההוצאות שייגרמו אגב הליכי מימוש הנכס המשועבד ו/או בקשר עימם ו/או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לבעל התפקיד.

8. רישום השעבוד

הממשכנת מתחייבת בזה לרשום כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו אצל רשם החברות.

9. מהות הבטוחה

- 9.1. הבטוחה הניתנת לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על פי אגרת חוב זו הינה בעלת אופי מתמיד ותשאר בתוקף עד שהנאמן יאשר בכתב שאגרת חוב זו בטלה והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
 - 9.2. לאחר פירעון מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה ג') לרבות כל הסכומים הנקובים על פי אגרת החוב ו/או שהוצאו מכוחה, הנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד על פי אגרת חוב זו.
 - 9.3. יתפשר או ייתן הנאמן ארכה או הקלה לחברה ו/או לממשכנת, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות החברה ו/או הממשכנת בקשר לסכומים המובטחים, ישחרר או יוותר על בטוחות אחרות – לא ישנו דברים אלה את מהות הבטוחה שאגרת חוב זו חלה עליה וכל הבטוחות וההתחייבויות של החברה ו/או הממשכנת שאגרת חוב זו חלה עליהן תשארנה בתוקף מלא, אלא אם הוסכם אחרת בין הצדדים.
 - 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 ו/או הממשכנת. ההעברה תוכל להתבצע על ידי הסבה בשולי או על גב איגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמנים ו/או מי מהם ו/או מקבל ההעברה ימצאו לנכון.
10. החברה מסכימה שהנאמן ימסור לכל אדם הפועל מסמכותו של הנאמן ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת עפ"י כל דין שהנאמן חבים לו חובת דיווח, כל מידע על החברה ו/או על אגרת חוב זו ו/או על הסכומים המובטחים, לרבות פרטים שנמסרו ו/או ימסרו לנאמן ו/או למי מטעמו על ידי החברה ו/או הממשכנת באגרת חוב זו או בכל דרך אחרת, בין לפי דרישת הרשות המוסמכת הרלוונטית ובין לפי שיקול דעתו של הנאמן, הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות והוראות כל דין.

11. שונות

- 11.1. מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו.
- 11.2. כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה, פדיונה או ביטולה לרבות הוצאות הקשורות למימוש הנכס המשועבד, כולם או מקצתם, יחולו וישולמו על ידי החברה.
- 11.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות אגרת זו להוראות שטר הנאמנות תגברנה הוראות שטר הנאמנות.
- 11.4. החברה ומשמרת מצהירות כי הן רשאיות על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצע.
- 11.5. כל שינוי באגרת חוב זו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.
- 11.6. כתובת הצדדים הן כמפורט במבוא לאיגרת חוב זו. כל הודעה שתשלח למי מהצדדים בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נתקבלה 3 ימי עסקים לאחר משלוחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ

פרטי משכנתאות ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983 (להלן: "החוק"))

קוד	מס' החברה			שם החברה הלווה
	ז	מס' סודר	ס"ב	
81	51	477243	3	יגאל אלון נישה בע"מ

תאריך יצירה			סוג מטבע	קוד מטבע	הסכום המובטח		הסכום המובטח במילים
שנה	חודש	יום			ש"ח	אג'	
2023 _____					הזכות לעודפים - עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ג')	הזכות לעודפים - עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ג')	החשבון המשועבד - ללא הגבלה בסכום
					החשבון המשועבד - ללא הגבלה בסכום		

מס בולים	קוד	1. תאור המסמך
		אגרת חוב מיום _____ ב 2023; שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום _____ ב 2023.

פרטי המלווים:

סכום הלוואה		פרטי המלווה	מס' זהות ¹		
ש"ח	אג'		ז	מס' סודר	ס"ב
		משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ ("הנאמן")	51	377133	7

פרטי נכסים משועבדים

תאור הנכסים המשועבדים
<p>שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ג'), שיירשם לטובת הנאמן במרשם הממשכנת המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות הממשכנת לקבלת כספי העודפים המותאמים (כהגדרתם בשטר הנאמנות) שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי התאגיד הפיננסי המלווה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) מכוח הסכם הליווי שנחתם עמו בקשר לפרויקט הרצליה. השעבוד יחול גם על הכספים שהתאגיד הפיננסי המלווה הסכים לשחררם כאמור אף אם טרם הועברו מחשבון הליווי בפועל. זכויות הממשכנת לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לתאגיד הפיננסי המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום הממשכנת לטובת התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם ליווי פרויקט הרצליה והסכמת התאגיד הפיננסי המלווה לשחרור העודפים המותאמים. בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות הממשכנת לכספי העודפים המותאמים ושחרורם בידי התאגיד הפיננסי המלווה, שעבוד זה נדחה ונחות בפני כל</p>

שעבוד לטובת התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם פרויקט הרצליה, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט הרצליה, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שייווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או ייחתם עם התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם פרויקט הרצליה; וכן –

שעבוד קבוע על מלוא זכויות החברה ו/או הממשכנת בחשבון המשועבד (כהגדרתו להלן) ביחס לפרויקט הרצליה ועל הכספים ו/או הזכויות ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם, ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שיירשם לטובת הנאמן.

"פרויקט הרצליה" - פרויקט תמ"א 38 בבית משותף ברח' יגאל אלון בהרצליה, הידוע כגוש 6532 חלקה 230, לחיזוק ושיפוץ הבניין והשבחתו, הכולל היתר בניה לתוספת 2.5 קומות ו-12 יח"ד, להוספת ממ"דים ומרפסות בדירות הקיימות ועוד. הזכויות בפרויקט מוחזקות על-ידי חברה המוחזקת על ידי חברה בת בבעלותה המלאה, בעקיפין, של החברה.

"החשבון המשועבד" - משמעו חשבון מס' [] בבנק [] סניף [].

¹ מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, היה התאגיד תאגיד זר, יציין מס' הרישום והמדינה בה נרשם.

תנאים מיוחדים

תאריך הוצאת סדרה			תאריך החלטה			כ	אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"
שנה	חודש	יום	שנה	חודש	יום		
			2023				"כ"

<input type="checkbox"/>	לרשום הערה כנאמר בתקנה 12(ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים), התש"ס - 1999.
--------------------------	---

<p align="center">הערה לעניין איסור או הגבלה על יצירת שעבודים אחרים ותנאים מיוחדים</p> <p>החברה תהיה רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן (והכל בכפוף לאמור בשטר הנאמנות), ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ולמעט לעניין ההגבלה בדבר שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה כמפורט בסעיף 7.1.7 Error! Reference source not found. לשטר הנאמנות. החברה לא תרשום שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים למעט כמפורט בשטר הנאמנות.</p>		
---	--	--

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

שם ממלא הטופס _____ מספר זהות¹ _____ תפקיד בחברה _____

תאריך _____ חתימה _____

שם ממלא הטופס _____

אדם מעוניין
(כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת
החברות [נוסח חדש]
התשמ"ג 1983)

תאריך _____ חתימה _____

או

¹ מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגבי העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס - 1999. היה בעל המניות תאגיד, יצויין מסי הרישום של התאגיד, ואם המדובר בתאגיד זר, יצורף בדיווח הראשון לגבי העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.

- טיוטה -

אגרת חוב – שעבוד קבוע ראשון בדרגה הזכות לעודפים - עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ג')

החשבון המשועבד - ללא הגבלה בסכום

שנחתמה בתל אביב, ביום ____ ב ____ 2023

על ידי:

יגאל אלון נישה בע"מ
מספר חברה 514772433
ממתחם חוצות שפיים, קומה 2, קיבוץ שפיים, 6099000
(להלן: "הממשכנת")

לטובת:

משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ
מספר חברה 513771337
מרחוב מנחם בגין 48, תל אביב
(להלן: "משמרת" או "הנאמן")

ולטובת:

מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח
בע"מ ("החברה"), כפי שיהיו מעת לעת ("מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')")

הואיל:

ובכוונת החברה להנפיק לציבור אגרות חוב (סדרה ג') (להלן: "אגרות החוב (סדרה ג')");

והואיל:

ובין הנאמן לבין החברה נחתם ביום [] ב [] 2023 שטר נאמנות (להלן: "שטר הנאמנות") המצורף
כנספח א' לאגרת חוב זו, לפיו משמרת הינה הנאמן לאגרות החוב (סדרה ג') ויראו את שטר
הנאמנות על נספחיו ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה;

והואיל:

ועל פי שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה ג') מובטחות, בין היתר, בנכס המשועבד (כהגדרתו
להלן), בהתאם לתנאי אגרת חוב זו;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. מבוא, פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה (לעיל ולהלן יחדיו: "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. מהות אגרת החוב

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה ו/או הממשכנת בגין אגרות החוב (סדרה ג') לפי שטר הנאמנות ואגרת חוב זו, לפי העניין ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), והכל על פי אגרת חוב זו ושטר הנאמנות (המהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו) (להלן: "הסכומים המובטחים").

שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ג'), שיירשם לטובת הנאמן במרשם הממשכנת המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות הממשכנת לקבלת כספי העודפים המותאמים (כהגדרתם בשטר הנאמנות) שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי התאגיד הפיננסי המלווה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) מכוח הסכם הליווי שנחתם עמו בקשר לפרויקט הרצליה. השעבוד יחול גם על הכספים שהתאגיד הפיננסי המלווה הסכים לשחררם כאמור אף אם טרם הועברו מחשבון הליווי בפועל. זכויות הממשכנת לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לתאגיד הפיננסי המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום הממשכנת לטובת התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם ליווי פרויקט הרצליה והסכמת התאגיד הפיננסי המלווה לשחרור העודפים המותאמים. בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות הממשכנת לכספי העודפים המותאמים ושחרורם בידי התאגיד הפיננסי המלווה, שעבוד זה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם פרויקט הרצליה, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט הרצליה, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שיווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או ייחתם עם התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם פרויקט הרצליה; וכן –

שעבוד קבוע על מלוא זכויות החברה ו/או הממשכנת בחשבון המשועבד (כהגדרתו להלן) ביחס לפרויקט הרצליה ועל הכספים ו/או הזכויות ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם, ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שיירשם לטובת הנאמן.

"פרויקט הרצליה" - פרויקט תמ"א 38 בבית משותף ברח' יגאל אלון בהרצליה, הידוע כגוש 6532 חלקה 230, לחיזוק ושיפוץ הבניין והשבחתו, הכולל היתר בניה לתוספת 2.5 קומות ו-12 יח"ד, להוספת ממ"דים ומרפסות בדירות הקיימות ועוד. הזכויות בפרויקט מוחזקות על-ידי חברה המוחזקת על ידי חברה בת בבעלותה המלאה, בעקיפין, של החברה.

"החשבון המשועבד" - משמעו חשבון מס' [] בבנק [] סניף [].

מובהר כי בעלי זכויות החתימה בחשבון הם המשועבד הם מורשי החתימה מטעם הנאמן ביחד עם מורשי החתימה מטעם החברה ו/או הממשכנת.

במקרה בו יועמדו אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי, זכויות החתימה בחשבון המשועבד תהיינה של הנאמן בלבד.

כל אחד מהשעבודים הנ"ל יקראו "הנכס המשועבד" וביחד "הנכסים המשועבדים".

4. תחולת שטר הנאמנות

שטר הנאמנות, לרבות נספחיו אשר מצורף **כנספח א'** לאגרת חוב זו, 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. הצהרות הממשכנת

הממשכנת מצהירה בזה, כדלקמן:

- 5.1. היא רשאית על פי כל דין ו/או הסכם לשעבד את הנכס המשועבד על ידה.
- 5.2. הנכס המשועבד הינו בבעלותה הבלעדית של הממשכנת והינם נקיים וחופשיים ומשוחררים מכל משכון, שעבוד, משכנתא, עיקול, חוב, תביעה, הליך משפטי, עיכוב, חסימה, תניית שימור בעלות, זכות קדימה, זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות, אופציה ו/או כל זכות צד שלישי אחרת.
- 5.3. בהתאם להוראות הסכם הליווי ושאר הסכמים ו/או התחייבויות שקיימים בין החברה לבין התאגיד הפיננסי המלווה את הפרויקט, לחברה זכות לקבלת העודפים מהפרויקט (בכפוף להתקיימות תנאי הסכם הליווי) ואין כל מניעה לרישום השעבוד לטובת הנאמן על זכות זו עפ"י כל הסכם ו/או התחייבות ועפ"י כל דין.
- 5.4. הממשכנת היא חברה בע"מ, המאוגדת כדין לפי חוקי מדינת ישראל ואינה רשומה כ"חברה מפרה" ברשם החברות ולא קיבלה התראה על כוונה לרשום אותה ככזו.

- 5.5. הממשכנת כשירה להתקשר באגרת חוב זו, ולהשתמש בזכויות המוקנות לה, ולבצע את ההתחייבויות המוטלות עליה, על פי אגרת חוב זו, וכי נתקבלו כל ההחלטות ונקטו כל הפעולות האחרות, הדרושות על מנת להסמיך את הממשכנת להתקשר כדן באגרת חוב זו ולבצע את כל התחייבויותיה לפיה.
- 5.6. התחייבויות הממשכנת לפי אגרת חוב הינן חוקיות.
- 5.7. בכפוף לתנאי הסכם הליווי עם התאגיד הפיננסי המלווה אין כל הגבלה או תנאי לפי דין או הסכם החלים על העברת הנכס המשועבד על-ידי הממשכנת לטובת המלווה (באמצעות נאמן הבטוחות ו/או על שמו) ו/או על שעבודו, ובפרט מבלי לגרוע מכלליות האמור, אין צורך בכל היתר ו/או אישור ו/או הסכמה נוספת כלשהי לצורך שעבוד הנכס המשועבד ו/או מימושו על ידי הנאמן.
- 5.8. אין כל הגבלה או תנאי לפי דין או הסכם החלים על משכנו ו/או שעבודו של הנכס המשועבד וכי הממשכנת זכאית לשעבד לטובת המלווה את הנכס המשועבד בהתאם להוראות אגרת חוב זו, ואין כל מניעה ו/או הגבלה, בין על-פי דין, בין על-פי הסכם ובין אחרת, על התקשרותה באגרת חוב זו ו/או על ביצועה (ובכלל זה על מימוש הנכס המשועבד), והממשכנת לא תקבל על עצמה כל התחייבות, שיש בה כדי להטיל עליה מניעה ו/או מגבלה כאמור. על אף האמור מובהר, כי עד להתגבשות זכות החברה לכספי העודפים המתואמים ושחרורם בידי התאגיד הפיננסי המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם פרויקט הרצליה, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט הרצליה ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שיווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או ייחתם עם התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם פרויקט הרצליה.
- 5.9. כי לא תיעשה כל המחאת זכות או כל פעולה אחרת הגורעת מערך הנכס המשועבד.
- 5.10. כי הממשכנת לא קיבלה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן בקשר לנכס המשועבד או חלק מהם וכי לא מתנהלים ולמיטב ידיעתה אף לא צפויים הליכים כאמור.
- 5.11. כי לא מונה לממשכנת או לנכס מנכסיו נאמן או כונס נכסים ולא ידוע לממשכנת על בקשה, הליך למינוי כאמור או עילה למינוי כאמור.
- 5.12. כי נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, לא בוצעה כל מכירה ו/או העברה של הנכס המשועבד ו/או כל פעולה אחרת שיש בה כדי לשנות בפועל את זכויות הממשכנת בקשר עם הנכס המשועבד.
- 5.13. ההצהרות והמצגים של הממשכנת, המפורטים בסעיף זה, יעמדו בתוקפם המלא במועד חתימת אגרת חוב זו וכל עוד אגרת חוב זו תהיה בתוקף והם מתווספים להצהרות החברה והממשכנת בשטר הנאמנות, ויראו את הממשכנת כאילו חזר על ההצהרות והמצגים האמורים גם בכל מועד עד לביטולה של אגרת חוב זו.

6. התחייבויות הממשכנת

- 6.1. מובהר כי הממשכנת אינה רשאית ליצור שעבודים נוספים מכל מין וסוג שהוא על הנכס המשועבד למעט לתאגיד הפיננסי המלווה (כהגדרתו בסעיף 1.5 לשטר הנאמנות) ולמעט כמפורט בשטר הנאמנות.
- 6.2. מבלי לגרוע מהאמור דלעיל, יובהר כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') תהיינה במחזור, החברה אינה רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה אלא כמפורט בסעיף 7.1.7 לשטר הנאמנות.
- 6.3. חובות וזכויות הממשכנת באשר לנכס המשועבד יהיו על פי האמור בשטר הנאמנות.
- 6.4. הממשכנת מוותרת בזאת מראש על כל זכויות או טענות שחוק הערבות, תשכ"ז-1967 (או כל הוראת חוק שתבוא במקומו) ("חוק הערבות") מעניקים, ובכלל זה על זכויות, פטורים והפטורים מכוח סעיפים 7, 6(ב), 11, 8 ו-15(א) לחוק הערבות.
- 6.5. הממשכנת מסכימה כי זכויות חזרה לחברה שעומדים לה לפי חוק הערבות, או לפי כל דין בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על ידיה לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') (לרבות במסגרת הליכי חדלות פירעון ו/או הסדר בחברה). בנוסף, כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה ג') במלואן, הממשכנת מתחייבת בזאת לא לבצע כל פעולה שתכליתה להשיג זכויות כלשהן בבטוחות שהועמדו על ידיה לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') וכן, לא להגיש תביעה ו/או הוכחת חוב בפשיטת רגל, פירוק או הסדר תשלום אחר, בקשר לחברה, אלא אם יצוין באותה תביעה חוב כי זכויות החברה נחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), וזאת על אף

כל תשלום שיבוצע על ידיה בקשר לאגרות החוב (סדרה ג') (לרבות בדרך של מימוש השעבוד על הנכסים המשועבדים).

6.6. הממשכנת מתחייבת לפעול בקשר עם הנכסים המשועבדים בהתאם להתחייבויותיה של החברה בשטר הנאמנות וכמפורט להלן :

6.6.1. לעשות שימוש, להחזיק ולפעול בקשר לכל דבר ועניין הקשור ו/או הנובע מהנכס המשועבד בכפיפות להוראות שטר הנאמנות ואגרת חוב זו ;

6.6.2. לאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הנכס המשועבד, הכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות ;

6.6.3. לא למחול ולא לוותר, באופן מלא או חלקי, על כל תביעה או זכות של הממשכנת שיש לה ו/או שתהיה לה מעת לעת, במישרין או בעקיפין, בקשר לנכס המשועבד, וכל חלק ממנו ;

6.6.4. לשלם במועדם ולפי כל דין, את כל המסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה מכל מין וסוג המוטלים ו/או שיוטלו על ו/או בקשר עם הנכס המשועבד ו/או על כל ההכנסות הנובעות ממי מהם ;

6.6.5. להודיע לנאמן בכתב תוך זמן סביר ולא יאוחר מ-5 ימי עסקים מהמועד בו נודע לממשכנת על כל מקרה של אובדן, חוסר, הפקעה, עיקול, תפיסה או החרמה של הנכס המשועבד (כולו או חלקו), נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הנכס המשועבד (כולו או חלקו), על כל מקרה של הוצאת צווי מניעה ו/או צווי עשה בגין הנכס המשועבד (כולו או חלקו) וכן על כל מקרה של תביעת זכות כלשהי לגבי הנכס המשועבד (כולו או חלקו) וכן לנקוט על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול פעולת הוצאה לפועל או ביטול כונס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין ;

6.6.6. להודיע תוך זמן סביר ולא יאוחר מ-5 ימי עסקים מהמועד בו נודע לממשכנת לכל גוף ו/או אדם שנקט פעולות כאמור לעיל על דבר השעבוד לטובת הנאמן ולטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), וכן לנקוט תוך זמן סביר על חשבונה בכל האמצעים הדרושים לשם ביטול מיידי של כל אחת מהפעולות המנויות לעיל ;

6.6.7. בכפוף להוראות שטר הנאמנות לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הנכס המשועבד שיש בהם פגיעה ביכולת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לממש אגרת חוב זו.

6.6.8. לעשות את כל הפעולות שיידרשו על ידי הנאמן על מנת לשמר את תוקף השעבוד, היכולת לאכוף אותו ואת דרגת השעבוד.

6.6.9. לעשות שימוש בנכסים שיצטברו בחשבון המשועבד בהתאם לאמור בשטר הנאמנות בלבד.

7. מימוש השעבוד

7.1. הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד לרבות במקרה בו קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות וכל דין.

7.2. כונס הנכסים ו/או הנאמן ו/או מנהל מיוחד ו/או כל בעל תפקיד אחר ככל שימונה לצורך מימוש השעבודים בגין הנכס המשועבד או חלקם (יחד : **"בעל התפקיד"**), יהיה רשאי, בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הסכם הליווי, וכל דין, לנקוט בכל הליך על פי הוראות כל דין לשם מימוש השעבודים, ובכל פעולה על פי אגרת חוב זו, וכן יהא רשאי, בלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם מחזיקי אגרות החוב ובלי להיזקק לכל הסכמה שהיא מצד הממשכנת או החברה, לנקוט בין היתר בכל הפעולות להלן :

א. לתפוס ולקבל לרשותו את הנכס המשועבד, ולהחזיק בהם, לנהל אותם ולגבות כל הכנסה המופקת מהם ;

ב. לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכס המשועבד, ובנוגע להפעלתן והזכויות מכוחן ;

ג. למכור או להסכים למכירת הנכס המשועבד, בשלמות או בחלקים, להעבירם או להסכים להעברתם בכל אופן אחר לפי תנאים שימצא לנכון, ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל פטור,

הנחה או החזר מתשלום כל מס, אגרה וכיו"ב שיחול ו/או המוטל ו/או שיוטל ו/או חל בקשר עם מכירת הנכס המשועבד;

ד. מובהר כי בעל התפקיד יהיה רשאי לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו בידי מהנכס המשועבד, בהתאם להוראות אגרת חוב זו, ישולמו תחילה ההוצאות שייגרמו אגב הליכי מימוש הנכס המשועבד ו/או בקשר עימם ו/או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לבעל התפקיד.

8. רישום השעבוד

הממשכנת מתחייבת בזה לרשום כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו אצל רשם החברות.

9. מהות הבטוחה

9.1. הבטוחה הניתנת לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על פי אגרת חוב זו הינה בעלת אופי מתמיד ותשאר בתוקף עד שהנאמן יאשר בכתב שאגרת חוב זו בטלה והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

9.2. לאחר פירעון מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה ג') לרבות כל הסכומים הנקובים על פי אגרת החוב ו/או שהוצאו מכוחה, הנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד על פי אגרת חוב זו.

9.3. יתפשר או ייתן הנאמן ארכה או הקלה לחברה ו/או לממשכנת, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות החברה ו/או הממשכנת בקשר לסכומים המובטחים, ישחרר או יותר על בטוחות אחרות – לא ישנו דברים אלה את מהות הבטוחה שאגרת חוב זו חלה עליה וכל הבטוחות וההתחייבויות של החברה ו/או הממשכנת שאגרת חוב זו חלה עליהן תשארנה בתוקף מלא, אלא אם הוסכם אחרת בין הצדדים.

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 ו/או הממשכנת. ההעברה תוכל להתבצע על ידי הסבה בשולי או על גב איגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמנים ו/או מי מהם ו/או מקבל ההעברה ימצאו לנכון.

10. הממשכנת מסכימה שהנאמן ימסור לכל אדם הפועל מסמכותו של הנאמן ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת עפ"י כל דין שהנאמן חבים לו חובת דיווח, כל מידע על הממשכנת ו/או על אגרת חוב זו ו/או על הסכומים המובטחים, לרבות פרטים שנמסרו ו/או ימסרו לנאמן ו/או למי מטעמו על ידי החברה ו/או הממשכנת באגרת חוב זו או בכל דרך אחרת, בין לפי דרישת הרשות המוסמכת הרלוונטית ובין לפי שיקול דעתו של הנאמן, הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות והוראות כל דין.

11. שונות

- 11.1. מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו.
- 11.2. כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה, פדיונה או ביטולה לרבות הוצאות הקשורות למימוש הנכס המשועבד, כולם או מקצתם, יחולו וישולמו על ידי החברה.
- 11.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות אגרת זו להוראות שטר הנאמנות תגברנה הוראות שטר הנאמנות.
- 11.4. הממשכנת ומשמרת מצהירות כי הן רשאיות על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצע.
- 11.5. כל שינוי באגרת חוב זו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.
- 11.6. כתובת הצדדים הן כמפורט במבוא לאיגרת חוב זו. כל הודעה שתישלח למי מהצדדים בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נתקבלה 3 ימי עסקים לאחר משלוחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

יגאל אלון נישה בע"מ

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ

פרטי משכנתאות ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983 (להלן: "החוק"))

קוד		מס' החברה		שם החברה הלווה
81	ז	מס' סודר	ס"ב	גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ
	51	317734	5	

תאריך יצירה			סוג מטבע	קוד מטבע	הסכום המובטח		הסכום המובטח במילים
שנה	חודש	יום			ש"ח	אג'	ללא הגבלה בסכום
2023 _____					ללא הגבלה בסכום		

מס בולים	תאור המסמך	קוד
	אגרת חוב מיום _____ ב 2023; שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום _____ ב 2023.	

פרטי המלווים:

סכום ההלוואה		פרטי המלווה	מס' זהות ¹		
ש"ח	אג'	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ ("הנאמן")	ז	מס' סודר	ס"ב
			51	377133	7

פרטי נכסים משועבדים

תאור הנכסים המשועבדים
<p>משכנתא מדרגה שניה, ללא הגבלה בסכום, אחרי משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, על כל זכויות החברה ובקשר עימן במתחם 68247 (גוש 13392 חלקות 5-8, 14), מתחם 68248 (גוש 13392 חלקות 9-13), מתחם 68250 (גוש 13390 חלקות 6-8), מתחם 68251 (גוש 13390 חלקות 9-13) ושעבוד קבוע מדרגה שניה אחרי השעבוד לטובת בנק הפועלים בע"מ על כל זכויות החברה ובקשר עימן במתחם 46486 (גוש 13389 חלקות 22-26 (בשלמות), חלקות 102-103 (בחלק)) מכוח חוזה חכירה מיום 22.11.2021 (להלן: "הקרקע בצפת") על פי חוזה החכירה שנחתמו עם רשות מקרקעי ישראל וכל הזכויות האחרות הנילוות לזכויות החברה בגין הקרקע בצפת, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, את זכויות השימוש והחזקה של החברה בקרקע בצפת לרבות זכויות הבניה וכל זכות אחרת של החברה, הקיימת כיום או שתהיה קיימת בעתיד בגין הקרקע בצפת וכל הבנוי, הנטוע עליהם והמחובר אליהם, וכן את כל אשר יבנה, ינטע או יחובר אליהם בעתיד ובכלל זה הבניינים, יחידות הדיר, מתקנים, מערכות תשתית וצינורות וכן את כל הזכויות בקשר עם הקרקע בצפת והכל כמפורט באגרת החוב.</p>

¹ מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, יהיה התאגיד תאגיד זר, יציין מס' הרישום והמדינה בה נרשם.

תאריך הוצאת סדרה		
שנה	חודש	יום

תאריך החלטה		
שנה	חודש	יום
2023		

כ

אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"
"כ"

<input type="checkbox"/>

לרשום הערה כנאמר בתקנה 12(ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים), התש"ס - 1999.

הערה לעניין איסור או הגבלה על יצירת שעבודים אחרים ותנאים מיוחדים
<p>החברה תהיה רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן (והכל בכפוף לאמור בשטר הנאמנות), ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ולמעט לעניין ההגבלה בדבר שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה כמפורט בסעיף 7.1.7 לשטר הנאמנות. החברה לא תרשום שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים למעט כמפורט בשטר הנאמנות.</p>

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

שם ממלא הטופס _____ מספר זהות¹ _____ תפקיד בחברה _____

תאריך _____ חתימה _____

או _____

שם ממלא הטופס _____ אדם מעוניין _____
 (כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת החברות [נוסח חדש] התשמ"ג 1983)
 תאריך _____ חתימה _____

¹ מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגביו העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס - 1999. היה בעל המניות תאגיד, יציין מסי הרישום של התאגיד, ואם המדובר בתאגיד זר, יצרף בדיווח הראשון לגביו העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.

כתב אג"ח ותנאים מיוחדים לשטר המשכנתא מדרגה שניה, ללא הגבלה בסכום

בין משמרת חברה שירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 51-377133-7

(להלן - "הנאמן") - מצד אחד ;

לבין גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ, מספר חברה 5-317734-51

(להלן - "הלווה" ; "הממשכן" ; "החברה") - מצד שני ;

והואיל והממשכן הינו בעל זכויות החכירה הבלעדי במקרקעין בעיר צפת הידועים כגוש 13389 חלקות : 22-26 (בשלמות), 102-103 (בחלק), גוש 13390 חלקות 13-6, גוש 13392 חלקות 14-5. (להלן בהתאמה : "המקרקעין" ו- "הנכס הממושכן") ;

והואיל והמקרקעין ידועים גם כ- 5 מתחמים וזכויות הממשכן במקרקעין רשומות כך שזכויות הממשכן במתחם 68247 (גוש 13392 חלקות 8-5, 14), מתחם 68248 (גוש 13392 חלקות 13-9), מתחם 68250 (גוש 13390 חלקות 8-6), מתחם 68251 (גוש 13390 חלקות 13-9) רשומות בלשכת רישום המקרקעין בנוף הגליל וזכויות הממשכן במתחם 46486 (גוש 13389 חלקות 26-22) (בשלמות), חלקות 102-103 (בחלק) רשומות ברמ"י.

והואיל וזכויותיו של הממשכן בנכס הממושכן, משועבדות, בין היתר, במשכנתאות מדרגה ראשונה ושעבודים מדרגה ראשונה עם תניה מגבילה, לטובת בנק הפועלים בע"מ (להלן : "בעל השעבוד") מכח הסכם המימון מיום 12 באוקטובר 2021 ;

והואיל והלווה הנפיק לציבור אגרות חוב _____ בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות מיום _____, אשר נחתם בין הלווה לבין הנאמן ("שטר הנאמנות"), כמפורט וכקבוע בהוראות שטר הנאמנות ו/או כל תוספת ו/או תיקון לו ;

והואיל והוסכם שהנכס הממושכן (כהגדרתו לעיל) ישמש כבטוחה מדרגה שניה לפירעון של כל הסכומים שהלווה חייב או יהיה חייב, בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') שהלווה הנפיק או ינפיק בעתיד, וזאת כערובה להבטחת חיוביו, בכפוף להוראות תנאים מיוחדים אלה והוראות שטר הנאמנות ;

והואיל והנאמן, משמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על פי פרק ה' לחוק ניירות ערך תשכ"ח 1968 אשר מייצג את ענייניהם של מחזיקי אגרות החוב, בין היתר, לשם שעבוד מימוש ו/או החזקה של הנכס הממושכן, כך שהנאמן יהיה בעל המשכנתא, לכל דבר ועניין, ובנוסף תוקנינה לנאמן סמכויות, כמפורט בשטר הנאמנות ;

והואיל והוסכם, כי בכפוף לקבלת הסכמת בעל השעבוד, כהגדרתם בסעיף 3 להלן, אשר התקבלו קודם לחתימת שטר זה וכנגד קבלת האשראי אצל הלווה, יבטיח הממשכן את תשלום החזר האשראי בו חייב הלווה, על ידי שעבוד זכויותיו של הממשכן בנכס הממושכן, במשכנתא מדרגה שניה, ללא הגבלה בסכום, בתנאים המפורטים לעיל ולהלן ;

אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים להסכם זה, כדלקמן :

1. מבוא

המבוא לתנאים המיוחדים לשטר המשכנתא והנספחים המצורפים אליו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. מהות השטר

שטר המשכנתא נערך על ידי הממשכן לטובת הנאמן, כבטוחה לקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של הלווה בשטר הנאמנות, ובכלל זה בגין אגרות החוב, אשר תונפקנה על-פי דוח ההצעה הראשון של אגרות החוב (והצעות נוספות, ככל שתהיינה) לפי שטר הנאמנות, ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המגיעים ושיגיעו למחזיקי אגרות החוב

לרבות תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים) שהלווה מתחייב בזה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), וסכומים נוספים אשר תחוב בהם הלווה על-פי ובכפוף להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב (סדרה ג') וכן, להסרת ספק, כל תשלום או הוצאה שיוציא הנאמן לשם או במסגרת מימוש השעבודים (להלן יחד: "**הסכומים המובטחים**" או "**האשראים**").

3. המשכנתא

3.1. כבטוחה לקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיו הכספיות של הלווה בשטר הנאמנות ולפירעון מלוא הסכומים המובטחים מתחייב בזה הממשכן ליצור ולרשום את השעבודים המפורטים להלן לטובת הנאמן, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג):

3.2. משכנתא שניה בדרגה על זכויות הממשכן במקרקעין, כמפורט להלן:

3.2.1. משכנתא שניה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן כנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה ג') על כל זכויות הממשכן במקרקעין וכל הבנוי והנטוע עליהם והמחובר אליהם וכן את כל אשר ייבנה, יינטע ויחובר אליהם בעתיד וכן את כל טובות ההנאה, ההכנסות, דמי השכירות, דמי חכירה, הפירות והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל, זכויות הבנייה, הקיימות ו/או העתידיות וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, גריעה, העתקה של זכויות הבנייה כאמור, זכויות חזקה ושימוש, זכויות ביטוח שיש ושתהיינה לממשכן בגין המקרקעין הנ"ל וכל הבנוי עליהם), בין בכסף, בין במקרקעין ובין בכל דרך אחרת (כל הנ"ל להלן ביחד "**הרכוש הממושכן**") וכן-

3.2.2. משכנתא שניה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן כנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה ג') על כל זכויותיו של הממשכן לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הנחה או הקלה כאמור בין מספר נכסים של הממשכן ו/או כל החזר כספים בקשר עם האמור והכל מכוח פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ו/או חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ו/או חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ו/או כל דין אחר אשר יהא בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת הרכוש הממושכן, לרבות זכות לקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא ("**ההקלות והזכויות**")

(הרכוש הממושכן וההקלות והזכויות יכוננו להלן יחד או לחוד: "**הנכסים המשועבדים**").

3.2.3. הלווה, הממשכן והנאמן מאשרים בזאת כי השעבוד מדרגה שנייה (כהגדרתו להלן) יהיה כפוף לכל התנאים שלהלן ומתחייבים לפעול בהתאם לאמור להלן:

3.2.4. זכויות הממשכן בנכסים המשועבדים משועבדות לטובת בעל השעבוד בשעבודים קבועים ראשוניים בדרגה ("**השעבודים הראשוניים על המקרקעין**") וזאת מכח הסכם מימון מיום 12 באוקטובר 2021, אשר נחתם בין הלווה לבין בנק הפועלים בע"מ (כמממן), וצירופותיו ("**הסכם המימון**"), ולהבטחת התחייבויות הממשכן כלפי בעל השעבוד, בין היתר מכח הסכם המימון; השעבוד מדרגה שנייה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') יחול על הנכסים המשועבדים ועליהם בלבד ("**השעבוד מדרגה שניה**");

3.2.5. אין בשעבוד מדרגה שנייה כדי לפגוע באיזה מזכויות בעל השעבוד מכח השעבודים שניתנו ו/או שיינתנו לטובתו על פי הסכם המימון, לרבות

השעבודים הראשונים על המקרקעין, כפי שאלו יתוקנו ו/או יוחלפו מעת לעת ("השעבודים לטובת בעל השעבוד");

3.2.6 השעבוד מדרגה שניה יהיה נחות לשעבודים לטובת בעל השעבוד באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש השעבודים לטובת בעל השעבוד תשולם קודם לגופים המממנים עד לפירעון המלא והסופי של החובות והתחייבויות של הממשכן כלפי בעל השעבוד בקשר עם הסכם המימון, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות ריביות מכל סוג שהוא, אשראים נוספים או מימון מחדש של אשראים או בכל דרך אחרת ("החובות לפי הסכם המימון"), ורק לאחר פירעון מלא וסופי של החובות לפי הסכם המימון יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') זכאים לקבל את היתרה שתיוותר, ככל שתיוותר, עד לסילוק יתרת חוב החברה כלפיהם על פי אגרות החוב (סדרה ג'). כל עוד החובות לפי הסכם המימון לא נפרעו במלואם ובאופן סופי, לא תהא לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') כל זכות על-פי השעבוד מדרגה שניה וזאת למעט הזכות השיורית לקבלת התמורה כאמור לעיל;

3.2.7 השעבוד מדרגה שנייה לא יהיה ניתן למימוש אלא לאחר שהממשכן פרע באופן מלא וסופי את החובות לפי הסכם המימון ולא תהא לבעל השעבוד כל אחריות שהיא לרבות בגין נזקים, ככל שייגרמו, למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ו/או למאן דהוא בגין שיהוי או הימנעות מקבלת החלטה על-ידי הגופים המממנים ו/או בגין קבלת החלטה, לרבות החלטה שלא לאשר מימוש של איזה מהשעבודים הראשונים על המקרקעין או שניהם או כל שעבוד אחר לטובת הגופים המממנים. למען הסר ספק יובהר, כי לא יהיה בשעבוד מדרגה שנייה כדי לחייב את בעל השעבוד בשום צורה שהיא לממש איזה מהשעבודים הראשונים על המקרקעין או כדי להטיל עליהם כל אחריות שהיא בקשר עם המקרקעין;

3.2.8 הנאמן, מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), או מי מטעמם, בין במישרין ובין בעקיפין, לא יהיו רשאים ליזום הליך של חדלות פירעון ו/או להתנגד או למנוע או לעכב או להגביל בכל צורה שהיא את מימוש השעבודים לטובת בעל השעבוד ולא יהיה רשאים להתערב בכל צורה ואופן בהליכי מימוש השעבודים הללו, לרבות בקביעת זהות בעל התפקיד בהליכי המימוש כאמור;

3.2.9 כל ההוראות דלעיל: גוברות על כל הוראה אחרת בשטר הנאמנות, בתנאים מיוחדים אלה, או בכל מסמך אחר ויהיו בתוקף עד לפירעון סופי ומוחלט של החובות לפי הסכם המימון; מהוות חוזה לטובת בעל השעבוד- אשר רשאי להסתמך עליהן; לא ניתן לתקן ללא הסכמת בעל השעבוד; יחולו גם על כל הרחבה של סדרת אגרות החוב ועל כל מקרה של פדיון מוקדם של אגרות החוב (בין אם הפידיון נעשה ביוזמת החברה או ביוזמת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או כל צד שלישי אחר); והינן תנאי להסכמת בעל השעבוד ליצירת השעבוד השני. מובהר, כי אין בקבלת השעבוד השני כדי להגביל את בעל השעבוד מלבצע כל הגדלת אשראי, קבלת בטוחות נוספות ו/או כל תיקון שהוא להסכם המימון או לשעבודים לטובת בעל השעבוד ולא יידרש כל אישור שהוא של הנאמן בקשר עם הסכם המימון. מבלי לגרוע מיתר התחייבויות הלווה על-פי שטר הנאמנות, הלווה מתחייב שלא לפעול להארכת מועד הפירעון הסופי של ההלוואות הקיימות (כהגדרתן בשטר הנאמנות) מעבר ליום _____, מבלי לקבל לכך אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') שיתקבל בהחלטה רגילה. הממשכן יודיע לנאמן על כוונתו להגדיל את האשראי המובטח בשעבודים הראשונים לפחות 14 יום טרם נטילתו.

4. תוקף המשכנתא

- 4.1. המשכנתא הנוצרת לפי שטר משכנתא זה היא בעלת אופי מתמיד ותישאר בתוקף עד לפירעונם המלא בפועל של כל הסכומים המובטחים. מיד עם התקיימות האמור לעיל, מתחייב הנאמן להמציא לממשכן את מלוא המסמכים הנדרשים לפדיון המשכנתא ו/או ביטול השעבוד נשוא שטר משכנתא זה, לרבות מסמכי ביטול השעבוד בספרי רשם החברות.
- 4.2. זכויות הנאמן והתחייבויות הממשכן על פי שטר משכנתא זה והתנאים המיוחדים לו, לא תיפגענה ללא הסכמה מראש ובכתב של הנאמן.
- 4.3. מוסכם בזאת כי הנאמן יהיה חייב לפנות קודם כל ללווה בדרישה לקיום כל חיוב המובטח בשטר משכנתא זה כתנאי לנקיטת הליך כלשהו למימוש המשכנתא על פי שטר זה ו/או כל צעד אחר בקשר עם זכויות הממשכן בנכס הממושכן.

5. הצהרות והתחייבויות הנאמן

הנאמן מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 5.1. הנאמן מצהיר ומאשר, כי הוא הוסמך כדין על מנת לשמש כנציג החוקי של על-ידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בקשר עם קבלת הבטוחות מטעם הלווה, במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג').
- 5.2. כי כל פעולה שיבצע במסגרת תפקידו, מכח הסמכויות שהוקנו לו בשטר הנאמנות ובשטר זה, תיחשב כפעולה אשר ביצעו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), לכל דבר ועניין.
- 5.3. אין כל הגבלה, איסור או מניעה, על פי דין או הסכם, להתקשרותו בשטר זה ולביצועו המלא על ידו, והוא רשאי להתחייב בכל החיובים הכלולים בשטר זה ולא נדרשים לשם כך כל הסכמה ו/או אישור.
- 5.4. במקרה של העברת הזכויות בנכסים המשועבדים אגב מימוש המשכנתא, מקבל הזכויות בנכסים המשועבדים יענה לכל הקריטריונים המפורטים להלן, : (א) עוסק מורשה ומנהל ספרים כחוק; (ב) תושב ישראל ובמקרה של חברה / שותפות – רשומה בישראל; (ג) בעל מחזור פעילות כספית ממוצעת שנתית, ב-3 השנים הקודמות למועד קבלת הזכויות בנכסים המשועבדים, בהיקף שלא יפחת מ-20 מיליון דולר ארה"ב. במקרה של רכישת זכויות בנכסים המשועבדים על ידי חברה חדשה או שותפות חדשה או על ידי מספר רוכשים במשותף שלא התאגדו לחברה/שותפות, די כי אחד מבעלי המניות בחברה החדשה או השותפים בשותפות החדשה או אחד הרוכשים במשותף יעמוד בתנאי האמור בסעיף (ג) לעיל, ובלבד שהוא בעל שליטה של לפחות 33% בחברה / בשותפות / בין הרוכשים המשותפים, בהתאמה.
- 5.5. נתקבלו כל ההחלטות הנדרשות על פי מסמכי ההתאגדות שלו בקשר עם קיום התחייבויותיו על-פי מסמך זה לעיל ולהלן, במלואן ובמועדן.

6. הצהרות החברה ללווה

בנוסף על כל הצהרה, מצג והתחייבות של הלווה בשטר הנאמנות, ו/או בהסכם המימון ו/או בכל הסכם או מסמך אחר, ומבלי לפגוע או לגרוע מאיזה מההצהרות, המצגים והתחייבויות הנ"ל, הלווה מצהיר, מאשרת ומתחייב כלפי הנאמן, כי:

- 6.1. הוא בעל הכוחות המשפטיים, הסמכויות והזכויות להתקשר בשטר הנאמנות על נספחיו ובשטר זה ולקיים את כל התחייבויותיו לפיו, וכן
- 6.2. (א) הוא קיבל את כל החלטות, ההסכמות, ההסכמות, והאישורים הדרושים לפי מסמכי ההתאגדות שלו, לפי כל דין או לפי הוראת רשות כלשהי, בקשר עם חתימתו על שטר הנאמנות ועל שטר זה על נספחיו וקיום את כל התחייבויותיו לפיו; (ב) אין צורך בקבלת החלטות, הסכמות או אישורים נוספים כלשהם בקשר עם עשיית הסכם זה ולקיים את כל התחייבויותיה לפיהם; (ג) ננקטו כל הצעדים והפעולות הדרושים על מנת לאשר כדין את התקשרותו בהסכם זה, על נספחיו ולקיים את כל התחייבויותיו לפיהם; (ד) כל התחייבויותיו על-פי, במסגרת או בקשר עם הסכם זה על נספחיו הינן חוקיות, שרירות, תקפות, מחייבות וניתנות לאכיפה כנגדה, על-פי תנאיהן.
- 6.3. הלווה אינו "חברה מפרה" כמובנו של מונח זה בסימן ג' לפרק הרביעי לחלק התשיעי לחוק החברות (להלן בסעיף זה: "**חברה מפרה**"); (ב) הלווה לא קיבל, ולא נרשמה לגביו, כל התראה על כוונת רשם החברות לרשום את הלווה כחברה מפרה; (ג) למיטב ידיעתו, לא מתקיימות נסיבות בעטיין רשאי רשם החברות לרשום את הלווה כחברה מפרה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור - הלווה שילם את כל התשלומים שהוא חייב בתשלומם לפי סעיף 44(6) לחוק החברות ולא הפר את החובה להגיש דין וחשבון שנתי לפי הוראות סעיף 141 לחוק החברות.
- 6.4. קיום התחייבויותיו בהתאם להסכם המימון ו/או שטר הנאמנות: (א) אינם גורמים ולא יגרמו להפרה של הצהרה או מצג שניתנו על ידו ושל כל חוזה, מסמך או התחייבות שהוא צד לו; ו- (ב) אינם מקנים לגורם כלשהו זכות או עילה לדרוש פירעון מידי של חובותיו והתחייבויותיו.
- 6.5. הוא קיים והוא ימשיך לקיים את כל הוראות הסכם המימון (ככל שהם נוגעים לו) ושטר הנאמנות, באופן מלא, מדויק ובמועד הנדרש על פי מסמכים אלו, על תנאיהם.
- 6.6. לא אירע אירוע הפרה (אף מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי או המתנה, ככל שקיימות) ולא ידוע לו על כל הפרה צפויה כתוצאה מהחתימה על הסכם זה על נספחיו וביצוע האמור בו.
- 6.7. כל הצהרות ומצגי הלווה המפורטים בשטר הנאמנות ו/או בהסכם המימון עומדים בעינם והינם נכונים ומלאים נכון ליום חתימת שטר זה.

7. הצהרות החברה כממשכן

הממשכן מצהיר בזה כדלקמן:

- 7.1. כי הינו החוכר הרשום והבלעדי של הזכויות בנכס הממושכן, הרשומים בלשכת רישום המקרקעין בנוף הגליל.
- 7.2. כי זכויות הממשכן בנכס הממושכן, נקיות וחופשיות, למעט השעבוד הראשון על המקרקעין.
- 7.3. כי למיטב ידיעתו, התקבלו כל ההסכמות, ההסכמות והאישורים הנדרשים על פי כל דין, הסכם ומסמכי ההתאגדות של הממשכן לצורך יצירת המשכנתא על ידי הממשכן לטובת הנאמן ביחס למקרקעין ולרבות לצורך מימושה, בכל עת, בשלמות ו/או בחלקים, על ידי הנאמן ו/או על ידי מי מטעמו (הכל כפוף לשעבודים הראשונים על המקרקעין וכמפורט בסעיף 3.2 לעיל). ולמיטב ידיעתו, התקשרותו של הממשכן בשטר המשכנתא אינה נוגדת כל דין, הסכם, מסמך, החלטה, צו שיפוטי, פסק דין, הנחיות

או הוראות של בית משפט, גוף מעין שיפוטי או רשות מנהלית כלשהי, או התחייבות כלשהי כלפי צד שלישי כלשהו.

7.4. התחייבויות הממשכן במסמך זה הינן חוקיות, תקפות וניתנות לאכיפה כנגד הממשכן על פי תנאיו, והכל בכפוף לאמור בסעיף 11 להלן.

7.5. כי למיטב ידיעתו, לא התקבלה כל החלטה בדבר פירוק הממשכן, לא מונה כונס נכסים (זמני או קבוע) לממשכן או לנכס מנכסיו, לא הוגשה כנגד הממשכן כל בקשה לפירוק ו/או למינוי כונס נכסים זמני ו/או קבוע ו/או צו להקפאת הליכים.

7.6. כל הצהרות ומצגי הלווה המפורטים בשטר הנאמנות ו/או בהסכם המימון המתייחסים לממשכן או לנכסיו עומדים בעינם והינם נכונים ומלאים נכון ליום חתימת שטר זה.

8. התחייבויות הממשכן

הממשכן מתחייב בזה כלפי הנאמן, כדלקמן:

8.1. שלא למכור, לא להחכיר, לא להשכיר, לא לשעבד, לא להעביר, לא למסור את החזקה, לא לעשות כל עסקה בנכס הממושכן ולא למשכן או לשעבד בשעבוד כלשהו את זכויותיו בנכס הממושכן, כולן או חלקן, וכן לא להמחות כל זכות שיש לו ביחס לנכס הממושכן, ולא למחול ו/או לוותר באופן מלא או חלקי על איזו מזכויותיו בנכס הממושכן, אלא בהסכמת הנאמן בכתב ומראש ולפי שיקול דעתו הבלעדי בלבד, למעט עסקאות במהלך העסקים הרגיל במקרקעין, ובכלל זה כל הפעולות הנדרשות לצורך קידום והקמת הפרוייקט על המקרקעין מכוח היתר הבניה שיתקבל ובכפוף להוראות שטר הנאמנות.

8.2. להודיע לנאמן מוקדם ככל שניתן לאחר שיוודע לו על כל עיקול שיוטל או על כל פעולת הוצאה לפועל או הליכי מימוש או הליכים משפטיים אחרים שייעשו לגבי זכויותיו בנכס הממושכן, ולהודיע מוקדם ככל שניתן עם היוודע לו, למעקל או למוציא לפועל או למממש או לצד להליך כאמור, שזכויותיו בנכס הממושכן, ממושכנות ומשועבדות לנאמן, ולנקוט מיד על חשבונו בכל האמצעים הדרושים לשם ביטול העיקול או פעולת ההוצאה לפועל או הליך המימוש או ההליך המשפטי האחר כאמור, לפי המקרה.

8.3. הממשכן מתחייב לעמוד בכל התחייבויותיו על פי הסכם החכירה שבינו לבין הבעלים הרשום של המקרקעין (להלן בהתאמה: "הבעלים" ו-"הסכם החכירה"), ולא לשנות ו/או לבטל ו/או להסכים לשינוי ו/או לביטולו של הסכם החכירה, ללא הסכמת הנאמן לכך מראש ובכתב, למעט הארכת מועדים הקבועים בהסכם החכירה. הנאמן יהיה רשאי, אך לא חייב, להתקשר עם הבעלים ו/או עם כל גורם אחר שהוא כדי לתת תוקף להסכם החכירה ו/או כדי להמשיך קיומו, וכן יהיה רשאי, אך לא חייב, לשלם על חשבון הממשכן ו/או הלווה את הסכומים הנדרשים לפי הסכם החכירה לצורך המשך קיומו, והסכומים כאמור יהיו חלק מהחוב המובטח על פי שטר משכנתא זה, ובלבד שניתנה ללווה התראה מראש ובכתב וכן שהות בת 30 ימים לביצוע התשלומים. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכויות הלווה להגיש ערעור ו/או השגה ו/או ערר בגין איזה מהתשלומים בהם יחויב.

8.4. לעשות כל שיהיה דרוש לפי החוק על מנת שכוחה של משכנתא זו יהיה יפה גם כלפי צדדים שלישיים, ולגרום לכך שמשכנתא זו תירשם, כמשכנתא מדרגה שניה, בלשכת רישום המקרקעין ובמרשמי רשם החברות.

8.5. הממשכן מתחייב למלא בדייקנות אחר כל הוראות תנאים מיוחדים אלו, במלואן ובמועדן, וכן למלא אחר הוראות כל דין המתייחס לזכויותיו בנכס הממושכן,

ולהמציא לנאמן מוקדם ככל שניתן כל רישיון, אישור, תעודה, קבלה או מסמך אחר, שלדעת הנאמן יהיו דרושים או רצויים להוכחת קיום התחייבויות הממשכן לפי משכנתא זו.

8.6. הממשכן מתחייב לא לנקוט בהליכים כלשהם שיש בהם פגיעה ביכולת הנאמן למימוש שטר משכנתא זה.

9. זכויות הנאמן

9.1. הנאמן יהא רשאי, בקרות אחד ממקרי ההפרה המזכים אותו בהתאם לשטר הנאמנות ובהתאם לחוק ניירות ערך וכל עוד הם מתקיימים, להעמיד לפירעון מיידי את הסכומים המובטחים או כל חלק מהם, לעשות כן ולדרוש את סילוקם המיידי בצירוף הפרשי הצמדה, ריבית שהצטברה, ריבית פיגורים, הוצאות סבירות, חיובים אחרים ועמלות שהצטברו בצירוף עמלת פירעון מוקדם, והכל כמפורט בשטר הנאמנות, והכל בכפוף לאמור בתנאים מיוחדים אלה בעניין נחיתות שעבוד הנאמן ביחס לשעבוד בעל השעבוד במקרקעין וכן בשטר הנאמנות.

9.2. בכפוף להוראות סעיף 3.2 לעיל, הנאמן יהא רשאי, בקרות אחד ממקרי ההפרה המזכים אותו בהתאם לשטר הנאמנות ולחוק ניירות ערך וכל עוד הם מתקיימים, לפעול למימוש המשכנתא לשם גביית כל סכום מהסכומים המובטחים אשר הגיע זמן פירעונו ולא נפרע על ידי הלווה (בין אם הועמדה מלוא ההלוואה לפירעון מיידי ובין אם לאו) בצירוף הפרשי הצמדה, ריבית שהצטברה, ריבית פיגורים, הוצאות סבירות, חיובים אחרים ועמלות שהצטברו בצירוף עמלת פירעון מוקדם, והכל כמפורט בשטר הנאמנות.

9.3. מבלי לפגוע באמור בתנאים מיוחדים אלה ומבלי לגרוע ולפגוע מכל זכות ו/או תרופה העומדים לנאמן על פי כל הסכם ו/או כל דין, בקרות אחד מן המקרים כאמור בסעיף 9.1 לעיל, יהיה הנאמן רשאי להשתמש בכל האמצעים שימצא לנכון כדי לגבות את הסכומים המובטחים ולנקוט בכל הליך שיהיה דרוש לדעתו, לצורך שמירת זכויותיו על פי שטר משכנתא זה, וכמו כן ומבלי לגרוע מכלליות זכויותיו, (הכל כפוף לשעבודים הראשונים על המקרקעין וכמפורט בסעיף 3.2 לעיל), לממש את זכויותיו על פי שטר משכנתא זה ולדרוש את מכירת זכויותיו של הממשכן בנכס הממושכן, מבלי שתוטל אחריות כלשהי על הממשכן, ובייחוד ומבלי לפגוע בכלליות זכויותיו של הנאמן לפי כל דין שהוא, יהיה הנאמן רשאי:

9.4. ליטול את החזקה בנכס הממושכן, לנהלו, למוכרו או להסכים למכירתו, כולו או מקצתו, במחיר ובתנאים לפי שיקול דעתו המוחלט של הנאמן, ולגבות את כל ההכנסות הנובעות ממנו בקרות אחד ממקרי ההפרה המזכים אותו בכך, בהתאם לשטר הנאמנות ובהתאם לחוק ניירות ערך.

9.5. למנות ע"י בית משפט או ע"י לשכת הוצאה לפועל כונס נכסים ו/או מנהל מיוחד (להלן: "כונס נכסים") על זכויות הממשכן בנכס הממושכן, והממשכן נותן בזה את הסכמתו הבלתי חוזרת לפעולות כונס הנכסים כאמור. בקרות אחד ממקרי ההפרה המזכים אותו בכך בהתאם לשטר הנאמנות ובהתאם לחוק ניירות ערך.

9.6. להשתמש בכל הזכויות האחרות או הנוספות הניתנות ו/או שתינתנה לנאמן לפי כל דין שהוא ו/או תנאים מיוחדים אלה ולפעול בכל דרך אחרת שימצא לנכון.

9.7. למען הסר כל ספק, מוסכם כי כל אחת מן הסמכויות המוקנות לנאמן במסגרת סעיף 9 זה לעיל (על תתי סעיפיו), תוקנה לו בתוך 30 ימי עסקים מהמועד בו הודיע ללווה ולממשכן בכתב, על הפיגור בתשלום, אולם הנאמן יהיה רשאי לקצר את מניין הימים

כאמור על פי שיקול דעתו אם סבר שיש בעיכוב כאמור כדי לסכן באופן מהותי את זכויות מחזיקי אגרות החוב או את היכולת לממש את השעבוד.

9.8. עוד מוסכם כי ככל והנאמן יממש זכותו על פי שטר משכנתא זה הרי שהוא יעשה בו שימוש בכפוף להוראות תנאים מיוחדים אלו לעיל ולהלן והוראות שטר הנאמנות.

10. סמכויות כונס הנכסים ו/או הנאמן

במקרה שיתמנה כונס נכסים כאמור בסעיף 9.2 לעיל, יהיו לו, נוסף לכל זכויות ו/או סמכויות אחרות שניתנו לו ו/או שיינתנו לו עפ"י כל דין שהוא, גם הזכויות והסמכויות כדלקמן:

10.1. לקבל לרשותו את הנכס הממושכן, כולו או חלקו.

10.2. לנהל את הנכס הממושכן או איזה חלק ממנו, לפי ראות עיניו.

10.3. למכור ו/או להעביר ו/או להשכיר את הנכס הממושכן בשלמותו ו/או בחלקים.

10.4. לאחוז באמצעים משפטיים ואחרים בשם הממושכן או בכל אופן אחר שהוא לשם גביית הכנסות המכירה ו/או תמורת פירות השכירות.

10.5. כל ההכנסות שתתקבלנה ע"י כונס הנכסים מהנכס הממושכן ייזקפו על חשבון הסכומים המובטחים לשם מימוש המשכנתא, לפי הקבוע בסעיף 13 להלן.

10.6. היה ובזמן מכירה ו/או העברת ו/או השכרת הנכס הממושכן, טרם הגיע זמן הפירעון של הסכומים המובטחים, או חלק מהם, יהיה הנאמן רשאי לגבות מן ההכנסות סכום מספיק לכיסוי הסכומים המובטחים, והסכום שייגבה יהיה משועבד לנאמן לביטחון ויישאר בידי הנאמן עד לסילוקם המלא של הסכומים המובטחים.

10.7. למען הסר כל ספק, מוסכם כי כל אחת מן הסמכויות המוקנות לנאמן במסגרת סעיף 10 זה לעיל (על תתי סעיפיו), תוקנה לו בתוך 30 ימי עסקים מהמועד בו הודיע ללווה ולממשכן בכתב, על הפיגור בתשלום.

11. שימוש הנאמן בזכויותיו

11.1. שום מתן ארכה, הנחה, שיהוי או הימנעות מפעולה במועדה נגד הממושכן או שתיקת הנאמן במקרה של הפרת תנאי כלשהו של שטר משכנתא זה, לא ייחשבו ולא יפורשו כויתור מצד הנאמן, אלא אם כן הנאמן אישר זאת בכתב.

11.2. שום ויתור מצד הנאמן, פשרה או הסדר אחר כלשהו עם הנאמן לא יחייבו את הנאמן, זולת אם נעשו בכתב.

11.3. ויתור הנאמן לממושכן על הפרה קודמת או על אי קיום קודם של אחת או יותר מהתחייבויותיו כלפי הנאמן, לפי שטר משכנתא זה, לא ייחשב כהצדקה או כאמתלה להפרה נוספת או לאי קיום נוסף של איזה תנאי או התחייבות כאמור, והימנעותו של הנאמן משימוש בזכות כלשהי הניתנת לו על פי שטר משכנתא זה או על פי כל דין לא תפורש כויתור על אותה זכות.

12. זקיפת תשלומים

כל סכום שיתקבל על ידי הנאמן, בין שהתשלום ייעשה בדרך של מימוש הנכס הממושכן ו/או כתוצאה מניהול הליכים משפטיים בהם נקט הנאמן ובין שהתשלום ייעשה על ידי צד שלישי כלשהו, ישמש למטרות המפורטות להלן לפי סדרן או לפי כל סדר אחר שהנאמן יבחר בו:

12.1. לשם סילוק ההוצאות הסבירות שנגרמו כתוצאה ממימוש שטר המשכנתא כאמור,

לרבות מינויים ושכרם הסביר של כונס נכסים ו/או כל הוצאה שנגרמה כתוצאה מנקיטת הליכים כלשהם על ידי הנאמן לצורך שמירה על זכויותיו לפי שטר משכנתא זה, לרבות הוצאות סבירות הכרוכות בשמירה ובהחזקה של הנכסים המשועבדים, לרבות דמי נזק, דמי ביטוח, תיקונים וכיוב';

12.2. למטרות המפורטות בסעיף 14 לשטר הנאמנות על פי סדרן.

13. ביטול רישום המשכנתא

לאחר תשלום מלוא הסכומים המובטחים, יפדה הנאמן את המשכנתא נשוא שטר זה, הכל בכפוף לאמור בסעיף 4.1 לעיל.

14. חתימה על מסמכים

הממשכן מתחייב לחתום על כל מסמך סביר ו/או טופס סביר שיידרש, אם יידרש, וכן להופיע בפני כל הרשויות העירוניות, הממשלתיות ובפני כל גוף נדרש אחר, לשם מתן תוקף מלא לשטר המשכנתא על כל הוראותיו ונספחיו, ובלבד שיובהרו עקרונות תנאים אלו באותם מסמכים ו/או טפסים.

15. העברת זכויות

העברת זכויותיו של המלווה על פי שטר המשכנתא תעשה בתנאים הקבועים לכך בשטר הנאמנות.

16. ויתור על דיירות מוגנת

הממשכן מסכים ומצהיר בזאת, כי בכל מקרה של מימוש זכויות הנאמן על פי שטר משכנתא זה, הוא לא יהיה מוגן וכן לא יהיה מוגן כל מי שיחזיק מטעמו בנכס הממושכן, כולו או מקצתו, לפי הוראות סעיף 33(א) לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב – 1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), ו/או לפי כל דין אחר שיבוא להחליפו ו/או לתקנו ו/או להוסיף עליו ו/או המאפשר התניה על הוראותיו, והוא מוותר בזאת במפורש על הזכות לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר, הקובע, בין היתר, כי מחזיק בנכס שהוא בעלו או חוכרו לדורות ופקעה זכותו מחמת מכירתו בהוצאה לפועל, יהיה לדייר מכוח חוק הגנת הדייר של בעלו החדש של הנכס או של החוכר לדורות החדש.

היות ועל פי הקבוע בחוק הגנת הדייר, רשאי הממשכן לוותר על הזכות לדיירות מוגנת, מסכים הממשכן לוותר על הזכות לדיירות מוגנת, כך שבעת מימוש ומכירת הנכס הממושכן, הממשכן לא ייחשב לדייר מוגן על פי סעיף 33(א) לחוק הגנת הדייר וניתן יהיה לפנותו.

הממשכן מצהיר ומאשר כי הוסברו לו הוראות הסעיף הנ"ל, כי הבין את תוכנו ומשמעותו, וכי הוא מסכים כי ההגנות הכלולות בהן לא יחולו עליו. כמו כן, מסכים ומצהיר הממשכן כי לאור ויתורו על ההגנות האמורות לעיל, לא תהיה לו ו/או לבני משפחתו ו/או למי מטעמם כל זכות מכל מין וסוג שהוא להחזיק בנכס הממושכן ו/או להישאר בו ו/או זכות כלשהי בקשר אליו.

17. זהות הממשכן

17.1. המונח "הממשכן" לצורך שטר המשכנתא כולל את כל מי שיבוא במקומו, לרבות נאמנו ו/או מפרקו ו/או כונס נכסים מטעמו ו/או מנהל מיוחד שימונה לו, ככל שימונה, ו/או יורשיו, עזבונו, מבצעי צוואתו, וכל הבאים במקומו.

17.2. כל שינוי מהאמור בשטר משכנתא זה יעשה בכתב בלבד ובחתימת הנאמן.

18. משלוח הודעות

18.1. הודעות מהלווה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב או מהנאמן ללווה ולמחזיקי אגרות החוב תבוצענה בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

18.2. הודעות לממשכן יומצאו ללווה באופן שעל הנאמן למסור הודעות ללווה בשטר הנאמנות.

19. **מקום השיפוט**

19.1. מקום השיפוט הייחודי והבלעדי לכל צורכי שטר זה יהיה אך ורק בעיר תל-אביב-יפו.

19.2. הדין המהותי שיחול על ההסכם הוא הדין הישראלי למעט הוראות ברירת הדין שבו.

20. **כללי**

20.1. האמור בסעיף 11 לעיל הינו עדיף על פני כל הוראה אחרת ו/או סותרת הקבועה בשטר המשכנתא ו/או בשטר הנאמנות ו/או באיזה מתנאיהם.

20.2. למעט כאמור במפורש בתנאי שטר משכנתא אלה, אין בשטר משכנתא זה כדי לגרוע מזכויות הנאמן על פי שטר הנאמנות והן ייקראו כמשלימות אותו והוראות שטר הנאמנות ייקראו לתוך תנאים מיוחדים אלו וישלימו אותם. במידה ועל אף האמור תתגלה סתירה בין הוראות התנאים המיוחדים למשכנתא לבין שטר הנאמנות, ייגברו הוראות שטר הנאמנות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הממשכן

הנאמן

מדינת ישראל

משרד המשפטים / אגף רישום והסדר המקרקעין
לשכת רישום המקרקעין ב- נוף הגליל

מס' השטר: _____ / _____

שטר משכנתה

שניה בדרגה

שטר זה מעיד שתמורת הסך ללא הגבלה בסכום ש"ח שקיבלו הי"ה

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי*	מס' זיהוי
גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ	ח.פ.	51-3177345

להלן: "הממשכן/ים"

מאת ה"ה

שם משפחה ושם פרטי / שם תאגיד	סוג זיהוי*	מס' זיהוי
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ	ח.פ.	513771337

להלן: "בעלי המשכנתה"

מסכימים בזה הצדדים הנ"ל שתמורת התשלום שקיבלו הממשכנים כאמור, ימושכנו המקרקעין הנזכרים ברשימה, והם יהוו ערובה לתשלום. הממשכנים מצהירים בזה שהוא/הם בעלי המקרקעין הנזכרים ברשימה והם נקיים מכל ערעור זכות צד שלישי, פרט למפורטים להלן. התנאים המיוחדים של המשכנתה המצורפים לשטר זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

הרשימה

הישוב: צפת

מס' הגוש או הספר	מס' החלקה או הדף	השטח במ"ר	הזכות	החלק הממושכן	תאור המקרקעין הממושכנים ו/או גבולותיהם והשעבודים
			חכירה	בשלמות	כמפורט בפנקסי המקרקעין בנוף הגליל בכפוף למשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק הפועלים בע"מ
			חכירה	בשלמות	
			חכירה	בשלמות	
			חכירה	בשלמות	
			חכירה	בשלמות	

חתימת "הממשכנים"

חתימת "בעלי המשכנתה"

חתימה	השם
	גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ באמצעות מורשה החתימה מטעמה ה"ה יואל יפרח ת.ז. 023518830

חתימה	השם
	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ באמצעות מורשה החתימה מטעמה _____

* ת.ז., דרכון, מס' חברה וכד'

אימות חתימת השטר

אימות חתימה ע"י עו"ד או רשם

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי הממשכנים ובעלי המשכנתה הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהוא/הם עומד/ים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתם/חתמו לפניי מרצונם/ם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 12(ב) / 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי הממשכנים הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהוא/הם עומד/ים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן לו/להם כראוי, חתם/חתמו לפניי מרצונם/ם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אימות חתימה ע"י עו"ד

אני מעיד כי היום התייצבו לפניי בעלי המשכנתה הנ"ל ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי לו/להם את מהות העסקה שהוא/הם עומד/ים לבצע ואת התוצאות המשפטיות הנובעת ממנה ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתם/מו לפניי מרצונם/ם.

אני מאמת את החתימות על שטר זה לפי הוראות תקנה 14(א) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אישור עורך דין עפ"י תקנה 14(ב) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

אני מאשר כי בדקתי את הפרטים המופיעים בשטר זה והמסמכים שצורפו לו, כאמור בתקנות 9 ו-10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011 ומצאתים מתאימים וראויים לעסקה המבוקשת.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אישור עו"ד במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד (לכל תאגיד בנפרד)

אישור עורך דין עפ"י תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

אני מאשר כי התאגיד, שם התאגיד: גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ מס' תאגיד: 513177348 קיים. כי החלטתו מיום _____ התקבלה כדין והיא עודנה בתוקף. וכי הוא כשיר לבצע את העסקה המבוקשת באמצעות החתומים על שטר זה.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אישור עו"ד במקרים בהם צד לפעולה הוא תאגיד (לכל תאגיד בנפרד)

אישור עורך דין עפ"י תקנה 10 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב-2011

אני מאשר כי התאגיד, שם התאגיד: משמרת חברה לשירותי נאמנויות בע"מ מס' תאגיד: 513771337 קיים. כי החלטתו מיום _____ התקבלה כדין והיא עודנה בתוקף. וכי הוא כשיר לבצע את העסקה המבוקשת באמצעות החתומים על שטר זה.

תאריך	חותמת (שם וכתובת)	חתימה
-------	-------------------	-------

אישור

העסקה אושרה לרישום בהתאם לסעיף 7(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969.

רשם המקרקעין

תאריך

חותם הלשכה

טופס בקשה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא והוראה בלתי חוזרת - נכסים עירוניים, נכסי מגורים משויכים ביישוב חקלאי, נחלה / משק עזר שאינם באגודה חקלאית, תעסוקה במשבצת ושטחי עיבוד

***שדה חובה**

א. * פרטי המבקש (יש למלא את פרטי בעלי הזכויות שעל שמם תירשם המשכנתא, במקרה של תאגיד או אגודה יש למלא את פרטי התאגיד/האגודה ופרטי 2 מורשי חתימה מטעמה):
 פרטי תאגיד אגודה

שם* התאגיד/האגודה	גלעד מאי חברה לה	*מספר ח.פ.	513177345	*מספר תיק ברמ"י	א21561583
שם פרטי	שם משפחה	אזרח ישראל: מספר ת.ז.		תפקיד בתאגיד/ אגודה	
גלעד	יפרח	אחר:	<input type="checkbox"/> דרכון	מנכ"ל	
		ארץ:		תוקף:	
		מספר:			
שם פרטי	שם משפחה	אזרח ישראל: מספר ת.ז.		תפקיד בתאגיד/ אגודה	
		אחר:	<input type="checkbox"/> דרכון		
		ארץ:		תוקף:	
		מספר:			

*** פרטי התקשרות עם המבקש:**

כתובת למשלוח דואר (מכתבים מטעם רשות מקרקעי ישראל יישלחו לכתובת זו):

* ישוב	* רחוב	* מספר	דירה	* מיקוד	ת.ד.
שפיים	חוצות שפיים			6099000	369

דואר אלקטרוני	טלפון	טלפון נייד	פקס
law@giladmey.co.il	099500813		097720288

אני מסכים לקבל הודעות בדבר מצב הטיפול בפנייתי בדוא"ל ו/או במסרון

ב. * האם מיוצג על ידי בא כוח? כן לא

פרטי בא הכוח (אם מיוצג, חובה למלא חלק זה, אם אינו מיוצג דלג לחלק ג'):

שם פרטי	שם משפחה	<input type="checkbox"/> מספר ת.ז. או <input checked="" type="checkbox"/> מספר רשיון (לעו"ד)
ליאור	לומפ	72524

פרטי התקשרות עם בא הכוח:

כתובת למשלוח דואר (מכתבים מטעם רשות מקרקעי ישראל יישלחו לכתובת זו):

* ישוב	* רחוב	* מספר	דירה	* מיקוד	ת.ד.
שפיים	ת.ד 369	369		6099000	369

דואר אלקטרוני	טלפון	טלפון נייד	פקס
law@giladmey.co.il			

אני מסכים לקבל הודעות בדבר מצב הטיפול בפנייתי בדוא"ל ו/או במסרון

ג. מטרת הבקשה - אנו מבקשים לקבל התחייבות לרישום משכנתא עבור:

- נכס במגזר העירוני (מגורים, תעסוקה מוסדות)
 נכס מגורים במסגרת שיוך בקיבוצים ובמושבים שיתופיים
 נחלה או משק עזר שאינם באגודה חקלאית
 שטחי עיבוד לזמן ארוך
 תעסוקה במשבצת

מגורים

ד. * פרטי המקרקעין נשוא הבקשה – להלן "המקרקעין" (יש לפרט ככל הניתן את המקרקעין עליהן תירשם המשכנתא):

* ישוב (לכל המטרות)		* כתובת (לכל המטרות למעט משבצת)				
צפת		חצור הגלילית				
* מספר תוכנית		* מספר משק (לנחלה או למשק עזר באגודה חקלאית בלבד)				
216-0293613		-				
מספר מגרש		* גודל השטח (מ"ר)				
2009	2010	2011	2012	2013	6,278	

גוש	חלקה	גוש	חלקה	גוש	חלקה	גוש	חלקה
13389	22						
13389	23						
13389	24						
13389	25						
13389	26						
13389	102 (בחלק)						
13389	103 (בחלק)						

ה. * פרטי המלווה

שם המלווה/ בנק		סניף		כתובת	
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ				דרך מנחם בגין 48, תל אביב	
איש קשר		רמי סבטי		טלפון	
כתובת דוא"ל		RamiS@mtrust.co.il			

1. הצהרת וחתמת בעלי הזכויות/ מורשי החתימה מטעם התאגיד ואימות החתימה:

בהסכם המכר/החכירה/הפיתוח בינינו לביניכם מיום 22/11/2021 (להלן: "ההסכם") התחייבתם להעביר על שמנו כפוף להוראות ההסכם את הבעלות / זכות החכירה על המקרקעין (להלן: "הנכס / זכות החכירה על הנכס").
 הננו ו/או אחרים עומדים לקבל מ משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ (להלן: "המלווה") הלוואה ו/או אשראי ו/או תמיכה ו/או שירותים בנקאיים אחרים (להלן: "ההלוואה") בסך ללא הגבלה בסכום ש"ח הכפופה לתוספת הפרשי הצמדה, ריבית והוצאות, הכל בהתאם לתנאי שטר המשכנתא שייקבעו ע"י המלווה, שתובטח בין השאר ע"י רישום משכנתא בדרגה שניה על הנכס / זכות החכירה על הנכס.
 הננו לבקשכם בזה לתת למלווה כתב התחייבות, לפיו לא תאשרו העברת זכויותינו על פי ההסכם ללא הסכמת המלווה וכן כי הנכס / זכות החכירה על הנכס לא י(ת)רשם על שמנו, או על שם מישהו אחר מטעמנו, בלשכת רישום המקרקעין אלא אם באותו מעמד תרשם לטובת המלווה משכנתא בדרגה שניה על הנכס / זכות החכירה על הנכס בסכום ההלוואה בהתאם לתנאי הצמדה ולתוספת ריבית והוצאות, הכל בהתאם לתנאי שטר המשכנתא.
 אנו מתחייבים בזה כלפיכם כי לא נדרוש מכם ולא נגרום בדרך כלשהי שהנכס / זכות החכירה על הנכס י(ת)רשם על שמנו, או על שם מישהו אחר מטעמנו, אלא אם באותו מעמד תרשם לטובת המלווה משכנתא בדרגה שניה בסכום ההלוואה, כפוף לתנאי שטר המשכנתא שייקבעו ע"י המלווה, והננו אחראים בעד כל תוצאות של רישום הנכס / זכות החכירה על הנכס הנ"ל בניגוד למכתבנו זה.

הוראה זאת היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או שינוי אלא בהסכמת המלווה.

הרינו להצהיר כי הפרטים המפורטים במסמך זה מלאים ונכונים.
 ידוע לנו כי ללא מילוי כל פרטי החובה וללא המצאת כל מסמכי החובה, הבקשה תוחזר אלינו ללא טיפול ברשות מקרקעי ישראל.
 ידוע לנו כי אישור הבקשה מותנה באישור הגורמים המוסמכים ברשות מקרקעי ישראל, אשר מוסמכת, בין היתר, לדחות את הבקשה, לאשרה בתנאים או להתנות את הדיון בה בתנאים.

שם פרטי ומשפחה: _____ גלעד יפרח חתימה: _____

שם פרטי ומשפחה: _____ חתימה: _____

תאריך: _____ חותמת התאגיד: _____

לבעל זכויות פרטי – אימות חתימה

אני, עו"ד / נציג רמ"י /
 נציג גורם מלווה

מ.ר. _____

מאשר בזאת כי החתומים מעלה חתמו בפני לאחר שזוהו על ידי.

תאריך _____ חתימה וחותמת _____

לבעל זכויות שהוא תאגיד – אישור עו"ד בתאגיד כי החתומים הם מורשי חתימה בתאגיד ואימות חתימתם

אני, עו"ד ליאור לומפ _____ מ.ר. _____ 72524 _____ מאשר בזאת כי

גלעד מאי חברה להשקעות

החתומים מעלה הם מורשי חתימה מטעם חברת בניה ופי והם חתמו בפני לאחר שזוהו על ידי.

תאריך _____ חתימה וחותמת _____

לתשומת לבך! עליך להמציא ולמלא כנדרש את המסמכים המפורטים בעמוד הבא ולצרפם לטופס הבקשה.

מסמכי חובה להגשת הבקשה

כמות	מקור/ העתק	בקשה לרישום משכנתא	✓
1	מקור או העתק נאמן למקור	טופס בקשה מלא וחתום	
1	מקור/ א. העתק נאמן למקור מאושר על ידי אחד מעו"ד מיופה הכח. ב. העתק לייפוי כח נוטריוני – חתום על ידי נוטריון.	במידה והמבקש מיוצג על ידי בא כוח – ייפוי כוח מטעם המבקש למיופה הכוח, אם מיופה הכוח אינו עו"ד – ייפוי כוח נוטריוני	
1	מקור או העתק נאמן למקור	לתאגיד - פרוטוקול מטעם האגודה / תאגיד לצורך ביצוע הפעולה	
1	מקור	הפניה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא מטעם הגורם המלווה (לדוגמא: בנק, חברת ביטוח), הכוללת זהות בעלי הזכויות, גוש / חלקה, כתובת, סכום התחייבות ודרגת המשכנתא, מופנה לרשות מקרקעי ישראל בלבד.	
1	מקור	אם קיים עיקול – אישור לסילוק העיקול מהגורם המעקל	
1	מקור	אם קיים פסק דין משקם – אישור משקם	
1	מקור	אם קיימת התחייבות לרישום משכנתא על הנכס - מכתב הסכמה למתן התחייבות נוספת מהגורם המלווה שלטובתו קיימת ההתחייבות, המאשר את דרגת המשכנתא המבוקשת	
1	מקור	ביישוב בעל חוזה משבצת תלת צדדי (חוזה בין האגודה, סוכנות יהודית ורשות מקרקעי ישראל) – אישור הסוכנות היהודית לרישום המשכנתא, בו יצויין שם הבנק וסכום המשכנתא	
1	מקור	לתעסוקה במשבצת ביישובים ברמת הגולן – אישור ההסתדרות הציונית לרישום המשכנתא	

תאריך: _____

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי מרכז

ג.א.נ.,

הנדון: תיק רמ"י 21561583 (להלן: "תיק רמ"י")

1. גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ ח.פ. 513177345 (להלן: "החברה") התחייבה לשעבד לטובתנו את מלוא זכויותיה, ללא יוצא מן הכלל, בתיק רמ"י שבנדון בשעבוד קבוע מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום, בכפוף למשכנתא הקיימת לטובת בנק הפועלים בע"מ ללא הגבלה בסכום.
2. א. אנו מבקשים לקבל מכס התחייבות לרישום משכנתא בדרגה שניה ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות של החברה בתיק רמ"י ומישכון כל הזכויות החוזיות, לאחר המשכנתא ללא הגבלה בסכום לטובת בנק הפועלים בע"מ.
ב. יחד עם בקשה זו מצורפת הסכמה בנק פועלים בע"מ לרישום המשכנתא בדרגה שניה ללא הגבלה לטובתנו.
ג. הנכם מתבקשים לאשר לנו הסכמתכם לרישום המשכנתאות ומישכון הזכויות הנ"ל ורישומם בספריכם.

בכבוד רב,

משמרת חברה לשירותי
נאמנות בע"מ
מספר חברה 513771337

אני הח"מ, עו"ד _____ (מ.ר. _____), מאשר בזאת, כי החברה קיימת ורשומה כדין וכי התייצבו לפני מורשי החתימה מטעם החברה, אשר חתימתם בשם החברה מחייבת אותה לכל האמור לעיל, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות חתימתם ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

עו"ד, _____

תאריך _____

הנדון: כשרותו המשפטית של התאגיד לשם ביצוע פעולה - התחייבות לרישום משכנתא

אני, עו"ד: _____, מספר זיהוי: _____, מספר רישיון: _____, מצהיר/ה כי אני עו"ד פעיל/ה, חברה/ה רשומה/ה בלשכת עורכי הדין בישראל ורישיוני בתוקף, ואני מאשר/ת בזאת כדלקמן:

1. התאגיד ששמו: _____ ומספרו המזהה הוא: _____ קיים, פועל ורשום כיום ברשות התאגידיים או ברשמת האגודות השיתופיות (לפי העניין).

2. על פי מסמכי ההתאגדות של התאגיד החתומים על ידי רשות התאגידיים או רשמת האגודות השיתופיות, ופרוטוקול הגורם המוסמך בתאגיד מיום _____, שהחלטותיו התקבלו כדין ובסמכות, התאגיד רשאי להגיש בקשה ולהתקשר עם רשות מקרקעי ישראל לביצוע פעולה שבנדון בקשר עם נכס (מספר חוזה/תיק _____) בניהול רשות מקרקעי ישראל.

3. כלל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע הפעולה נחתמו כדין על ידי מורשי החתימה של התאגיד או מיופה הכוח שהוסמך לכך כדין על ידי התאגיד.

שם פרטי ומשפחה של המייצג/ת _____ מספר רישיון _____ תאריך חתימה _____ חתימה וחותמת _____

פרטי משכנתאות ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983 (להלן: "החוק"))

מס' החברה			שם החברה הלווה	
קוד	מס' סודר	ז	גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ	
81	51	506684		
		3		

תאריך יצירה			סוג מטבע	קוד מטבע	הסכום המובטח		הסכום המובטח במילים
שנה	חודש	יום			אג' / ש"ח		ללא הגבלה בסכום
2023 _____							

מס בולים	תאור המסמך	קוד
	אגרת חוב מיום _____ ב _____ 2023; שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום _____ ב _____ 2023.	

פרטי המלווים:

סכום הלוואה		פרטי המלווה	מס' זהות ¹		
אג' / ש"ח		משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ ("הנאמן")	ז	מס' סודר	ס"ב
			51	377133	7

פרטי נכסים משועבדים

תאור הנכסים המשועבדים
<p>שעבוד מדרגה שניה אחרי השיעבוד לטובת בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות הממשכן במקרקעין (3225/10000 חלקים מתוך שטח המקרקעין) בנשר הידועים כגוש רשום 11229 חלקות: 195 (בחלק), 38 (בשלמות), שכתובתו: איזור התעשייה, נשר (להלן: "המקרקעין") על פי הסכם חכירה מיום 11.01.1963 ו/או על פי חוזה מכר מיום 10.07.2013 ו/או על פי חוזה מכר מיום 30.07.2015 (מספר חוזה: 900129517, מספר תיק ישן: 30405129א) שנחתם על ידי קירור אחזקות בע"מ ח.פ. 52-000154-6 (להלן: "החוכר המקורי") עם מדינת ישראל רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הבעלים") (ואשר הזכויות על פיו נרכשו על ידי הממשכן מהחוכר המקורי לפי הסכם מכר מיום 25.12.2018, על נספחיו, ובכלל זה – הסכם שיתוף מיום 23.12.2018), לרבות כל הסכם שיבוא במקומו או בנוסף לו (להלן במקובץ: "ההסכם") ובין היתר, את כל זכויותיו מכל סוג שהוא הקיימות או שתהיינה לו על פי ההסכם בכל דרך שהיא בקשר לנכס הידוע (חלקו של הממשכן בזכויות במקרקעין 3225/10000) והכל בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס.</p>

¹ מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, היה התאגיד תאגיד זר, יציין מס' הרישום והמדינה בה נרשם.

תאריך הוצאת סדרה		
שנה	חודש	יום

תאריך החלטה		
שנה	חודש	יום
2023		

כ

אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"
כ"י

<input type="checkbox"/>

לרשום הערה כנאמר בתקנה 12(ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים), התש"ס - 1999.

הערה לעניין איסור או הגבלה על יצירת שעבודים אחרים ותנאים מיוחדים
<p>החברה תהיה רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן (והכל בכפוף לאמור בשטר הנאמנות), ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ולמעט לעניין ההגבלה בדבר שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה כמפורט בסעיף Error! Reference source not found. 7.1.7 לשטר הנאמנות. החברה לא תרשום שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים למעט כמפורט בשטר הנאמנות.</p>

--

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

שם ממלא הטופס _____ מספר זהות¹ _____ תפקיד בחברה _____

תאריך _____ חתימה _____

שם ממלא הטופס _____

אדם מעוניין _____

(כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת החברות [נוסח חדש] התשמ"ג 1983)

תאריך _____ חתימה _____

או

¹ מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגביו העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס - 1999. היה בעל המניות תאגיד, יציין מסי הרישום של התאגיד, ואם המדובר בתאגיד זר, יצורף בדיווח הראשון לגביו העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.

כתב אגרת חוב

בין משמרת חברה שירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 51-377133-7 (להלן - "הנאמן") - מצד אחד ;

לבין גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ, מספר חברה 51-317734-5 (להלן - "הלווה") ;

לבין גלעד יפוח אחזקות וניהול בע"מ, מספר חברה 51-506684-3 (להלן - "הממשכן") - מצד שני ;

הואיל והממשכן הינו בעל זכויות החכירה הבלעדי במקרקעין בעיר נשר הידועים כגוש 11229 חלקות : 195 (בחלק), 38 (בשלמות), שכתבתו : איזור התעשייה, נשר (להלן בהתאמה : "המקרקעין" ו- "הנכס הממושכן") ;

והואיל וזכויותיו של הממשכן בנכס הממושכן, משועבדות, בין היתר, במשכנתאות מדרגה ראשונה ושעבודים מדרגה ראשונה עם תניה מגבילה, לטובת בנק הפועלים בע"מ (להלן : "בעל השעבוד") מכח הסכם המימון מיום 03.11.2021 ;

והואיל והלווה הנפיק לציבור אגרות חוב _____ בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות מיום _____, אשר נחתם בין הלווה לבין הנאמן ("שטר הנאמנות"), כמפורט וכקבוע בהוראות שטר הנאמנות ו/או כל תוספת ו/או תיקון לו ;

והואיל והוסכם שהנכס הממושכן (כהגדרתו לעיל) ישמש כבטוחה מדרגה שניה לפירעון של כל הסכומים שהלווה חייב או יהיה חייב, בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') שהלווה הנפיק או ינפיק בעתיד, וזאת כערובה להבטחת חיוביו, בכפוף להוראות תנאים מיוחדים אלה והוראות שטר הנאמנות ;

והואיל והנאמן, משמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על פי פרק ה' לחוק ניירות ערך תשכ"ח 1968 אשר מייצג את ענייניהם של מחזיקי אגרות החוב, בין היתר, לשם שעבוד מימוש ו/או החזקה של הנכס הממושכן, כך שהנאמן יהיה בעל המשכנתא, לכל דבר ועניין, ובנוסף תוקנינה לנאמן סמכויות, כמפורט בשטר הנאמנות ;

והואיל והוסכם, כי בכפוף לקבלת הסכמת בעל השעבוד, כהגדרתם בסעיף 3 להלן, אשר התקבלו קודם לחתימת אגרת חוב זו וכנגד קבלת האשראי אצל הלווה, יבטיח הממשכן את תשלום החזר האשראי בו חייב הלווה, על ידי שעבוד זכויותיו של הממשכן בנכס הממושכן, במשכנתא מדרגה שניה, ללא הגבלה בסכום, בתנאים המפורטים לעיל ולהלן ;

אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים להסכם זה, כדלקמן :

1. מבוא

המבוא לאגרת החוב והנספחים המצורפים אליה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. מהות כתב אגרת החוב

אגרת החוב נערכה על ידי הממשכן לטובת הנאמן, כבטוחה לקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של הלווה בשטר הנאמנות, ובכלל זה בגין אגרות החוב, אשר תונפקנה על-פי דוח ההצעה הראשון של אגרות החוב (והצעות נוספות, ככל שתהיינה) לפי שטר הנאמנות, ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המגיעים ושיגיעו למחזיקי אגרות החוב לרבות תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים) שהלווה מתחייב בזה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), וסכומים נוספים אשר תחוב בהם הלווה על-פי ובכפוף להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב (סדרה ג') וכן, להסרת ספק, כל תשלום או הוצאה שיוציא הנאמן לשם או במסגרת מימוש השעבודים (להלן יחד : "הסכומים המובטחים" או "האשראים").

3. המשכנתא

3.1. כבטוחה לקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיו הכספיות של הלווה בשטר הנאמנות ולפירעון מלוא הסכומים המובטחים מתחייב בזה הממשכן ליצור ולרשום את השעבודים המפורטים להלן לטובת הנאמן, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג):

3.2. רישום שעבוד וקבלת התחייבות לרישום משכנתא שניה בדרגה על זכויות הממשכן במקרקעין, כמפורט להלן:

3.2.1. שעבוד וקבלת התחייבות לרישום משכנתא שניה בדרגה מכוח הסכם מכר מיום 10.07.2013 שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן כנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה ג') על כל זכויות הממשכן במקרקעין וכל הבנוי והנטוע עליהם והמחובר אליהם וכן את כל אשר ייבנה, ינטע ויחובר אליהם בעתיד וכן את כל טובות ההנאה, ההכנסות, דמי השכירות, דמי חכירה, הפירות והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל, זכויות הבנייה, הקיימות ו/או העתידיות וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, גריעה, העתקה של זכויות הבנייה כאמור, זכויות חזקה ושימוש, זכויות ביטוח שיש ושתהיינה לממשכן בגין המקרקעין הנ"ל וכל הבנוי עליהם), בין בכסף, בין במקרקעין ובין בכל דרך אחרת (כל הנ"ל להלן ביחד "הרכוש הממושכן") וכן-

3.2.2. שעבוד וקבלת התחייבות לרישום משכנתא שניה בדרגה מכוח הסכם מכר מיום 10.07.2013 שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן כנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה ג') על כל זכויותיו של הממשכן לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הנחה או הקלה כאמור בין מספר נכסים של הממשכן ו/או כל החזר כספים בקשר עם האמור והכל מכוח פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ו/או חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ו/או חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ו/או כל דין אחר אשר יהא בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת הרכוש הממושכן, לרבות זכות לקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא ("ההקלות והזכויות")

(הרכוש הממושכן וההקלות והזכויות יכוננו להלן יחד או לחוד: "הנכסים המשועבדים").

3.2.3. הלווה, הממשכן והנאמן מאשרים בזאת כי השעבוד מדרגה שנייה (כהגדרתו להלן) יהיה כפוף לכל התנאים שלהלן ומתחייבים לפעול בהתאם לאמור להלן:

3.2.4. זכויות הממשכן בנכסים המשועבדים משועבדות לטובת בעל השעבוד בשעבודים קבועים ראשוניים בדרגה ("השעבודים הראשוניים על המקרקעין") וזאת מכח הסכם מימון מיום 03.11.2021, אשר נחתם בין הלווה לבין בנק הפועלים בע"מ (כמממן), וצרופותיו ("הסכם המימון"), ולהבטחת התחייבויות הממשכן כלפי בעל השעבוד, בין היתר מכח הסכם המימון; השעבוד מדרגה שנייה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') יחול על הנכסים המשועבדים ועליהם בלבד ("השעבוד מדרגה שניה");

3.2.5. אין בשעבוד מדרגה שנייה כדי לפגוע באיזה מזכויות בעל השעבוד מכח השעבודים שניתנו ו/או שיינתנו לטובתו על פי הסכם המימון, לרבות השעבודים הראשוניים על המקרקעין, כפי שאלו יתוקנו ו/או יוחלפו מעת לעת ("השעבודים לטובת בעל השעבוד");

3.2.6 השעבוד מדרגה שניה יהיה נחות לשעבודים לטובת בעל השעבוד באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש השעבודים לטובת בעל השעבוד תשולם קודם לגופים המממנים עד לפירעון המלא והסופי של החובות וההתחייבויות של הממשכן כלפי בעל השעבוד בקשר עם הסכם המימון, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות ריביות מכל סוג שהוא, אשראים נוספים או מימון מחדש של אשראים או בכל דרך אחרת ("החובות לפי הסכם המימון"), ורק לאחר פירעון מלא וסופי של החובות לפי הסכם המימון יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') זכאים לקבל את היתרה שתיוותר, ככל שתיוותר, עד לסילוק יתרת חוב הלווה כלפיהם על פי אגרות החוב (סדרה ג'). כל עוד החובות לפי הסכם המימון לא נפרעו במלואם ובאופן סופי, לא תהא לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') כל זכות על-פי השעבוד מדרגה שניה וזאת למעט הזכות השיורית לקבלת התמורה כאמור לעיל;

3.2.7 השעבוד מדרגה שנייה לא יהיה ניתן למימוש אלא לאחר שהממשכן פרע באופן מלא וסופי את החובות לפי הסכם המימון ולא תהא לבעל השעבוד כל אחריות שהיא לרבות בגין נזקים, ככל שייגרמו, למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ו/או למאן דהוא בגין שיהוי או הימנעות מקבלת החלטה על-ידי הגופים המממנים ו/או בגין קבלת החלטה, לרבות החלטה שלא לאשר מימוש של איזה מהשעבודים הראשונים על המקרקעין או שניהם או כל שעבוד אחר לטובת הגופים המממנים. למען הסר ספק יובהר, כי לא יהיה בשעבוד מדרגה שנייה כדי לחייב את בעל השעבוד בשום צורה שהיא לממש איזה מהשעבודים הראשונים על המקרקעין או כדי להטיל עליהם כל אחריות שהיא בקשר עם המקרקעין;

3.2.8 הנאמן, מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), או מי מטעמם, בין במישרין ובין בעקיפין, לא יהיו רשאים ליזום הליך של חדלות פירעון ו/או להתנגד או למנוע או לעכב או להגביל בכל צורה שהיא את מימוש השעבודים לטובת בעל השעבוד ולא יהיה רשאים להתערב בכל צורה ואופן בהליכי מימוש השעבודים הללו, לרבות בקביעת זהות בעל התפקיד בהליכי המימוש כאמור;

3.2.9 כל ההוראות דלעיל: גוברות על כל הוראה אחרת בשטר הנאמנות, בתנאים מיוחדים אלה, או בכל מסמך אחר ויהיו בתוקף עד לפירעון סופי ומוחלט של החובות לפי הסכם המימון; מהוות חוזה לטובת בעל השעבוד- אשר רשאי להסתמך עליהן; לא ניתן לתקן ללא הסכמת בעל השעבוד; יחולו גם על כל הרחבה של סדרת אגרות החוב ועל כל מקרה של פדיון מוקדם של אגרות החוב (בין אם הפידיון נעשה ביוזמת הלווה או ביוזמת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או כל צד שלישי אחר); והינן תנאי להסכמת בעל השעבוד ליצירת השעבוד השני. מובהר, כי אין בקבלת השעבוד השני כדי להגביל את בעל השעבוד מלבצע כל הגדלת אשראי, קבלת בטוחות נוספות ו/או כל תיקון שהוא להסכם המימון או לשעבודים לטובת בעל השעבוד ולא יידרש כל אישור שהוא של הנאמן בקשר עם הסכם המימון. מבלי לגרוע מיתר התחייבויות הלווה על-פי שטר הנאמנות, הלווה מתחייב שלא לפעול להארכת מועד הפירעון הסופי של ההלוואות הקיימות (כהגדרתן בשטר הנאמנות) מעבר ליום _____, מבלי לקבל לכך אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') שיתקבל בהחלטה רגילה. הממשכן יודיע לנאמן על כוונתו להגדיל את האשראי המובטח בשעבודים הראשונים לפחות 14 יום טרם נטילתו.

- 4.1. השעבוד הנוצר לפי אגרת חוב זו הוא בעל אופי מתמיד וישאר בתוקף עד לפירעונם המלא בפועל של כל הסכומים המובטחים. מיד עם התקיימות האמור לעיל, מתחייב הנאמן להמציא לממשכן את מלוא המסמכים הנדרשים לפדיון המשכנתא ו/או ביטול השעבוד נשוא כתב תנאים זה, לרבות מסמכי ביטול השעבוד בספרי רשם החברות.
- 4.2. זכויות הנאמן והתחייבויות הממשכן על פי אגרת חוב זו, לא תיפגענה ללא הסכמה מראש ובכתב של הנאמן.
- 4.3. מוסכם בזאת כי הנאמן יהיה חייב לפנות קודם כל ללווה בדרישה לקיום כל חיוב המובטח באגרת חוב זו כתנאי לנקיטת הליך כלשהו למימוש המשכנתא ו/או השעבוד על פי אגרת חוב זו ו/או כל צעד אחר בקשר עם זכויות הממשכן בנכס הממושכן.

5. הצהרות והתחייבויות הנאמן

הנאמן מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

- 5.1. הנאמן מצהיר ומאשר, כי הוא הוסמך כדין על מנת לשמש כנציג החוקי של על-ידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בקשר עם קבלת הבטוחות מטעם הלווה, במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג').
- 5.2. כי כל פעולה שיבצע במסגרת תפקידו, מכח הסמכויות שהוקנו לו בשטר הנאמנות ובאגרת חוב זו, תיחשב כפעולה אשר ביצעו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), לכל דבר ועניין.
- 5.3. אין כל הגבלה, איסור או מניעה, על פי דין או הסכם, להתקשרותו באגרת חוב זו ולביצועה המלא על ידו, והוא רשאי להתחייב בכל החיובים הכלולים באגרת חוב זו ולא נדרשים לשם כך כל הסכמה ו/או אישור.
- 5.4. במקרה של העברת הזכויות בנכסים המשועבדים אגב מימוש המשכנתא, מקבל הזכויות בנכסים המשועבדים יענה לכל הקריטריונים המפורטים להלן, : (א) עוסק מורשה ומנהל ספרים כחוק; (ב) תושב ישראל ובמקרה של חברה / שותפות – רשומה בישראל; (ג) בעל מחזור פעילות כספית ממוצעת שנתית, ב-3 השנים הקודמות למועד קבלת הזכויות בנכסים המשועבדים, בהיקף שלא יפחת מ-20 מיליון דולר ארה"ב. במקרה של רכישת זכויות בנכסים המשועבדים על ידי חברה חדשה או שותפות חדשה או על ידי מספר רוכשים במשותף שלא התאגדו לחברה/שותפות, די כי אחד מבעלי המניות בחברה החדשה או השותפים בשותפות החדשה או אחד הרוכשים במשותף יעמוד בתנאי האמור בסעיף (ג) לעיל, ובלבד שהוא בעל שליטה של לפחות 33% בחברה / בשותפות / בין הרוכשים המשותפים, בהתאמה.
- 5.5. נתקבלו כל ההחלטות הנדרשות על פי מסמכי ההתאגדות שלו בקשר עם קיום התחייבויותיו על-פי מסמך זה לעיל ולהלן, במלואן ובמועדן.

6. הצהרות החברה הלווה

- בנוסף על כל הצהרה, מצג והתחייבות של הלווה בשטר הנאמנות, ו/או בהסכם המימון ו/או בכל הסכם או מסמך אחר, ומבלי לפגוע או לגרוע מאיזה מההצהרות, המצגים והתחייבויות הני"ל, הלווה מצהיר, מאשר ומתחייב כלפי הנאמן, כי:
- 6.1. הוא בעל הכוחות המשפטיים, הסמכויות והזכויות להתקשר בשטר הנאמנות על נספחיו ובאגרת חוב זו ולקיים את כל התחייבויותיו לפיו, וכן
- 6.2. (א) הוא קיבל את כל ההחלטות, ההסכמות, ההסמכות, והאישורים הדרושים לפי מסמכי ההתאגדות שלו, לפי כל דין או לפי הוראת רשות כלשהי, בקשר עם חתימתו

על שטר הנאמנות ועל אגרת חוב זו על נספחיו וקיום את כל התחייבויותיו לפיו; (ב) אין צורך בקבלת החלטות, הסכמות או אישורים נוספים כלשהם בקשר עם עשיית הסכם זה ולקיים את כל התחייבויותיה לפיהם; (ג) ננקטו כל הצעדים והפעולות הדרושים על מנת לאשר כדין את התקשרותו בהסכם זה, על נספחיו ולקיים את כל התחייבויותיו לפיהם; (ד) כל התחייבויותיו על-פי, במסגרת או בקשר עם הסכם זה על נספחיו הינן חוקיות, שרירות, תקפות, מחייבות וניתנות לאכיפה כנגדה, על-פי תנאיהן.

6.3. הלווה אינו "חברה מפרה" כמובנו של מונח זה בסימן ג' לפרק הרביעי לחלק התשיעי לחוק החברות (להלן בסעיף זה: "חברה מפרה"); (ב) הלווה לא קיבל, ולא נרשמה לגביו, כל התראה על כוונת רשם החברות לרשום את הלווה כחברה מפרה; (ג) למיטב ידיעתו, לא מתקיימות נסיבות בעטיין רשאי רשם החברות לרשום את הלווה כחברה מפרה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור - הלווה שילם את כל התשלומים שהוא חייב בתשלום לפי סעיף 644(6) לחוק החברות ולא הפר את החובה להגיש דין וחשבון שנתי לפי הוראות סעיף 141 לחוק החברות.

6.4. קיום התחייבויותיו בהתאם להסכם המימון ו/או שטר הנאמנות: (א) אינם גורמים ולא יגרמו להפרה של הצהרה או מצג שניתנו על ידו ושל כל חוזה, מסמך או התחייבות שהוא צד לו; ו- (ב) אינם מקנים לגורם כלשהו זכות או עילה לדרוש פירעון מידי של חובותיו והתחייבויותיו.

6.5. הוא קיים והוא ימשיך לקיים את כל הוראות הסכם המימון (ככל שהם נוגעים לו) ושטר הנאמנות, באופן מלא, מדויק ובמועד הנדרש על פי מסמכים אלו, על תנאיהם.

6.6. לא אירע אירוע הפרה (אף מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי או המתנה, ככל שקיימות) ולא ידוע לו על כל הפרה צפויה כתוצאה מהחתימה על הסכם זה על נספחיו וביצוע האמור בו.

6.7. כל הצהרות ומצגי הלווה המפורטים בשטר הנאמנות ו/או בהסכם המימון עומדים בעינם והינם נכונים ומלאים נכון ליום חתימת אגרת חוב זו.

7. הצהרות החברה הממשכנת

הממשכן מצהיר בזה כדלקמן:

7.1. כי הינו החוכר הרשום והבלעדי של הזכויות בנכס הממושכן, הרשומים ברמי"י.

7.2. כי זכויות הממשכן בנכס הממושכן, נקיות וחופשיות, למעט השעבוד הראשון על המקרקעין.

7.3. כי למיטב ידיעתו, התקבלו כל ההסכמות, ההסכמות והאישורים הנדרשים על פי כל דין, הסכם ומסמכי ההתאגדות של הממשכן לצורך יצירת המשכנתא על ידי הממשכן לטובת הנאמן ביחס למקרקעין ולרבות לצורך מימושה, בכל עת, בשלמות ו/או בחלקים, על ידי הנאמן ו/או על ידי מי מטעמו (הכל כפוף לשעבודים הראשונים על המקרקעין וכמפורט בסעיף 3.2 לעיל). ולמיטב ידיעתו, התקשרותו של הממשכן באגרת חוב זו אינה נוגדת כל דין, הסכם, מסמך, החלטה, צו שיפוטי, פסק דין, הנחיות או הוראות של בית משפט, גוף מעין שיפוטי או רשות מנהלית כלשהי, או התחייבות כלשהי כלפי צד שלישי כלשהו.

7.4. התחייבויות הממשכן במסמך זה הינן חוקיות, תקפות וניתנות לאכיפה כנגד הממשכן על פי תנאיו, והכל בכפוף לאמור בסעיף 11 להלן.

7.5. כי למיטב ידיעתו, לא התקבלה כל החלטה בדבר פירוק הממשכן, לא מונה כונס נכסים (זמני או קבוע) לממשכן או לנכס מנכסיו, לא הוגשה כנגד הממשכן כל בקשה לפירוק ו/או למינוי כונס נכסים זמני ו/או קבוע ו/או צו להקפאת הליכים.

7.6. כל הצהרות ומצגי הלווה המפורטים בשטר הנאמנות ו/או בהסכם המימון המתייחסים לממשכן או לנכסיו עומדים בעינם והינם נכונים ומלאים נכון ליום חתימת אגרת חוב זו.

8. התחייבויות הממשכן

הממשכן מתחייב בזה כלפי הנאמן, כדלקמן:

8.1. שלא למכור, לא להחכיר, לא להשכיר, לא לשעבד, לא להעביר, לא למסור את החזקה, לא לעשות כל עסקה בנכס הממושכן, לא להתקשר בהסכם או התחייבות אחרת בקשר עם זכויותיו בנכס הממושכן ולא למשכן או לשעבד בשעבוד כלשהו את זכויותיו בנכס הממושכן, כולן או חלקן, וכן לא להמחות כל זכות שיש לו ביחס לנכס הממושכן, ולא למחול ו/או לוותר באופן מלא או חלקי על איזו מזכויותיו בנכס הממושכן, אלא בהסכמת הנאמן בכתב ומראש ולפי שיקול דעתו הבלעדי בלבד, למעט עסקאות במהלך העסקים הרגיל במקרקעין, ובכלל זה כל הפעולות הנדרשות לצורך קידום והקמת הפרוייקט על המקרקעין מכוח היתר הבניה שיתקבל ובכפוף להוראות שטר הנאמנות.

8.2. להודיע לנאמן מוקדם ככל שניתן לאחר שיוודע לו על כל עיקול שיוטל או על כל פעולת הוצאה לפועל או הליכי מימוש או הליכים משפטיים אחרים שייעשו לגבי זכויותיו בנכס הממושכן, ולהודיע מוקדם ככל שניתן עם היוודע לו, למעקל או למוציא לפועל או לממש או לצד להליך כאמור, שזכויותיו בנכס הממושכן, ממושכנות ומשועבדות לנאמן, ולנקוט מיד על חשבונו בכל האמצעים הדרושים לשם ביטול העיקול או פעולת ההוצאה לפועל או הליך המימוש או ההליך המשפטי האחר כאמור, לפי המקרה.

8.3. הממשכן מתחייב לעמוד בכל התחייבויותיו על פי הסכם החכירה שבינו לבין הבעלים הרשום של המקרקעין (להלן בהתאמה: "הבעלים" ו-"הסכם החכירה"), ולא לשנות ו/או לבטל ו/או להסכים לשינויו ו/או לביטולו של הסכם החכירה, ללא הסכמת הנאמן לכך מראש ובכתב, למעט הארכת מועדים הקבועים בהסכם החכירה. הנאמן יהיה רשאי, אך לא חייב, להתקשר עם הבעלים ו/או עם כל גורם אחר שהוא כדי לתת תוקף להסכם החכירה ו/או כדי להמשיך קיומו, וכן יהיה רשאי, אך לא חייב, לשלם על חשבון הממשכן ו/או הלווה את הסכומים הנדרשים לפי הסכם החכירה לצורך המשך קיומו, והסכומים כאמור יהוו חלק מהחוב המובטח על פי אגרת חוב זו, ובלבד שניתנה ללווה התראה מראש ובכתב וכן שהות בת 30 ימים לביצוע התשלומים. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכויות הלווה להגיש ערעור ו/או השגה ו/או ערר בגין איזה מהתשלומים בהם יחויב.

8.4. לעשות כל שיהיה דרוש לפי החוק על מנת שכוחה של משכנתא זו יהיה יפה גם כלפי צדדים שלישיים, ולגרום לכך שמשכנתא זו תירשם, כמשכנתא מדרגה שניה, בלשכת רישום המקרקעין ובמרשמי רשם החברות.

8.5. הממשכן מתחייב למלא בדייקנות אחר כל הוראות תנאים מיוחדים אלו, במלואן ובמועדן, וכן למלא אחר הוראות כל דין המתייחס לזכויותיו בנכס הממושכן, ולהמציא לנאמן מוקדם ככל שניתן כל רישיון, אישור, תעודה, קבלה או מסמך אחר, שלדעת הנאמן יהיו דרושים או רצויים להוכחת קיום התחייבויות הממשכן לפי משכנתא זו.

8.6. הממשכן מתחייב לא לנקוט בהליכים כלשהם שיש בהם פגיעה ביכולת הנאמן למימוש

9. זכויות הנאמן

- 9.1 הנאמן יהא רשאי, בקרות אחד ממקרי ההפרה המזכים אותו בהתאם לשטר הנאמנות ובהתאם לחוק ניירות ערך וכל עוד הם מתקיימים, להעמיד לפירעון מיידי את הסכומים המובטחים או כל חלק מהם, לעשות כן ולדרוש את סילוקם המיידי בצירוף הפרשי הצמדה, ריבית שהצטברה, ריבית פיגורים, הוצאות סבירות, חיובים אחרים ועמלות שהצטברו בצירוף עמלת פירעון מוקדם, והכל כמפורט בשטר הנאמנות, והכל בכפוף לאמור בתנאים מיוחדים אלה בעניין נחיתות שעבוד הנאמן ביחס לשעבוד בעל השעבוד במקרקעין וכן בשטר הנאמנות.
- 9.2 בכפוף להוראות סעיף 3.2 לעיל, הנאמן יהא רשאי, בקרות אחד ממקרי ההפרה המזכים אותו בהתאם לשטר הנאמנות ולחוק ניירות ערך וכל עוד הם מתקיימים, לפעול למימוש המשכנתא לשם גביית כל סכום מהסכומים המובטחים אשר הגיע זמן פירעונו ולא נפרע על ידי הלווה (בין אם הועמדה מלוא ההלוואה לפירעון מיידי ובין אם לאו) בצירוף הפרשי הצמדה, ריבית שהצטברה, ריבית פיגורים, הוצאות סבירות, חיובים אחרים ועמלות שהצטברו בצירוף עמלת פירעון מוקדם, והכל כמפורט בשטר הנאמנות.
- 9.3 מבלי לפגוע באמור בתנאים מיוחדים אלה ומבלי לגרוע ולפגוע מכל זכות ו/או תרופה העומדים לנאמן על פי כל הסכם ו/או כל דין, בקרות אחד מן המקרים כאמור בסעיף 9.1 לעיל, יהיה הנאמן רשאי להשתמש בכל האמצעים שימצא לנכון כדי לגבות את הסכומים המובטחים ולנקוט בכל הליך שיהיה דרוש לדעתו, לצורך שמירת זכויותיו על פי אגרת חוב זו, וכמו כן ומבלי לגרוע מכלליות זכויותיו, (הכל כפוף לשעבודים הראשונים על המקרקעין וכמפורט בסעיף 3.2 לעיל), לממש את זכויותיו על פי אגרת חוב זו ולדרוש את מכירת זכויותיו של הממשכן בנכס הממושכן, מבלי שתוטל אחריות כלשהי על הממשכן, ובייחוד ומבלי לפגוע בכלליות זכויותיו של הנאמן לפי כל דין שהוא, יהיה הנאמן רשאי:
- 9.4 ליטול את החזקה בנכס הממושכן, לנהלו, למוכרו או להסכים למכירתו, כולו או מקצתו, במחיר ובתנאים לפי שיקול דעתו המוחלט של הנאמן, ולגבות את כל ההכנסות הנובעות ממנו בקרות אחד ממקרי ההפרה המזכים אותו בכך, בהתאם לשטר הנאמנות ובהתאם לחוק ניירות ערך.
- 9.5 למנות ע"י בית משפט או ע"י לשכת ההוצאה לפועל כונס נכסים ו/או מנהל מיוחד (להלן: "**כונס נכסים**") על זכויות הממשכן בנכס הממושכן, והממשכן נותן בזה את הסכמתו הבלתי חוזרת לפעולות כונס הנכסים כאמור. בקרות אחד ממקרי ההפרה המזכים אותו בכך בהתאם לשטר הנאמנות ובהתאם לחוק ניירות ערך.
- 9.6 להשתמש בכל הזכויות האחרות או הנוספות הניתנות ו/או שתינתנה לנאמן לפי כל דין שהוא ו/או תנאים מיוחדים אלה ולפעול בכל דרך אחרת שימצא לנכון.
- 9.7 למען הסר כל ספק, מוסכם כי כל אחת מן הסמכויות המוקנות לנאמן במסגרת סעיף 9 זה לעיל (על תתי סעיפיו), תוקנה לו בתוך 30 ימי עסקים מהמועד בו הודיע ללווה ולממשכן בכתב, על הפיגור בתשלום, אולם הנאמן יהיה רשאי לקצר את מניין הימים כאמור על פי שיקול דעתו אם סבר שיש בעיכוב כאמור כדי לסכן באופן מהותי את זכויות מחזיקי אגרות החוב או את היכולת לממש את השעבוד.
- 9.8 עוד מוסכם כי ככל והנאמן יממש זכותו על פי אגרת חוב זו הרי שהוא יעשה בו שימוש

בכפוף להוראות תנאים מיוחדים אלו לעיל ולהלן והוראות שטר הנאמנות.

10. סמכויות כונס הנכסים ו/או הנאמן

במקרה שיתמנה כונס נכסים כאמור בסעיף 9.2 לעיל, יהיו לו, נוסף לכל זכויות ו/או סמכויות אחרות שניתנו לו ו/או שיינתנו לו עפ"י כל דין שהוא, גם הזכויות והסמכויות כדלקמן:

- 10.1. לקבל לרשותו את הנכס הממושכן, כולו או חלקו.
- 10.2. לנהל את הנכס הממושכן או איזה חלק ממנו, לפי ראות עיניו.
- 10.3. למכור ו/או להעביר ו/או להשכיר את הנכס הממושכן בשלמותו ו/או בחלקים.
- 10.4. לאחוז באמצעים משפטיים ואחרים בשם הממשכן או בכל אופן אחר שהוא לשם גביית הכנסות המכירה ו/או תמורת פירות השכירות.
- 10.5. כל ההכנסות שתתקבלנה ע"י כונס הנכסים מהנכס הממושכן ייזקפו על חשבון הסכומים המובטחים לשם מימוש המשכנתא, לפי הקבוע בסעיף 13 להלן.
- 10.6. היה ובזמן מכירה ו/או העברת ו/או השכרת הנכס הממושכן, טרם הגיע זמן הפירעון של הסכומים המובטחים, או חלק מהם, יהיה הנאמן רשאי לגבות מן ההכנסות סכום מספיק לכיסוי הסכומים המובטחים, והסכום שייגבה יהיה משועבד לנאמן לביטחון ויישאר בידי הנאמן עד לסילוקם המלא של הסכומים המובטחים.
- 10.7. למען הסר כל ספק, מוסכם כי כל אחת מן הסמכויות המוקנות לנאמן במסגרת סעיף 10 זה לעיל (על תתי סעיפיו), תוקנה לו בתוך 30 ימי עסקים מהמועד בו הודיע ללווה ולממשכן בכתב, על הפיגור בתשלום.

11. שימוש הנאמן בזכויותיו

- 11.1. שום מתן ארכה, הנחה, שיהוי או הימנעות מפעולה במועדה נגד הממשכן או שתיקת הנאמן במקרה של הפרת תנאי כלשהו של אגרת חוב זו, לא ייחשבו ולא יפורשו כויתור מצד הנאמן, אלא אם כן הנאמן אישר זאת בכתב.
- 11.2. שום ויתור מצד הנאמן, פשרה או הסדר אחר כלשהו עם הנאמן לא יחייבו את הנאמן, זולת אם נעשו בכתב.
- 11.3. ויתור הנאמן לממשכן על הפרה קודמת או על אי קיום קודם של אחת או יותר מהתחייבויותיו כלפי הנאמן, לפי אגרת חוב זו, לא ייחשב כהצדקה או כאמתלה להפרה נוספת או לאי קיום נוסף של איזה תנאי או התחייבות כאמור, והימנעותו של הנאמן משימוש בזכות כלשהי הניתנת לו על פי אגרת חוב זו או על פי כל דין לא תפורש כויתור על אותה זכות.

12. זקיפת תשלומים

כל סכום שיתקבל על ידי הנאמן, בין שהתשלום ייעשה בדרך של מימוש הנכס הממושכן ו/או כתוצאה מניהול הליכים משפטיים בהם נקט הנאמן ובין שהתשלום ייעשה על ידי צד שלישי כלשהו, ישמש למטרות המפורטות להלן לפי סדרן או לפי כל סדר אחר שהנאמן יבחר בו:

- 12.1. לשם סילוק ההוצאות הסבירות שנגרמו כתוצאה ממימוש אגרת החוב כאמור, לרבות מינויים ושכרם הסביר של כונס נכסים ו/או כל הוצאה שנגרמה כתוצאה מנקיטת הליכים כלשהם על ידי הנאמן לצורך שמירה על זכויותיו לפי אגרת חוב זו, לרבות

הוצאות סבירות הכרוכות בשמירה ובהחזקה של הנכסים המשועבדים, לרבות דמי נזק, דמי ביטוח, תיקונים וכיוב';

12.2. למטרות המפורטות בסעיף 14 לשטר הנאמנות על פי סדרן.

13. ביטול רישום המשכנתא

לאחר תשלום מלוא הסכומים המובטחים, יפדה הנאמן את המשכנתא נשוא אגרת חוב זו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 4.1 לעיל.

14. חתימה על מסמכים

הממשכן מתחייב לחתום על כל מסמך סביר ו/או טופס סביר שיידרש, אם יידרש, וכן להופיע בפני כל הרשויות העירוניות, הממשלתיות ובפני כל גוף נדרש אחר, לשם מתן תוקף מלא לאגרת החוב על כל הוראותיו ונספחיו, ובלבד שיובהרו עקרונות תנאים אלו באותם מסמכים ו/או טפסים.

15. העברת זכויות

העברת זכויותיו של המלווה על פי אגרת החוב תעשה בתנאים הקבועים לכך בשטר הנאמנות.

16. ויתור על דיירות מוגנת

הממשכן מסכים ומצהיר בזאת, כי בכל מקרה של מימוש זכויות הנאמן על פי אגרת חוב זו, הוא לא יהיה מוגן וכן לא יהיה מוגן כל מי שיחזיק מטעמו בנכס הממושכן, כולו או מקצתו, לפי הוראות סעיף 33(א) לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב – 1972 (להלן: "חוק הגנת הדייר"), ו/או לפי כל דין אחר שיבוא להחליפו ו/או לתקנו ו/או להוסיף עליו ו/או המאפשר התניה על הוראותיו, והוא מוותר בזאת במפורש על הזכות לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר, הקובע, בין היתר, כי מחזיק בנכס שהוא בעלו או חוכרו לדורות ופקעה זכותו מחמת מכירתו בהוצאה לפועל, יהיה לדייר מכוח חוק הגנת הדייר של בעלו החדש של הנכס או של החוכר לדורות החדש.

היות ועל פי הקבוע בחוק הגנת הדייר, רשאי הממשכן לוותר על הזכות לדיירות מוגנת, מסכים הממשכן לוותר על הזכות לדיירות מוגנת, כך שבעת מימוש ומכירת הנכס הממושכן, הממשכן לא ייחשב לדייר מוגן על פי סעיף 33(א) לחוק הגנת הדייר וניתן יהיה לפנותו.

הממשכן מצהיר ומאשר כי הוסברו לו הוראות הסעיף הנ"ל, כי הבין את תוכנו ומשמעותו, וכי הוא מסכים כי ההגנות הכלולות בהן לא יחולו עליו. כמו כן, מסכים ומצהיר הממשכן כי לאור ויתורו על ההגנות האמורות לעיל, לא תהיה לו ו/או לבני משפחתו ו/או למי מטעמם כל זכות מכל מין וסוג שהוא להחזיק בנכס הממושכן ו/או להישאר בו ו/או זכות כלשהי בקשר אליו.

17. זהות הממשכן

17.1. המונח "הממשכן" לצורך אגרת החוב כולל את כל מי שיבוא במקומו, לרבות נאמנו ו/או מפרקו ו/או כונס נכסים מטעמו ו/או מנהל מיוחד שימונה לו, ככל שימונה, ו/או יורשיו, עזבונו, מבצעי צוואתו, וכל הבאים במקומו.

17.2. כל שינוי מהאמור באגרת חוב זו יעשה בכתב בלבד ובחתימת הנאמן.

18. משלוח הודעות

18.1. הודעות מהלווה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב או מהנאמן ללווה ולמחזיקי אגרות החוב תבוצענה בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

18.2. הודעות לממשכן יומצאו ללווה באופן שעל הנאמן למסור הודעות ללווה בשטר הנאמנות.

19. מקום השיפוט

19.1. מקום השיפוט הייחודי והבלעדי לכל צורכי אגרת חוב זו יהיה אך ורק בעיר תל-אביב-יפו.

19.2. הדין המהותי שיחול על ההסכם הוא הדין הישראלי למעט הוראות ברירת הדין שבו.

20. כללי

20.1. האמור בסעיף 11 לעיל הינו עדיף על פני כל הוראה אחרת ו/או סותרת הקבועה באגרת החוב ו/או בשטר הנאמנות ו/או באיזה מתנאיהם.

20.2. למעט כאמור במפורש בתנאי אגרת חוב אלה, אין באגרת חוב זו כדי לגרוע מזכויות הנאמן על פי שטר הנאמנות והן ייקראו כמשלימות אותו והוראות שטר הנאמנות ייקראו לתוך תנאים מיוחדים אלו וישלימו אותם. במידה ועל אף האמור תתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זה לבין שטר הנאמנות, ייגברו הוראות שטר הנאמנות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

_____	_____	_____
הלווה	הממשכן	הנאמן

טופס בקשה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא והוראה בלתי חוזרת - נכסים עירוניים, נכסי מגורים משויכים ביישוב חקלאי, נחלה / משק עזר שאינם באגודה חקלאית, תעסוקה במשבצת ושטחי עיבוד

***שדה חובה**

א. * פרטי המבקש (יש למלא את פרטי בעלי הזכויות שעל שמם תירשם המשכנתא, במקרה של תאגיד או אגודה יש למלא את פרטי התאגיד/האגודה ופרטי 2 מורשי חתימה מטעמה):
 פרטי תאגיד אגודה

שם* התאגיד/האגודה	גלעד יפרח אחזקות	מספר ח.פ.*	515066843	מספר תיק ברמ"י*	
שם פרטי	שם משפחה	אזרח ישראל: מספר ת.ז.		תפקיד בתאגיד/ אגודה	
גלעד	יפרח	אחר:	דרכון	מנכ"ל	
		ארץ:	תוקף:		
		מספר:			
שם פרטי	שם משפחה	אזרח ישראל: מספר ת.ז.		תפקיד בתאגיד/ אגודה	
		אחר:	דרכון		
		ארץ:	תוקף:		
		מספר:			

*** פרטי התקשרות עם המבקש:**

כתובת למשלוח דואר (מכתבים מטעם רשות מקרקעי ישראל יישלחו לכתובת זו):

* ישוב	* רחוב	* מספר	דירה	* מיקוד	ת.ד.
שפיים	חוצות שפיים			6099000	40

דואר אלקטרוני	טלפון	טלפון נייד	פקס
law@giladmey.co.il	09-9500813		09-7720288

אני מסכים לקבל הודעות בדבר מצב הטיפול בפנייתי בדוא"ל ו/או במסרון

ב. * האם מיוצג על ידי בא כוח? כן לא

פרטי בא הכוח (אם מיוצג, חובה למלא חלק זה, אם אינו מיוצג דלג לחלק ג'):

שם פרטי	שם משפחה	מספר ת.ז. <input type="checkbox"/> או מספר רשיון (לעו"ד) <input checked="" type="checkbox"/>
ליאור	לומפ	72524

פרטי התקשרות עם בא הכוח:

כתובת למשלוח דואר (מכתבים מטעם רשות מקרקעי ישראל יישלחו לכתובת זו):

* ישוב	* רחוב	* מספר	דירה	* מיקוד	ת.ד.
שפיים	ת.ד 369	369		6099000	369

דואר אלקטרוני	טלפון	טלפון נייד	פקס
law@giladmey.co.il			

אני מסכים לקבל הודעות בדבר מצב הטיפול בפנייתי בדוא"ל ו/או במסרון

ג. מטרת הבקשה - אנו מבקשים לקבל התחייבות לרישום משכנתא עבור:

- נכס במגזר העירוני (מגורים, תעסוקה מוסדות)
 נכס מגורים במסגרת שיוך בקיבוצים ובמושבים שיתופיים
 נחלה או משק עזר שאינם באגודה חקלאית
 שטחי עיבוד לזמן ארוך
 תעסוקה במשבצת

מגורים

ד. * פרטי המקרקעין נשוא הבקשה – להלן "המקרקעין" (יש לפרט ככל הניתן את המקרקעין עליהן תירשם המשכנתא):

* כתובת (לכל המטרות למעט משבצת)		* ישוב (לכל המטרות)	
אזור התעשייה		נשר	
* מספר משק (לנחלה או למשק עזר באגודה חקלאית בלבד)		* מספר תוכנית	
-		מכ/396	
* גודל השטח (מ"ר)		מספר מגרש	

חלקה	גוש	חלקה	גוש	חלקה	גוש	חלקה	גוש

ה. * פרטי המלווה

שם המלווה/ בנק		סניף		כתובת	
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ				דרך מנחם בגין 48, תל אביב	
איש קשר		רמי סבטי		טלפון	
כתובת דוא"ל		RamiS@mtrust.co.il			

1. הצהרת וחתמת בעלי הזכויות/ מורשי החתימה מטעם התאגיד ואימות החתימה:

בהסכם המכר/החכירה/הפיתוח בינינו לביניכם מיום 29/12/2019 (להלן: "ההסכם") התחייבתם להעביר על שמנו כפוף להוראות ההסכם את הבעלות / זכות החכירה על המקרקעין (להלן: "הנכס / זכות החכירה על הנכס").
 הננו ו/או אחרים עומדים לקבל מ משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ (להלן: "המלווה") הלוואה ו/או אשראי ו/או תמיכה ו/או שירותים בנקאיים אחרים (להלן: "ההלוואה") בסך ללא הגבלה בסכום ש"ח הכפופה לתוספת הפרשי הצמדה, ריבית והוצאות, הכל בהתאם לתנאי שטר המשכנתא שייקבעו ע"י המלווה, שתובטח בין השאר ע"י רישום משכנתא בדרגה שניה על הנכס / זכות החכירה על הנכס.
 הננו לבקשכם בזה לתת למלווה כתב התחייבות, לפיו לא תאשרו העברת זכויותינו על פי ההסכם ללא הסכמת המלווה וכן כי הנכס / זכות החכירה על הנכס לא י(ת)רשם על שמנו, או על שם מישהו אחר מטעמנו, בלשכת רישום המקרקעין אלא אם באותו מעמד תרשם לטובת המלווה משכנתא בדרגה שניה על הנכס / זכות החכירה על הנכס בסכום ההלוואה בהתאם לתנאי הצמדה ולתוספת ריבית והוצאות, הכל בהתאם לתנאי שטר המשכנתא.
 אנו מתחייבים בזה כלפיכם כי לא נדרוש מכם ולא נגרום בדרך כלשהי שהנכס / זכות החכירה על הנכס י(ת)רשם על שמנו, או על שם מישהו אחר מטעמנו, אלא אם באותו מעמד תרשם לטובת המלווה משכנתא בדרגה שניה בסכום ההלוואה, כפוף לתנאי שטר המשכנתא שייקבעו ע"י המלווה, והננו אחראים בעד כל תוצאות של רישום הנכס / זכות החכירה על הנכס הנ"ל בניגוד למכתבנו זה.

הוראה זאת היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או שינוי אלא בהסכמת המלווה.

הרינו להצהיר כי הפרטים המפורטים במסמך זה מלאים ונכונים.
 ידוע לנו כי ללא מילוי כל פרטי החובה וללא המצאת כל מסמכי החובה, הבקשה תוחזר אלינו ללא טיפול ברשות מקרקעי ישראל.
 ידוע לנו כי אישור הבקשה מותנה באישור הגורמים המוסמכים ברשות מקרקעי ישראל, אשר מוסמכת, בין היתר, לדחות את הבקשה, לאשרה בתנאים או להתנות את הדיון בה בתנאים.

שם פרטי ומשפחה: _____ גלעד יפרח חתימה: _____

שם פרטי ומשפחה: _____ חתימה: _____

תאריך: _____ חותמת התאגיד: _____

לבעל זכויות פרטי – אימות חתימה

אני, עו"ד / נציג רמ"י /
 נציג גורם מלווה

מ.ר. _____

מאשר בזאת כי החתומים מעלה חתמו בפני לאחר שזוהו על ידי.

תאריך _____ חתימה וחותמת _____

לבעל זכויות שהוא תאגיד – אישור עו"ד בתאגיד כי החתומים הם מורשי חתימה בתאגיד ואימות חתימתם

אני, עו"ד _____ ליאור לומפ _____ מ.ר. _____ 72524 _____ מאשר בזאת כי
 גלעד מאי חברה להשקעות

החתומים מעלה הם מורשי חתימה מטעם חברת בניה ופי _____ והם חתמו בפני לאחר שזוהו על ידי.

תאריך _____ חתימה וחותמת _____

לתשומת לבך! עליך להמציא ולמלא כנדרש את המסמכים המפורטים בעמוד הבא ולצרפם לטופס הבקשה.

מסמכי חובה להגשת הבקשה

כמות	מקור/ העתק	בקשה לרישום משכנתא	✓
1	מקור או העתק נאמן למקור	טופס בקשה מלא וחתום	
1	מקור/ א. העתק נאמן למקור מאושר על ידי אחד מעו"ד מיופה הכח. ב. העתק לייפוי כח נוטריוני – חתום על ידי נוטריון.	במידה והמבקש מיוצג על ידי בא כוח – ייפוי כוח מטעם המבקש למיופה הכוח, אם מיופה הכוח אינו עו"ד – ייפוי כוח נוטריוני	
1	מקור או העתק נאמן למקור	לתאגיד - פרוטוקול מטעם האגודה / תאגיד לצורך ביצוע הפעולה	
1	מקור	הפניה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא מטעם הגורם המלווה (לדוגמא: בנק, חברת ביטוח), הכוללת זהות בעלי הזכויות, גוש / חלקה, כתובת, סכום התחייבות ודרגת המשכנתא, מופנה לרשות מקרקעי ישראל בלבד.	
1	מקור	אם קיים עיקול – אישור לסילוק העיקול מהגורם המעקל	
1	מקור	אם קיים פסק דין משקם – אישור משקם	
1	מקור	אם קיימת התחייבות לרישום משכנתא על הנכס - מכתב הסכמה למתן התחייבות נוספת מהגורם המלווה שלטובתו קיימת ההתחייבות, המאשר את דרגת המשכנתא המבוקשת	
1	מקור	ביישוב בעל חוזה משבצת תלת צדדי (חוזה בין האגודה, סוכנות יהודית ורשות מקרקעי ישראל) – אישור הסוכנות היהודית לרישום המשכנתא, בו יצוין שם הבנק וסכום המשכנתא	
1	מקור	לתעסוקה במשבצת ביישובים ברמת הגולן – אישור ההסתדרות הציונית לרישום המשכנתא	

תאריך: _____

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי מרכז

ג.א.נ.,

הנדון: תיק רמ"י (להלן: "תיק רמ"י")

1. גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ ח.פ. 515066843 (להלן: "החברה") התחייבה לשעבד לטובתנו את מלוא זכויותיה, ללא יוצא מן הכלל, בתיק רמ"י שבנדון בשעבוד קבוע מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום, בכפוף למשכנתא הקיימת מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ ללא הגבלה בסכום.
2. א. אנו מבקשים לקבל מכם התחייבות לרישום משכנתא בדרגה שניה ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות של החברה בתיק רמ"י ומישכון כל הזכויות החוזיות, לאחר המשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק הפועלים בע"מ.
ב. יחד עם בקשה זו מצורפת הסכמת בנק הפועלים בע"מ לרישום המשכנתא בדרגה שניה ללא הגבלה בסכום לטובתנו.
ג. הנכם מתבקשים לאשר לנו הסכמתכם לרישום המשכנתאות ומישכון הזכויות הנ"ל ורישומם בספריכם.

בכבוד רב,

משמרת חברה לשירותי
נאמנות בע"מ
מספר חברה 513771337

אני הח"מ, עו"ד _____ (מ.ר. _____), מאשר בזאת, כי החברה קיימת ורשומה כדין וכי התייצבו לפני מורשי החתימה מטעם החברה, אשר חתימתם בשם החברה מחייבת אותה לכל האמור לעיל, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות חתימתם ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

עו"ד, _____

תאריך _____

הנדון: כשרותו המשפטית של התאגיד לשם ביצוע פעולה - התחייבות לרישום משכנתא

אני, עו"ד: _____, מספר זיהוי: _____, מספר רישיון: _____, מצהיר/ה כי אני עו"ד פעיל/ה, חברה/ה רשומה/ה בלשכת עורכי הדין בישראל ורישיוני בתוקף, ואני מאשר/ת בזאת כדלקמן:

1. התאגיד ששמו: _____ ומספרו המזהה הוא: _____ קיים, פועל ורשום כיום ברשות התאגידיים או ברשמת האגודות השיתופיות (לפי העניין).

2. על פי מסמכי ההתאגדות של התאגיד החתומים על ידי רשות התאגידיים או רשמת האגודות השיתופיות, ופרוטוקול הגורם המוסמך בתאגיד מיום _____, שהחלטותיו התקבלו כדין ובסמכות, התאגיד רשאי להגיש בקשה ולהתקשר עם רשות מקרקעי ישראל לביצוע פעולה שבנדון בקשר עם נכס (מספר חוזה/תיק _____) בניהול רשות מקרקעי ישראל.

3. כלל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע הפעולה נחתמו כדין על ידי מורשי החתימה של התאגיד או מיופה הכוח שהוסמך לכך כדין על ידי התאגיד.

_____ חתימה וחותמת

_____ תאריך חתימה

_____ מספר רישיון

_____ שם פרטי ומשפחה של המייצג/ת

פרטי משכנתאות ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983 (להלן: "החוק"))

מס' החברה			שם החברה הלווה
קוד	מס' סודר	ז	גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ
81	51	506684	
		3	

תאריך יצירה			סוג מטבע	קוד מטבע	הסכום המובטח	הסכום המובטח במילים
שנה	חודש	יום			ש"ח	אג'י
2023 _____						
						ללא הגבלה בסכום

מס בולים	תאור המסמך	קוד
	אגרת חוב מיום _____ ב _____ 2023; שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום _____ ב _____ 2023.	

פרטי המלווים:

סכום הלוואה		פרטי המלווה	מס' זהות ¹		
ש"ח	אג'י	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ ("הנאמן")	ז	מס' סודר	ס"ב
			51	377133	7

פרטי נכסים משועבדים

תאור הנכסים המשועבדים
<p>שעבוד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות הממשכן במקרקעין (3225/10000 חלקים מתוך שטח המקרקעין) שנשר הידועים כגוש רשום 11229 חלקות: 195 (בחלק), 38 (בשלמות), שכתובת: איזור התעשייה, נשר (להלן: "המקרקעין") על פי הסכם חכירה מיום 11.01.1963 ו/או על פי חוזה מכר מיום 10.07.2013 ו/או על פי חוזה מכר מיום 30.07.2015 (מספר חוזה: 900129517, מספר תיק ישן: א30405129) שנחתם על ידי קירור אחזקות בע"מ ח.פ. 52-000154-6 (להלן: "החוכר המקורי") עם מדינת ישראל רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הבעלים") (ואשר הזכויות על פיו נרכשו על ידי הממשכן מהחוכר המקורי לפי הסכם מכר מיום 25.12.2018, על נספחיו, ובכלל זה – הסכם שיתוף מיום 23.12.2018), לרבות כל הסכם שיבוא במקומו או בנוסף לו (להלן במקובץ: "ההסכם") ובין היתר, את כל זכויותיו מכל סוג שהוא הקיימות או שתהיינה לו על פי ההסכם בכל דרך שהיא בקשר לנכס הידוע (חלקו של הממשכן בזכויות במקרקעין 3225/10000) והכל בהתאם לאישור על רישום זכות בנכס.</p>

¹ מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, יהיה התאגיד תאגיד זר, יצויין מס' הרישום והמדינה בה נרשם.

תאריך הוצאת סדרה		
שנה	חודש	יום

תאריך החלטה		
שנה	חודש	יום
2023		

כ

אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"
"כ"

<input type="checkbox"/>

<p>לרשום הערה כנאמר בתקנה 12(ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים), התש"ס - 1999.</p>
--

הערה לעניין איסור או הגבלה על יצירת שעבודים אחרים ותנאים מיוחדים
<p>החברה תהיה רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן (והכל בכפוף לאמור בשטר הנאמנות), ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ולמעט לעניין ההגבלה בדבר שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה כמפורט בסעיף Error! Reference source not found. 7.1.7 לשטר הנאמנות. החברה לא תרשום שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים למעט כמפורט בשטר הנאמנות.</p>

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

שם ממלא הטופס _____ מספר זהות¹ _____ תפקיד בחברה _____

תאריך _____ חתימה _____

או _____

אדם מעוניין
(כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת
החברות [נוסח חדש]
התשמ"ג 1983)

תאריך _____ חתימה _____

¹ מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגביו העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס - 1999. היה בעל המניות תאגיד, יציין מסי הרישום של התאגיד, ואם המדובר בתאגיד זר, יצורף בדיווח הראשון לגביו העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.

כתב אגרת חוב

בין משמרת חברה שירותי נאמנות בע"מ, ח.פ. 7-377133-51
(להלן - "הנאמן") - מצד אחד;

לבין גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ, מספר חברה 5-317734-51
(להלן - "הלווה")

לבין גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ, מספר חברה 3-506684-51
(להלן - "הממשכן") - מצד שני;

הואיל והממשכן הינו בעל זכויות החכירה הבלעדי במקרקעין בעיר נשר הידועים כגוש 11229 חלקות: 195 (בחלק), 38 (בשלמות), שכתבתו: איזור התעשייה, נשר (להלן בהתאמה: "המקרקעין" ו- "הנכס הממושכן");

והואיל והלווה הנפיק לציבור אגרות חוב _____ בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות מיום _____, אשר נחתם בין הלווה לבין הנאמן ("שטר הנאמנות"), כמפורט וכקבוע בהוראות שטר הנאמנות ו/או כל תוספת ו/או תיקון לו;

והואיל והוסכם שהנכס הממושכן (כהגדרתו לעיל) ישמש כבטוחה מדרגה ראשונה לפירעון של כל הסכומים שהלווה חייב או יהיה חייב, בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') שהלווה הנפיק או ינפיק בעתיד, וזאת כערובה להבטחת חיוביו, בכפוף להוראות תנאים מיוחדים אלה והוראות שטר הנאמנות;

והואיל והנאמן, משמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על פי פרק ה' לחוק ניירות ערך תשכ"ח 1968 אשר מייצג את ענייניהם של מחזיקי אגרות החוב, בין היתר, לשם שעבוד מימוש ו/או החזקה של הנכס הממושכן, כך שהנאמן יהיה בעל המשכנתא, לכל דבר ועניין, ובנוסף תוקנינה לנאמן סמכויות, כמפורט בשטר הנאמנות;

והואיל והוסכם, כי בכפוף לקבלת הסכמת בעל השעבוד, כהגדרתם בסעיף 3 להלן, אשר התקבלו קודם לחתימת אגרת חוב זו וכנגד קבלת האשראי אצל הלווה, יבטיח הממשכן את תשלום החזר האשראי בו חייב הלווה, על ידי שעבוד זכויותיו של הממשכן בנכס הממושכן, במשכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, בתנאים המפורטים לעיל ולהלן;

אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים להסכם זה, כדלקמן:

1. מבוא

המבוא לאגרת החוב והנספחים המצורפים אליה מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. מהות כתב אגרת החוב

אגרת החוב נערכה על ידי הממשכן לטובת הנאמן, כבטוחה לקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של הלווה בשטר הנאמנות, ובכלל זה בגין אגרות החוב, אשר תונפקנה על-פי דוח ההצעה הראשון של אגרות החוב (והצעות נוספות, ככל שתהיינה) לפי שטר הנאמנות, ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המגיעים ושיגיעו למחזיקי אגרות החוב לרבות תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים) שהלווה מתחייב בזה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), וסכומים נוספים אשר תחוב בהם הלווה על-פי ובכפוף להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב (סדרה ג') וכן, להסרת ספק, כל תשלום או הוצאה שיוציא הנאמן לשם או במסגרת מימוש השעבודים (להלן יחד: "הסכומים המובטחים" או "האשראים").

3. המשכנתא

3.1. כבטוחה לקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיו הכספיות של הלווה בשטר הנאמנות ולפירעון מלוא הסכומים המובטחים מתחייב בזה הממשכן ליצור ולרשום

את השעבודים המפורטים להלן לטובת הנאמן, כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג):

3.2 רישום שעבוד וקבלת התחייבות לרישום משכנתא ראשונה בדרגה על זכויות הממשכן במקרקעין, כמפורט להלן:

3.2.1 שעבוד וקבלת התחייבות לרישום משכנתא ראשונה בדרגה מכוח הסכם מכר מיום 10.07.2013 שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן כנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה ג') על כל זכויות הממשכן במקרקעין וכל הבנוי והנטוע עליהם והמחובר אליהם וכן את כל אשר ייבנה, יינטע ויחובר אליהם בעתיד וכן את כל טובות ההנאה, ההכנסות, דמי השכירות, דמי חכירה, הפירות והזכויות האחרות, ללא יוצא מן הכלל, זכויות הבנייה, הקיימות ו/או העתידיות וכל פיצוי הקשור בכך, לרבות בגין הפקעה, גריעה, העתקה של זכויות הבנייה כאמור, זכויות חזקה ושימוש, זכויות ביטוח שיש ושתהיינה לממשכן בגין המקרקעין הנ"ל וכל הבנוי עליהם), בין בכסף, בין במקרקעין ובין בכל דרך אחרת (כל הנ"ל להלן ביחד "הרכוש הממושכן") וכן-

3.2.2 שעבוד וקבלת התחייבות לרישום משכנתא ראשונה בדרגה מכוח הסכם מכר מיום 10.07.2013 שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן כנאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה ג') על כל זכויותיו של הממשכן לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הנחה או הקלה כאמור בין מספר נכסים של הממשכן ו/או כל החזר כספים בקשר עם האמור והכל מכוח פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ו/או חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ו/או חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ו/או כל דין אחר אשר יהא בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת הרכוש הממושכן, לרבות זכות לקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא ("ההקלות והזכויות")

(הרכוש הממושכן וההקלות והזכויות יכוננו להלן יחד או לחוד: "הנכסים המשועבדים").

4. תוקף השעבוד

4.1 השעבוד הנוצר לפי אגרת חוב זו הוא בעל אופי מתמיד וישאר בתוקף עד לפירעונם המלא בפועל של כל הסכומים המובטחים. מיד עם התקיימות האמור לעיל, מתחייב הנאמן להמציא לממשכן את מלוא המסמכים הנדרשים לפדיון המשכנתא ו/או ביטול השעבוד נשוא כתב תנאים זה, לרבות מסמכי ביטול השעבוד בספרי רשם החברות.

4.2 זכויות הנאמן והתחייבויות הממשכן על פי אגרת חוב זו, לא תיפגענה ללא הסכמה מראש ובכתב של הנאמן.

4.3 מוסכם בזאת כי הנאמן יהיה חייב לפנות קודם כל ללווה בדרישה לקיום כל חיוב המובטח באגרת חוב זו כתנאי לנקיטת הליך כלשהו למימוש המשכנתא ו/או השעבוד על פי אגרת חוב זו ו/או כל צעד אחר בקשר עם זכויות הממשכן בנכס הממושכן.

5. הצהרות והתחייבויות הנאמן

הנאמן מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:

5.1 הנאמן מצהיר ומאשר, כי הוא הוסמך כדין על מנת לשמש כנציג החוקי של על-ידי

מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בקשר עם קבלת הבטוחות מטעם הלווה, במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג').

5.2. כי כל פעולה שיבצע במסגרת תפקידו, מכח הסמכויות שהוקנו לו בשטר הנאמנות ובאגרת חוב זו, תיחשב כפעולה אשר ביצעו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), לכל דבר ועניין.

5.3. אין כל הגבלה, איסור או מניעה, על פי דין או הסכם, להתקשרותו באגרת חוב זו ולביצועה המלא על ידו, והוא רשאי להתחייב בכל החיובים הכלולים באגרת חוב זו ולא נדרשים לשם כך כל הסכמה ו/או אישור.

5.4. במקרה של העברת הזכויות בנכסים המשועבדים אגב מימוש המשכנתא, מקבל הזכויות בנכסים המשועבדים יענה לכל הקריטריונים המפורטים להלן, : (א) עוסק מורשה ומנהל ספרים כחוק; (ב) תושב ישראל ובמקרה של חברה / שותפות – רשומה בישראל; (ג) בעל מחזור פעילות כספית ממוצעת שנתית, ב-3 השנים הקודמות למועד קבלת הזכויות בנכסים המשועבדים, בהיקף שלא יפחת מ-20 מיליון דולר ארה"ב. במקרה של רכישת זכויות בנכסים המשועבדים על ידי חברה חדשה או שותפות חדשה או על ידי מספר רוכשים במשותף שלא התאגדו לחברה/שותפות, די כי אחד מבעלי המניות בחברה החדשה או השותפים בשותפות החדשה או אחד הרוכשים במשותף יעמוד בתנאי האמור בסעיף (ג) לעיל, ובלבד שהוא בעל שליטה של לפחות 33% בחברה / בשותפות / בין הרוכשים המשותפים, בהתאמה.

5.5. נתקבלו כל ההחלטות הנדרשות על פי מסמכי ההתאגדות שלו בקשר עם קיום התחייבויותיו על-פי מסמך זה לעיל ולהלן, במלואן ובמועדן.

6. הצהרות החברה הלווה

בנוסף על כל הצהרה, מצג והתחייבות של הלווה בשטר הנאמנות, ו/או בהסכם המימון ו/או בכל הסכם או מסמך אחר, ומבלי לפגוע או לגרוע מאיזה מההצהרות, המצגים וההתחייבויות הנ"ל, הלווה מצהיר, מאשר ומתחייב כלפי הנאמן, כי :

6.1. הוא בעל הכוחות המשפטיים, הסמכויות והזכויות להתקשר בשטר הנאמנות על נספחיו ובאגרת חוב זו ולקיים את כל התחייבויותיו לפיו, וכן

6.2. (א) הוא קיבל את כל החלטות, ההסכמות, ההסמכות, והאישורים הדרושים לפי מסמכי ההתאגדות שלו, לפי כל דין או לפי הוראת רשות כלשהי, בקשר עם חתימתו על שטר הנאמנות ועל אגרת חוב זו על נספחיו וקיום את כל התחייבויותיו לפיו; (ב) אין צורך בקבלת החלטות, הסכמות או אישורים נוספים כלשהם בקשר עם עשיית הסכם זה ולקיים את כל התחייבויותיה לפיהם; (ג) ננקטו כל הצעדים והפעולות הדרושים על מנת לאשר כדין את התקשרותו בהסכם זה, על נספחיו ולקיים את כל התחייבויותיו לפיהם; (ד) כל התחייבויותיו על-פי, במסגרת או בקשר עם הסכם זה על נספחיו הינן חוקיות, שרירות, תקפות, מחייבות וניתנות לאכיפה כנגדה, על-פי תנאיהן.

6.3. הלווה אינו "חברה מפרה" כמובנו של מונח זה בסימן ג' לפרק הרביעי לחלק התשיעי לחוק החברות (להלן בסעיף זה: "חברה מפרה"); (ב) הלווה לא קיבל, ולא נרשמה לגביו, כל התראה על כוונת רשם החברות לרשום את הלווה כחברה מפרה; (ג) למיטב ידיעתו, לא מתקיימות נסיבות בעטיין רשאי רשם החברות לרשום את הלווה כחברה מפרה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור - הלווה שילם את כל התשלומים שהוא חייב בתשלומם לפי סעיף 644(6) לחוק החברות ולא הפר את החובה להגיש דין וחשבון שנתי לפי הוראות סעיף 141 לחוק החברות.

6.4. קיום התחייבויותיו בהתאם להסכם המימון ו/או שטר הנאמנות: (א) אינם גורמים ולא יגרמו להפרה של הצהרה או מצג שניתנו על ידו ושל כל חוזה, מסמך או התחייבות שהוא צד לו; ו- (ב) אינם מקנים לגורם כלשהו זכות או עילה לדרוש פירעון מידי של חובותיו והתחייבויותיו.

6.5. הוא קיים והוא ימשיך לקיים את כל הוראות הסכם המימון (ככל שהם נוגעים לו) ושטר הנאמנות, באופן מלא, מדויק ובמועד הנדרש על פי מסמכים אלו, על תנאיהם.

6.6. לא אירע אירוע הפרה (אף מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי או המתנה, ככל שקיימות) ולא ידוע לו על כל הפרה צפויה כתוצאה מהחתימה על הסכם זה על נספחיו וביצוע האמור בו.

6.7. כל הצהרות ומצגי הלווה המפורטים בשטר הנאמנות ו/או בהסכם המימון עומדים בעינם והינם נכונים ומלאים נכון ליום חתימת אגרת חוב זו.

7. הצהרות החברה הממשכנת

הממשכן מצהיר בזה כדלקמן:

7.1. כי הינו החוכר הרשום והבלעדי של הזכויות בנכס הממושכן, הרשומים ברמי"י.

7.2. כי זכויות הממשכן בנכס הממושכן, נקיות וחופשיות, למעט השעבוד הראשון על המקרקעין.

7.3. כי למיטב ידיעתו, התקבלו כל ההסכמות, ההסכמות והאישורים הנדרשים על פי כל דין, הסכם ומסמכי ההתאגדות של הממשכן לצורך יצירת המשכנתא על ידי הממשכן לטובת הנאמן ביחס למקרקעין ולרבות לצורך מימושה, בכל עת, בשלמות ו/או בחלקים, על ידי הנאמן ו/או על ידי מי מטעמו (הכל כפוף לשעבודים הראשונים על המקרקעין וכמפורט בסעיף 3.2 לעיל). ולמיטב ידיעתו, התקשרותו של הממשכן באגרת חוב זו אינה נוגדת כל דין, הסכם, מסמך, החלטה, צו שיפוטי, פסק דין, הנחיות או הוראות של בית משפט, גוף מעין שיפוטי או רשות מנהלית כלשהי, או התחייבות כלשהי כלפי צד שלישי כלשהו.

7.4. התחייבויות הממשכן במסמך זה הינן חוקיות, תקפות וניתנות לאכיפה כנגד הממשכן על פי תנאיו, והכל בכפוף לאמור בסעיף 11 להלן.

7.5. כי למיטב ידיעתו, לא התקבלה כל החלטה בדבר פירוק הממשכן, לא מונה כונס נכסים (זמני או קבוע) לממשכן או לנכס מנכסיו, לא הוגשה כנגד הממשכן כל בקשה לפירוק ו/או למינוי כונס נכסים זמני ו/או קבוע ו/או צו להקפאת הליכים.

7.6. כל הצהרות ומצגי הלווה המפורטים בשטר הנאמנות ו/או בהסכם המימון המתייחסים לממשכן או לנכסיו עומדים בעינם והינם נכונים ומלאים נכון ליום חתימת אגרת חוב זו.

8. התחייבויות הממשכן

הממשכן מתחייב בזה כלפי הנאמן, כדלקמן:

8.1. שלא למכור, לא להחכיר, לא להשכיר, לא לשעבד, לא להעביר, לא למסור את החזקה, לא לעשות כל עסקה בנכס הממושכן, לא להתקשר בהסכם או התחייבות אחרת בקשר עם זכויותיו בנכס הממושכן ולא למשכן או לשעבד בשעבוד כלשהו את זכויותיו בנכס הממושכן, כולן או חלקן, וכן לא להמחות כל זכות שיש לו ביחס לנכס הממושכן, ולא למחול ו/או לוותר באופן מלא או חלקי על איזו מזכויותיו בנכס הממושכן, אלא

בהסכמת הנאמן בכתב ומראש ולפי שיקול דעתו הבלעדי בלבד, למעט עסקאות במהלך העסקים הרגיל במקרקעין, ובכלל זה כל הפעולות הנדרשות לצורך קידום והקמת הפרוייקט על המקרקעין מכוח היתר הבניה שיתקבל ובכפוף להוראות שטר הנאמנות.

8.2. להודיע לנאמן מוקדם ככל שניתן לאחר שיוודע לו על כל עיקול שיוטל או על כל פעולת הוצאה לפועל או הליכי מימוש או הליכים משפטיים אחרים שייעשו לגבי זכויותיו בנכס הממושכן, ולהודיע מוקדם ככל שניתן עם היוודע לו, למעקל או למוציא לפועל או לממש או לצד להליך כאמור, שזכויותיו בנכס הממושכן, ממושכנות ומשועבדות לנאמן, ולנקוט מיד על חשבונו בכל האמצעים הדרושים לשם ביטול העיקול או פעולת ההוצאה לפועל או הליך המימוש או ההליך המשפטי האחר כאמור, לפי המקרה.

8.3. הממשכן מתחייב לעמוד בכל התחייבויותיו על פי הסכם החכירה שבינו לבין הבעלים הרשום של המקרקעין (להלן בהתאמה: "הבעלים" ו-"הסכם החכירה"), ולא לשנות ו/או לבטל ו/או להסכים לשינויו ו/או לביטולו של הסכם החכירה, ללא הסכמת הנאמן לכך מראש ובכתב, למעט הארכת מועדים הקבועים בהסכם החכירה. הנאמן יהיה רשאי, אך לא חייב, להתקשר עם הבעלים ו/או עם כל גורם אחר שהוא כדי לתת תוקף להסכם החכירה ו/או כדי להמשיך קיומו, וכן יהיה רשאי, אך לא חייב, לשלם על חשבון הממשכן ו/או הלווה את הסכומים הנדרשים לפי הסכם החכירה לצורך המשך קיומו, והסכומים כאמור יהוו חלק מהחוב המובטח על פי אגרת חוב זו, ובלבד שניתנה ללווה התראה מראש ובכתב וכן שהות בת 30 ימים לביצוע התשלומים. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מזכויות הלווה להגיש ערעור ו/או השגה ו/או ערר בגין איזה מהתשלומים בהם יחויב.

8.4. לעשות כל שיהיה דרוש לפי החוק על מנת שכוחה של משכנתא זו יהיה יפה גם כלפי צדדים שלישיים, ולגרום לכך שמשכנתא זו תירשם, כמשכנתא מדרגה ראשונה, בלשכת רישום המקרקעין ובמרשמי רשם החברות.

8.5. הממשכן מתחייב למלא בדייקנות אחר כל הוראות תנאים מיוחדים אלו, במלואן ובמועדן, וכן למלא אחר הוראות כל דין המתייחס לזכויותיו בנכס הממושכן, ולהמציא לנאמן מוקדם ככל שניתן כל רישיון, אישור, תעודה, קבלה או מסמך אחר, שלדעת הנאמן יהיו דרושים או רצויים להוכחת קיום התחייבויות הממשכן לפי משכנתא זו.

8.6. הממשכן מתחייב לא לנקוט בהליכים כלשהם שיש בהם פגיעה ביכולת הנאמן למימוש אגרת חוב זו.

9. זכויות הנאמן

9.1. הנאמן יהא רשאי, בקרות אחד ממקרי ההפרה המזכים אותו בהתאם לשטר הנאמנות ובהתאם לחוק ניירות ערך וכל עוד הם מתקיימים, להעמיד לפירעון מיידי את הסכומים המובטחים או כל חלק מהם, לעשות כן ולדרוש את סילוקם המיידי בצירוף הפרשי הצמדה, ריבית שהצטברה, ריבית פיגורים, הוצאות סבירות, חיובים אחרים ועמלות שהצטברו בצירוף עמלת פירעון מוקדם, והכל כמפורט בשטר הנאמנות, והכל בכפוף לאמור בתנאים מיוחדים אלה בעניין נחיתות שעבוד הנאמן ביחס לשעבוד בעל השעבוד במקרקעין וכן בשטר הנאמנות.

9.2. בכפוף להוראות סעיף 3.2 לעיל, הנאמן יהא רשאי, בקרות אחד ממקרי ההפרה המזכים אותו בהתאם לשטר הנאמנות ולחוק ניירות ערך וכל עוד הם מתקיימים, לפעול למימוש המשכנתא לשם גביית כל סכום מהסכומים המובטחים אשר הגיע זמן פירעונו ולא נפרע על ידי הלווה (בין אם הועמדה מלוא ההלוואה לפירעון מיידי ובין

אם לאו) בצירוף הפרשי הצמדה, ריבית שהצטברה, ריבית פיגורים, הוצאות סבירות, חיובים אחרים ועמלות שהצטברו בצירוף עמלת פירעון מוקדם, והכל כמפורט בשטר הנאמנות.

9.3 מבלי לפגוע באמור בתנאים מיוחדים אלה ומבלי לגרוע ולפגוע מכל זכות ו/או תרופה העומדים לנאמן על פי כל הסכם ו/או כל דין, בקרות אחד מן המקרים כאמור בסעיף 9.1 לעיל, יהיה הנאמן רשאי להשתמש בכל האמצעים שימצא לנכון כדי לגבות את הסכומים המובטחים ולנקוט בכל הליך שיהיה דרוש לדעתו, לצורך שמירת זכויותיו על פי אגרת חוב זו, וכמו כן ומבלי לגרוע מכלליות זכויותיו, (הכל כפוף לשעבודים הראשונים על המקרקעין וכמפורט בסעיף 3.2 לעיל), לממש את זכויותיו על פי אגרת חוב זו ולדרוש את מכירת זכויותיו של הממשכן בנכס הממושכן, מבלי שתוטל אחריות כלשהי על הממשכן, ובייחוד ומבלי לפגוע בכלליות זכויותיו של הנאמן לפי כל דין שהוא, יהיה הנאמן רשאי:

9.4 ליטול את החזקה בנכס הממושכן, לנהלו, למוכרו או להסכים למכירתו, כולו או מקצתו, במחיר ובתנאים לפי שיקול דעתו המוחלט של הנאמן, ולגבות את כל ההכנסות הנובעות ממנו בקרות אחד ממקרי ההפרה המזכים אותו בכך, בהתאם לשטר הנאמנות ובהתאם לחוק ניירות ערך.

9.5 למנות ע"י בית משפט או ע"י לשכת ההוצאה לפועל כונס נכסים ו/או מנהל מיוחד (להלן: "כונס נכסים") על זכויות הממשכן בנכס הממושכן, והממשכן נותן בזה את הסכמתו הבלתי חוזרת לפעולות כונס הנכסים כאמור. בקרות אחד ממקרי ההפרה המזכים אותו בכך בהתאם לשטר הנאמנות ובהתאם לחוק ניירות ערך.

9.6 להשתמש בכל הזכויות האחרות או הנוספות הניתנות ו/או שתינתנה לנאמן לפי כל דין שהוא ו/או תנאים מיוחדים אלה ולפעול בכל דרך אחרת שימצא לנכון.

9.7 למען הסר כל ספק, מוסכם כי כל אחת מן הסמכויות המוקנות לנאמן במסגרת סעיף 9 זה לעיל (על תתי סעיפיו), תוקנה לו בתוך 30 ימי עסקים מהמועד בו הודיע ללווה ולממשכן בכתב, על הפיגור בתשלום, אולם הנאמן יהיה רשאי לקצר את מניין הימים כאמור על פי שיקול דעתו אם סבר שיש בעיכוב כאמור כדי לסכן באופן מהותי את זכויות מחזיקי אגרות החוב או את היכולת לממש את השעבוד.

9.8 עוד מוסכם כי ככל והנאמן יממש זכותו על פי אגרת חוב זו הרי שהוא יעשה בו שימוש בכפוף להוראות תנאים מיוחדים אלו לעיל ולהלן והוראות שטר הנאמנות.

10. סמכויות כונס הנכסים ו/או הנאמן

במקרה שיתמנה כונס נכסים כאמור בסעיף 9.2 לעיל, יהיו לו, נוסף לכל זכויות ו/או סמכויות אחרות שניתנו לו ו/או שיינתנו לו עפ"י כל דין שהוא, גם הזכויות והסמכויות כדלקמן:

10.1 לקבל לרשותו את הנכס הממושכן, כולו או חלקו.

10.2 לנהל את הנכס הממושכן או איזה חלק מממנו, לפי ראות עיניו.

10.3 למכור ו/או להעביר ו/או להשכיר את הנכס הממושכן בשלמותו ו/או בחלקים.

10.4 לאחוז באמצעים משפטיים ואחרים בשם הממשכן או בכל אופן אחר שהוא לשם גביית הכנסות המכירה ו/או תמורת פירות השכירות.

10.5 כל ההכנסות שתתקבלנה ע"י כונס הנכסים מהנכס הממושכן ייזקפו על חשבון

הסכומים המובטחים לשם מימוש המשכנתא, לפי הקבוע בסעיף 13 להלן.

10.6. היה ובזמן מכירה ו/או העברת ו/או השכרת הנכס הממושכן, טרם הגיע זמן הפירעון של הסכומים המובטחים, או חלק מהם, יהיה הנאמן רשאי לגבות מן ההכנסות סכום מספיק לכיסוי הסכומים המובטחים, והסכום שייגבה יהיה משועבד לנאמן לביטחון ויישאר בידי הנאמן עד לסילוקם המלא של הסכומים המובטחים.

10.7. למען הסר כל ספק, מוסכם כי כל אחת מן הסמכויות המוקנות לנאמן במסגרת סעיף 10 זה לעיל (על תתי סעיפיו), תוקנה לו בתוך 30 ימי עסקים מהמועד בו הודיע ללווה ולממשכן בכתב, על הפיגור בתשלום.

11. שימוש הנאמן בזכויותיו

11.1. שום מתן ארכה, הנחה, שיהוי או הימנעות מפעולה במועדה נגד הממשכן או שתיקת הנאמן במקרה של הפרת תנאי כלשהו של אגרת חוב זו, לא ייחשבו ולא יפורשו כויתור מצד הנאמן, אלא אם כן הנאמן אישר זאת בכתב.

11.2. שום ויתור מצד הנאמן, פשרה או הסדר אחר כלשהו עם הנאמן לא יחייבו את הנאמן, זולת אם נעשו בכתב.

11.3. ויתור הנאמן לממשכן על הפרה קודמת או על אי קיום קודם של אחת או יותר מהתחייבויותיו כלפי הנאמן, לפי אגרת חוב זו, לא ייחשב כהצדקה או כאמתלה להפרה נוספת או לאי קיום נוסף של איזה תנאי או התחייבות כאמור, והימנעותו של הנאמן משימוש בזכות כלשהי הניתנת לו על פי אגרת חוב זו או על פי כל דין לא תפורש כויתור על אותה זכות.

12. זקיפת תשלומים

כל סכום שיתקבל על ידי הנאמן, בין שהתשלום ייעשה בדרך של מימוש הנכס הממושכן ו/או כתוצאה מניהול הליכים משפטיים בהם נקט הנאמן ובין שהתשלום ייעשה על ידי צד שלישי כלשהו, ישמש למטרות המפורטות להלן לפי סדרן או לפי כל סדר אחר שהנאמן יבחר בו :

12.1. לשם סילוק ההוצאות הסבירות שנגרמו כתוצאה ממימוש אגרת החוב כאמור, לרבות מינויים ושכרם הסביר של כונס נכסים ו/או כל הוצאה שנגרמה כתוצאה מנקיטת הליכים כלשהם על ידי הנאמן לצורך שמירה על זכויותיו לפי אגרת חוב זו, לרבות הוצאות סבירות הכרוכות בשמירה ובהחזקה של הנכסים המשועבדים, לרבות דמי נזק, דמי ביטוח, תיקונים וכיובי ;

12.2. למטרות המפורטות בסעיף 14 לשטר הנאמנות על פי סדרן.

13. ביטול רישום המשכנתא

לאחר תשלום מלוא הסכומים המובטחים, יפדה הנאמן את המשכנתא נשוא אגרת חוב זו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 4.1 לעיל.

14. חתימה על מסמכים

הממשכן מתחייב לחתום על כל מסמך סביר ו/או טופס סביר שיידרש, אם יידרש, וכן להופיע בפני כל הרשויות העירוניות, הממשלתיות ובפני כל גוף נדרש אחר, לשם מתן תוקף מלא לאגרת החוב על כל הוראותיו ונספחיו, ובלבד שיובהרו עקרונות תנאים אלו באותם מסמכים ו/או טפסים.

15. העברת זכויות

העברת זכויותיו של המלווה על פי אגרת החוב תעשה בתנאים הקבועים לכך בשטר הנאמנות.

16. ויתור על דיירות מוגנת

הממשכן מסכים ומצהיר בזאת, כי בכל מקרה של מימוש זכויות הנאמן על פי אגרת חוב זו, הוא לא יהיה מוגן וכן לא יהיה מוגן כל מי שיחזיק מטעמו בנכס הממושכן, כולו או מקצתו, לפי הוראות סעיף 33(א) לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב – 1972 (להלן: "**חוק הגנת הדייר**"), ו/או לפי כל דין אחר שיבוא להחליפו ו/או לתקנו ו/או להוסיף עליו ו/או המאפשר התניה על הוראותיו, והוא מוותר בזאת במפורש על הזכות לפי סעיף 33 לחוק הגנת הדייר, הקובע, בין היתר, כי מחזיק בנכס שהוא בעלו או חוכרו לדורות ופקעה זכותו מחמת מכירתו בהוצאה לפועל, יהיה לדייר מכוח חוק הגנת הדייר של בעלו החדש של הנכס או של החוכר לדורות החדש.

היות ועל פי הקבוע בחוק הגנת הדייר, רשאי הממשכן לוותר על הזכות לדיירות מוגנת, מסכים הממשכן לוותר על הזכות לדיירות מוגנת, כך שבעת מימוש ומכירת הנכס הממושכן, הממשכן לא ייחשב לדייר מוגן על פי סעיף 33(א) לחוק הגנת הדייר וניתן יהיה לפנותו.

הממשכן מצהיר ומאשר כי הוסברו לו הוראות הסעיף הנ"ל, כי הבין את תוכנו ומשמעותו, וכי הוא מסכים כי ההגנות הכלולות בהן לא יחולו עליו. כמו כן, מסכים ומצהיר הממשכן כי לאור ויתורו על ההגנות האמורות לעיל, לא תהיה לו ו/או לבני משפחתו ו/או למי מטעמם כל זכות מכל מין וסוג שהוא להחזיק בנכס הממושכן ו/או להישאר בו ו/או זכות כלשהי בקשר אליו.

17. זהות הממשכן

17.1. המונח "הממשכן" לצורך אגרת החוב כולל את כל מי שיבוא במקומו, לרבות נאמנו ו/או מפרקו ו/או כונס נכסים מטעמו ו/או מנהל מיוחד שימונה לו, ככל שימונה, ו/או יורשיו, עזבונו, מבצעי צוואתו, וכל הבאים במקומו.

17.2. כל שינוי מהאמור באגרת חוב זו יעשה בכתב בלבד ובחתימת הנאמן.

18. משלוח הודעות

18.1. הודעות מהלווה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב או מהנאמן ללווה ולמחזיקי אגרות החוב תבוצענה בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

18.2. הודעות לממשכן יומצאו ללווה באופן שעל הנאמן למסור הודעות ללווה בשטר הנאמנות.

19. מקום השיפוט

19.1. מקום השיפוט הייחודי והבלעדי לכל צורכי אגרת חוב זו יהיה אך ורק בעיר תל-אביב-יפו.

19.2. הדין המהותי שיחול על ההסכם הוא הדין הישראלי למעט הוראות ברירת הדין שבו.

20. כללי

20.1. האמור בסעיף 11 לעיל הינו עדיף על פני כל הוראה אחרת ו/או סותרת הקבועה באגרת החוב ו/או בשטר הנאמנות ו/או באיזה מתנאיהם.

20.2. למעט כאמור במפורש בתנאי אגרת חוב אלה, אין באגרת חוב זו כדי לגרוע מזכויות הנאמן על פי שטר הנאמנות והן ייקראו כמשלימות אותו והוראות שטר הנאמנות ייקראו לתוך תנאים מיוחדים אלו וישלימו אותם. במידה ועל אף האמור תתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זה לבין שטר הנאמנות, ייגברו הוראות שטר הנאמנות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הלווה

הממשכן

הנאמן

טופס בקשה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא והוראה בלתי חוזרת - נכסים עירוניים, נכסי מגורים משויכים ביישוב חקלאי, נחלה / משק עזר שאינם באגודה חקלאית, תעסוקה במשבצת ושטחי עיבוד

***שדה חובה**

א. * פרטי המבקש (יש למלא את פרטי בעלי הזכויות שעל שמם תירשם המשכנתא, במקרה של תאגיד או אגודה יש למלא את פרטי התאגיד/האגודה ופרטי 2 מורשי חתימה מטעמה):
 פרטי תאגיד אגודה

שם* התאגיד/האגודה	גלעד יפרח אחזקות	*מספר ח.פ.	515066843	*מספר תיק ברמ"י	
שם פרטי	שם משפחה	אזרח ישראל: מספר ת.ז.		תפקיד בתאגיד/ אגודה	
גלעד	יפרח	אחר:	דרכון	מנכ"ל	
		ארץ:	תוקף:		
		מספר:			
שם פרטי	שם משפחה	אזרח ישראל: מספר ת.ז.		תפקיד בתאגיד/ אגודה	
		אחר:	דרכון		
		ארץ:	תוקף:		
		מספר:			

*** פרטי התקשרות עם המבקש:**

כתובת למשלוח דואר (מכתבים מטעם רשות מקרקעי ישראל יישלחו לכתובת זו):

* ישוב	* רחוב	* מספר	דירה	* מיקוד	ת.ד.
שפיים	חוצות שפיים			6099000	40

דואר אלקטרוני	טלפון	טלפון נייד	פקס
law@giladmey.co.il	09-9500813		09-7720288

אני מסכים לקבל הודעות בדבר מצב הטיפול בפנייתי בדוא"ל ו/או במסרון

ב. * האם מיוצג על ידי בא כוח? כן לא

פרטי בא הכוח (אם מיוצג, חובה למלא חלק זה, אם אינו מיוצג דלג לחלק ג'):

שם פרטי	שם משפחה	מספר ת.ז.	או <input checked="" type="checkbox"/> מספר רשיון (לעו"ד)
ליאור	לומפ		72524

פרטי התקשרות עם בא הכוח:

כתובת למשלוח דואר (מכתבים מטעם רשות מקרקעי ישראל יישלחו לכתובת זו):

* ישוב	* רחוב	* מספר	דירה	* מיקוד	ת.ד.
שפיים	ת.ד 369	369		6099000	369

דואר אלקטרוני	טלפון	טלפון נייד	פקס
law@giladmey.co.il			

אני מסכים לקבל הודעות בדבר מצב הטיפול בפנייתי בדוא"ל ו/או במסרון

ג. מטרת הבקשה - אנו מבקשים לקבל התחייבות לרישום משכנתא עבור:

- נכס במגזר העירוני (מגורים, תעסוקה מוסדות)
 נכס מגורים במסגרת שיוך בקיבוצים ובמושבים שיתופיים
 נחלה או משק עזר שאינם באגודה חקלאית
 שטחי עיבוד לזמן ארוך
 תעסוקה במשבצת

מגורים

ד. * פרטי המקרקעין נשוא הבקשה – להלן "המקרקעין" (יש לפרט ככל הניתן את המקרקעין עליהן תירשם המשכנתא):

* כתובת (לכל המטרות למעט משבצת)		* ישוב (לכל המטרות)	
אזור התעשייה		נשר	
* מספר משק (לנחלה או למשק עזר באגודה חקלאית בלבד)		* מספר תוכנית	
-		מכ/396	
* גודל השטח (מ"ר)		מספר מגרש	

חלקה	גוש	חלקה	גוש	חלקה	גוש	חלקה	גוש

ה. * פרטי המלווה

שם המלווה/ בנק		סניף		כתובת	
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ				דרך מנחם בגין 48, תל אביב	
איש קשר		רמי סבטי		טלפון	
כתובת דוא"ל		RamiS@mtrust.co.il			

1. הצהרת וחתירת בעלי הזכויות/ מורשי החתימה מטעם התאגיד ואימות החתימה:

בהסכם המכר/החכירה/הפיתוח בינינו לביניכם מיום 29/12/2019 (להלן: "ההסכם") התחייבתם להעביר על שמנו כפוף להוראות ההסכם את הבעלות / זכות החכירה על המקרקעין (להלן: "הנכס / זכות החכירה על הנכס"). הננו ו/או אחרים עומדים לקבל מ משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ (להלן: "המלווה") הלוואה ו/או אשראי ו/או תמיכה ו/או שירותים בנקאיים אחרים (להלן: "ההלוואה") בסך ללא הגבלה בסכום ש"ח הכפופה לתוספת הפרשי הצמדה, ריבית והוצאות, הכל בהתאם לתנאי שטר המשכנתא שייקבעו ע"י המלווה, שתובטח בין השאר ע"י רישום משכנתא בדרגה ראשונה על הנכס / זכות החכירה על הנכס. הננו לבקשכם בזה לתת למלווה כתב התחייבות, לפיו לא תאשרו העברת זכויותינו על פי ההסכם ללא הסכמת המלווה וכן כי הנכס / זכות החכירה על הנכס לא י(ת)רשם על שמנו, או על שם מישהו אחר מטעמנו, בלשכת רישום המקרקעין אלא אם באותו מעמד תרשם לטובת המלווה משכנתא בדרגה ראשונה על הנכס / זכות החכירה על הנכס בסכום ההלוואה בהתאם לתנאי הצמדה ולתוספת ריבית והוצאות, הכל בהתאם לתנאי שטר המשכנתא. אנו מתחייבים בזה כלפיכם כי לא נדרוש מכם ולא נגרום בדרך כלשהי שהנכס / זכות החכירה על הנכס י(ת)רשם על שמנו, או על שם מישהו אחר מטעמנו, אלא אם באותו מעמד תרשם לטובת המלווה משכנתא בדרגה ראשונה בסכום ההלוואה, כפוף לתנאי שטר המשכנתא שייקבעו ע"י המלווה, והננו אחראים בעד כל תוצאות של רישום הנכס / זכות החכירה על הנכס הנ"ל בניגוד למכתבנו זה.

הוראה זאת היא בלתי חוזרת ואינה ניתנת לביטול או שינוי אלא בהסכמת המלווה.

הרינו להצהיר כי הפרטים המפורטים במסמך זה מלאים ונכונים. ידוע לנו כי ללא מילוי כל פרטי החובה וללא המצאת כל מסמכי החובה, הבקשה תוחזר אלינו ללא טיפול ברשות מקרקעי ישראל. ידוע לנו כי אישור הבקשה מותנה באישור הגורמים המוסמכים ברשות מקרקעי ישראל, אשר מוסמכת, בין היתר, לדחות את הבקשה, לאשרה בתנאים או להתנות את הדין בה בתנאים.

שם פרטי ומשפחה: _____ גלעד יפרח חתימה: _____

שם פרטי ומשפחה: _____ חתימה: _____

תאריך: _____ חותמת התאגיד: _____

לבעל זכויות פרטי – אימות חתימה

אני, עו"ד / נציג רמ"י / נציג גורם מלווה

מ.ר. _____

מאשר בזאת כי החתומים מעלה חתמו בפני לאחר שזוהו על ידי.

תאריך _____ חתימה וחותמת _____

לבעל זכויות שהוא תאגיד – אישור עו"ד בתאגיד כי החתומים הם מורשי חתימה בתאגיד ואימות חתימתם

אני, עו"ד / ליאור לומפ _____ מ.ר. _____ 72524 _____ מאשר בזאת כי גלעד מאי חברה להשקעות

החתומים מעלה הם מורשי חתימה מטעם חברת בניה ופי והם חתמו בפני לאחר שזוהו על ידי.

תאריך _____ חתימה וחותמת _____

לתשומת לבך! עליך להמציא ולמלא כנדרש את המסמכים המפורטים בעמוד הבא ולצרפם לטופס הבקשה.

מסמכי חובה להגשת הבקשה

כמות	מקור/ העתק	בקשה לרישום משכנתא	✓
1	מקור או העתק נאמן למקור	טופס בקשה מלא וחתום	
1	מקור/ א. העתק נאמן למקור מאושר על ידי אחד מעו"ד מיופה הכח. ב. העתק לייפוי כח נוטריוני – חתום על ידי נוטריון.	במידה והמבקש מיוצג על ידי בא כוח – ייפוי כוח מטעם המבקש למיופה הכוח, אם מיופה הכוח אינו עו"ד – ייפוי כוח נוטריוני	
1	מקור או העתק נאמן למקור	לתאגיד - פרוטוקול מטעם האגודה / תאגיד לצורך ביצוע הפעולה	
1	מקור	הפניה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא מטעם הגורם המלווה (לדוגמא: בנק, חברת ביטוח), הכוללת זהות בעלי הזכויות, גוש / חלקה, כתובת, סכום התחייבות ודרגת המשכנתא, מופנה לרשות מקרקעי ישראל בלבד.	
1	מקור	אם קיים עיקול – אישור לסילוק העיקול מהגורם המעקל	
1	מקור	אם קיים פסק דין משקם – אישור משקם	
1	מקור	אם קיימת התחייבות לרישום משכנתא על הנכס - מכתב הסכמה למתן התחייבות נוספת מהגורם המלווה שלטובתו קיימת ההתחייבות, המאשר את דרגת המשכנתא המבוקשת	
1	מקור	ביישוב בעל חוזה משבצת תלת צדדי (חוזה בין האגודה, סוכנות יהודית ורשות מקרקעי ישראל) – אישור הסוכנות היהודית לרישום המשכנתא, בו יצוין שם הבנק וסכום המשכנתא	
1	מקור	לתעסוקה במשבצת ביישובים ברמת הגולן – אישור ההסתדרות הציונית לרישום המשכנתא	

תאריך: _____

לכבוד
רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי מרכז

ג.א.נ.,

הנדון: תיק רמ"י (להלן: "תיק רמ"י")

1. גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ ח.פ. 515066843 (להלן: "החברה") התחייבה לשעבד לטובתנו את מלוא זכויותיה, ללא יוצא מן הכלל, בתיק רמ"י שבנדון בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום.
2. א. אנו מבקשים לקבל מכם התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות של החברה בתיק רמ"י ומישכון כל הזכויות החוזיות.
ג. הנכם מתבקשים לאשר לנו הסכמתכם לרישום המשכנתאות ומישכון הזכויות הנ"ל ורישומם בספריכם.

בכבוד רב,

משמרת חברה לשירותי
נאמנות בע"מ
מספר חברה 513771337

אני הח"מ, עו"ד _____ (מ.ר. _____), מאשר בזאת, כי החברה קיימת ורשומה כדין וכי התייצבו לפני מורשי החתימה מטעם החברה, אשר חתימתם בשם החברה מחייבת אותה לכל האמור לעיל, ולאחר שזיהיתי אותם והסברתי להם את מהות חתימתם ולאחר ששוכנעתי שהדבר הובן להם כראוי, חתמו לפני מרצונם.

עו"ד, _____

תאריך _____

הנדון: כשרותו המשפטית של התאגיד לשם ביצוע פעולה - התחייבות לרישום משכנתא

אני, עו"ד: _____, מספר זיהוי: _____, מספר רישיון: _____, מצהיר/ה כי אני עו"ד פעיל/ה, חברה/ה רשומה/ה בלשכת עורכי הדין בישראל ורישיוני בתוקף, ואני מאשר/ת בזאת כדלקמן:

1. התאגיד ששמו: _____ ומספרו המזהה הוא: _____ קיים, פועל ורשום כיום ברשות התאגידיים או ברשמת האגודות השיתופיות (לפי העניין).

2. על פי מסמכי ההתאגדות של התאגיד החתומים על ידי רשות התאגידיים או רשמת האגודות השיתופיות, ופרוטוקול הגורם המוסמך בתאגיד מיום _____, שהחלטותיו התקבלו כדין ובסמכות, התאגיד רשאי להגיש בקשה ולהתקשר עם רשות מקרקעי ישראל לביצוע פעולה שבנדון בקשר עם נכס (מספר חוזה/תיק _____) בניהול רשות מקרקעי ישראל.

3. כלל המסמכים הדרושים לצורך ביצוע הפעולה נחתמו כדין על ידי מורשי החתימה של התאגיד או מיופה הכוח שהוסמך לכך כדין על ידי התאגיד.

_____ חתימה וחותמת

_____ תאריך חתימה

_____ מספר רישיון

_____ שם פרטי ומשפחה של המייצג/ת

**נספח ב'
תמצית תניות**

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ ("החברה")

תאריך: 5-13 בספטמבר 2023

תמצית תניות בהנפקה

בהמשך לטיוטת שטר נאמנות לאגרות חוב (סדרה ג'), שמפורסמת בד בבד עם תמצית זו, להלן תמצית תניות בהנפקה ("שטר הנאמנות" או "השטר").

- מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי שטר הנאמנות. הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של המסמכים המחייבים.¹
- במסמך זה "החוזר" משמעו חוזר גופים מוסדיים 3-9-2010 שעניינו הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות (בנוסחו העדכני ביותר, וכולל כל הבהרה שניתנה לו).

מעמד אגרות החוב

אגרות החוב מובטחות בבטחונות.

- פירוט תמציתי של הבטחונות:²

1. החברה תרשום ותיצור לטובת הנאמן שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף זה להלן) לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם [סעיף 7.1.1].

2. החברה הבת תרשום שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב, שיירשם לטובת הנאמן במרשם החברה בת המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה הבת לקבלת כספי העודפים המותאמים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי התאגיד הפיננסי המלווה מכוח הסכם הליווי שנחתם עמו. השעבוד יחול גם על הכספים שהתאגיד הפיננסי המלווה הסכים לשחררם כאמור אף אם טרם הועברו מחשבון הליווי בפועל. זכויות החברה הבת לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לתאגיד הפיננסי המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה הבת לטובת התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם ליווי פרויקט הרצליה והסכמת התאגיד הפיננסי המלווה לשחרור העודפים המותאמים. **בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות החברה הבת לכספי העודפים המותאמים ושחרורם בידי התאגיד הפיננסי המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם פרויקט הרצליה, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט הרצליה, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שיווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או יחתם עם התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם פרויקט הרצליה [סעיף 7.1.2].**

¹ בכל אחד מהסעיפים שלהלן, בנוסף לתיאור התמציתי הנדרש, יצוינו הסעיפים הרלוונטיים במסמכי ההנפקה.
² תצוין בתמצית ובכלליות מהות הנכסים המשועבדים ודרגת השעבוד.

3. החברה תרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ~~שעבוד-משכנתא שנייה~~ בדרגה, ~~ללא הגבלה בסכום~~, ומשכנתא שנייה בדרגה על המקרקעין בפרויקט צפת (4 מתחמים) ~~וכן התחייבות לרישום משכנתא על זכויותיה של החברה מכוח הסכם חכירה מיום 22.11.2021 על מתחם 1 בפרויקט צפת [סעיף 7.1.3].~~

4. למועד שטר הנאמנות ניתנת התחייבות חוזית של החברה להעברת כספי העודפים המותאמים מפרויקט צפת לחשבון שישועבד לטובת הנאמן. יודגש, כי נכון למועד זה טרם נחתם הסכם ליווי עם תאגיד פיננסי מלווה ביחס לפרויקט צפת וכן טרם התקבל היתר בנייה ביחס לפרויקט זה. ~~השעבוד שירשם על זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים (כמפורט בשטר הנאמנות), ככל שיירשם, הינו עתידי ולא ירשם במועד השלמת ההנפקה, אלא רק לאחר קבלת היתר בניה לפרויקט וחתימה על הסכם ליווי עם תאגיד פיננסי מלווה לפרויקט צפת, אם וכאשר יתקבל היתר בניה ויחתם הסכם ליווי כאמור. יודגש, כי הוצאת היתר בנייה לפרויקט צפת אינה בשליטת החברה בלבד ותלויה בצדדים שלישיים, והחברה אינה מתחייבת ~~להתקשר בהסכם ליווי ו/או כי יופק היתר כאמוראשר בעקבותיהם יירשם שעבוד על זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים [סעיף 7.1.4].~~~~

5. ~~במועד הנפקת אגרות החוב וטרם שחרור תמורת ההנפקה לחברה - ירשם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), שעבוד בדרגה שניה על זכויות החברה המשעבדת במקרקעין בנשר, ואשר כנגד פירעון המשכנתא הראשונה הרשומה עליה והסרת וסילוק כל השעבדים, הרשומים לטובת צדדים שלישיים, לשביעות רצון הנאמן, לאחר מכן ישודרגו השעבדים לשעבדים ראשונים בדרגה כמפורט להלן: בכפוף לאמור בסעיף Error! Reference source not found. לשטר הנאמנות בעניין שחרור נכסים משועבדים, החברה המשעבדת תגרום לרישום שעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ~~וכן משכנתא ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום~~, על כל זכויותיה של החברה המשעבדת במקרקעין לפי הסכם חכירה מיום 11.01.1963 ו/או על פי כל חוזר מכר מיום 10.07.2013 שנחתמו עם מדינת ישראל, רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל, ללא הגבלה בסכום ~~בנשר ברשות מקרקעי ישראל~~, וכן שעבוד שוטף על כל הנכסים והזכויות של החברה המשעבדת בקשר עם המקרקעין כאמור כפי שיהיו בכל עת [סעיף 7.1.5].~~

6. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שיירשם לטובת הנאמן על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד הרלוונטי ביחס לכל פרויקט שעודפיו ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב ועל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם ("החשבון המשועבד") [סעיף 7.1.6].

7. החברה תהיה רשאית, בכל עת (לרבות בטרם העברת תמורת ההנפקה הראשונה לחשבון החברה) וללא הגבלה במספר הפעמים, להחליף את הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם, כפי שיהיו מעת לעת ("הנכס המוחלף") בנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, מסוג אחד או מכמה סוגים וכל שילוב ביניהם, הכול - לפי שיקול דעתה של החברה ("הנכס המוחלף"), מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ובלבד שהתקיימו כל התנאים שלהלן: (1) החברה פרסמה דיווח מידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות 14 ימים טרם ביצוע החלפה בפועל; (2) יחס החוב לבטוחה (בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המוחלף) לא יעלה על יחס החוב לבטוחה הבסיסי; ו-(3) הנכס המוחלף יופקד בחשבון הנאמנות וככל שמדובר בערבות בנקאית זו תופקד בידי הנאמן. בנוסף לאמור לעיל, בכפוף לקבלת אישור של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה רגילה, החברה תהא רשאית להחליף את הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם, כפי שיהיו מעת לעת, בנכס נדל"ן, לפי שיקול דעתה [סעיף 7.8].

במקרה שקיים בחברה מדרג "בכירות" בין סדרות:

- אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד בכיר ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה: _____.
- בכירות ביחס ל: _____.
- תמצית הוראות הבכירות: _____³.
- אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד נחות ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה:
- נחיתות ביחס ל: _____.
- תמצית הוראות הנחיתות:
- אגרות החוב אינן מובטחות ותנאיהן אינם כוללים הוראות המייצרות מדרג "בכירות" בין סדרות.

רישום למסחר

- קיימת קביעה מפורשת בקשר לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה או במערכת המסחר לגופים מוסדיים המופעלת על ידי הבורסה ("רצף מוסדיים")⁴. [סעיף 2.1 לשטר]

מגבלות על פעולות "מדללות"

- קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף: לא - קיימות מגבלות ביחס להרחבת סדרה כמפורט בסעיף 2.5.2 לשטר⁵.
- קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים ("שעבוד שלילי"): קיימת התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה אלא בהתקיים התנאי המפורט בשטר [ראו סעיף 7.1.7 לשטר]

אמות מידה פיננסיות

- קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות⁶: [סעיף 6.4 לשטר]

- החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-70 מיליון ש"ח;
- החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), יחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-10.5%.

מגבלות על "חלוקה"

- קיימת קביעה מפורשת האם קיימות הגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניות קיים סעיף הגבלות על חלוקה [ראו סעיף 6.3 לשטר]⁷.
- קיימות מגבלות על "חלוקה"⁸: [ראו סעיף 6.3 לשטר]

³ אם ניתן, תצוין בתמצית ובכלליות מהות הבכירות (למשל, עיכוב תשלומים למחזיקי אגרות חוב נחותות במקרה הפרה של אגרות החוב הבכירות).

⁴ לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.

⁵ תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

⁶ יצוין בתמצית סוג אמות המידה.

⁷ לפי החוזר חובה כי תיכלל קביעה כזו בתנאי אגרות החוב.

⁸ תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), שלא לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), באיזה מהמקרים המפורטים להלן, לרבות מצב שבו ככל שתבצע חלוקה יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מחלוקה כאמור:

- אם ההון העצמי (כהגדרתו להלן) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) תחת הנחת החלוקה, יפחת מ-140 מיליון ש"ח;

"הון עצמי" - לעניין זה, סך כל ההון העצמי של החברה-~~המיוחס לבעלי המניות של החברה~~, כולל זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים שפורסמו, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, ובתוספת הלוואות הנחותות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ולרבות הלוואות שמועד פרעון הוא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג').

- אם היחס בין ההון העצמי (כהגדרתו לעיל) לבין "מאזן נטו" ("יחס ההון למאזן"), מחושבים על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), יפחת מ-17% ; לעניין זה ולעניין סעיף 6.4 לשטר הנאמנות: "מאזן נטו" משמעותו - סך המאזן המאוחד, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות בחשבונות הליווי של החברה, ובניכוי מקדמות מרוכשי דירות והתחייבות למתן שירותי בניה, והתחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות ועסקאות קומבינציה. כל הפרמטרים בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות ובסעיף 6.4 לשטר הנאמנות, יקבעו על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין).

- אם מתקיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות כאמור בסעיף 8 לשטר הנאמנות.

- בנוסף לאמור לעיל, החברה מתחייבת, כי עד לאחר הסילוק הסופי של החוב על פי תנאי איגרות החוב (סדרה ג') היא לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי במהלך שנה קלנדארית. לעניין זה, "הרווח הנקי" משמעו - הרווח הנקי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מבוקרים או סקורים, לפי העניין, כפי שיפורסמו מעת לעת, בניכוי רווחי שיערוך הנובעים משיערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומשו. לעניין זה מובהר, כי סכומים שהחברה לא חילקה בתקופה מסוימת יצטברו בתקופות עתידיות והחברה תהא רשאית לחלקם, בכפוף לעמידה במגבלות החלוקה המפורטות לעיל.

נכון למועד זה, מלבד האמור בסעיף 6.3 לשטר, קיימות גם מגבלות על חלוקה ופירעון הלוואות בעלים כמפורט בסעיף 4.4 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

□ קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים: לא מכח שטר הנאמנות (כן מכח הסכמים עם תאגידי פיננסים כמפורט בסעיף 4.4 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022).¹⁰

מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה"

□ קיימות מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה": לא.¹¹

שינויי מבנה

☒ קיימות מגבלות על שינוי שליטה: אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבל להעברת השליטה כאמור אישור מראש של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת. לעניין סעיף זה - "העברת שליטה" - משמעה שינוי בשליטה בחברה, באופן שבו מר יואל יפרח או מי מבני משפחתו מדרגה ראשונה לא יהיו בעלי שליטה בחברה. לעניין זה "שליטה" - כמשמעה בחוק ניירות ערך.

"בני משפחה מדרגה ראשונה" - בן זוג, הורה, הורה הורה, ילד, אח וכן ילד או בן זוג של כל אחד מאלה. למען הסר ספק יובהר לעניין זה, כי שליטה משותפת ו/או העדר שליטה ו/או ירושה על פי דין אינה מהווה

העברת שליטה לעניין סעיף זה [סעיף 8.1.25 לשטר]

9 אשר פורסם ביום 29 במרץ 2023 (2023-01-030922).

10 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

11 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

☒ קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה: כן (עילה להעמדה לפירעון מיידי). אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'), בדיווח מיידי לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים. יובהר, כי לעניין זה, מיזוג עם חברות בנות ומאוחדות של החברה, לא יחשב למיזוג.¹² [סעיף 8.1.18 לשטר]

דירוג

אגרות החוב מדורגות: לא.¹³

קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג: לא.

קיימות הוראות התאמה של תנאי אגרות החוב בעת ירידת דירוג: לא.¹⁴

☒ קיימת קביעה מפורשת האם החברה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת ואם שינתה מתחייבת לפרסם סיבות להחלפה.¹⁵ - החברה מתחייבת כי ככל שאגרות החוב (סדרה ג') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דיווח מיידי על כך. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף, בכל עת, ככל שאגרות החוב ידורגו, חברת דירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה ג') תחולנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, ובו תודיע על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה. יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לחייב את החברה לבצע דירוג כלשהו לאגרות החוב (סדרה ג') ו/או לחברה.

[סעיף 3 לשטר]

עילות העמדה לפירעון מיידי

<u>העילה</u>	<u>קיים (מס' סעיף) / לא קיים</u>	<u>הערות¹⁶</u>
אי תשלום	8.1.12	אם החברה לא עמדה בתשלומים למחזיקי אגרות החוב על פי תנאי אגרת החוב ועל פי תנאי שטר הנאמנות או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת עשרה (10) ימים לתיקון ההפרה.
הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות	8.1.10	אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב ו/או את שטר הנאמנות הפרה יסודית, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה.
אי נכונות מצגים	8.1.10	אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב ו/או את שטר הנאמנות הפרה יסודית, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה
הפרת התחייבויות ספציפיות - מגבלות על	8.1.20	אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ג'), שלא בהתאם להוראות סעיף 2.5.2 לשטר הנאמנות.

¹² תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

¹³ יצוין הדירוג שניתן לאגרות החוב.

¹⁴ תצוין בתמצית מהות ההוראה.

¹⁵ לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.

¹⁶ יצוין בתמצית האם ההוראה לא נוסחה באופן מלא, או אם נוספו לה חריגים.

העילה	קיים (מס' סעיף) / לא קיים	הערות ¹⁶
הרחבת סדרה		
הפרת התחייבות ספציפית - אי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	8.1.23	אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) כאמור בסעיף Error! Reference source not found. לשטר הנאמנות, אם החברה תפר את התחייבותה על פי סעיף Error! Reference source not found. לשטר הנאמנות (אי העברת עודפים מפרויקט הרצליה ו/או מפרויקט צפת) ככל שנרשם שעבוד כאמור בסעיף Error! Reference source not found. לשטר הנאמנות, במידה ואי העברת העודפים כאמור נגרמה מסיבות התלויות בחברה. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת שלושים (30) ימים לתיקון ההפרה.
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה	8.1.22	אם החברה תבצע חלוקה שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על עסקאות בעלי שליטה	-	-
הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש	8.1.13	אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו (ואם החברה קבלה הארכה מרשות מוסמכת - בתום תקופת ההארכה, לפי המאוחר מביניהם)
הפרת התחייבות ספציפית - אמות המידה הפיננסיות	8.1.16	אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה שבסעיף 6.4 לשטר הנאמנות במשך שני (2) רבעונים רצופים.
החלטת פירוק, צו פירוק קבוע וסופי	8.1.3	אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה משינוי מבני בחברה ו/או ממיזוג עם חברה אחרת) או אם נתמנה לחברה נאמן כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או אם ניתן נגדה צו פירוק קבוע וסופי.
צו פירוק זמני, מינוי נאמן זמני או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה	8.1.4	אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט, או ימונה לה נאמן זמני במסגרת צו לפתיחת הליכים (כהגדרת מונחים אלו בחוק חדלות פירעון), או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה (למעט פירוק למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה), וצו או מינוי כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד נתינתם.
הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ	8.1.5	אם יוטל עיקול על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.16 לשטר הנאמנות) או כל נכסי החברה, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור העשויה לפגוע בהתחייבויות החברה כלפי המחזיקים; והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.
צו למינוי כונס זמני/קבוע או מינוי כונס זמני/קבוע	8.1.6	אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או ימונה כונס נכסים זמני על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.17 לשטר הנאמנות) או כולם וצו או מינוי כאמור לא בוטלו תוך 45 ימים ממועד נתינתם; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או מונה כונס נכסים קבוע על רוב נכסי החברה או כולם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה.
	8.1.7	אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.16 לשטר הנאמנות) או על כל נכסי החברה, אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 60 ימים ממועד הגשתה; יובהר, כי במקרה בו ינתן צו או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע כאמור בסעיף 8.1.6 לשטר הנאמנות, יחול האמור בסעיף 8.1.6 לשטר הנאמנות. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על

העילה	קיים (מס' סעיף) / לא קיים	הערות ¹⁶
		ידי החברה או בהסכמתה.
בקשת לצו לפתיחת הליכים; צו לפתיחת הליכים	8.1.1	אם החברה תגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון.
	8.1.2	אם יינתן צו לפתיחת הליכים לחברה (לבקשת צדדים שלישיים), אשר לא בוטל בתוך 45 ימים ממועד נתינתו.
החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה	8.1.8	אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם
	8.1.21	אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה לנושיה.
חלה הרעה מהותית בעסקי החברה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועד	8.1.11	חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועד.
השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה	8.1.19	אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה ג'), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה כאמור לא בוטלה תוך 60 יום, ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה.
	8.1.14	אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.
Cross Default/Cross Acceleration : הפרה צולבת (במקרי אי תשלום חובות אחרים או במקרי העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים)	8.1.15	הועמד לפירעון מידי (שלא ביוזמת החברה או הסכמת החברה), חוב מהותי של החברה והדרישה לפירעון מידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב, כמפורט להלן: לעניין סעיף זה "חוב מהותי" - - חוב בסכום מצטבר העולה על 20% מסך המאזן, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, שהדרישה לפירעונו לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב, לכל הפחות באופן שסכום החוב המצטבר פחת מ- 10% מסך המאזן בתוך 30 ימים; וכן- - סדרת אגרות חוב שבמחזור - שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרת אגרות חוב כאמור על פירעון מידי לא תחול תקופת הריפוי דלעיל. למען הסר ספק יובהר, כי לעניין ס"ק זה, לא ייראו כחוב מהותי הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non Recourse).
הפסקת דירוג	-	-
ירידת דירוג	-	-
שינוי שליטה	8.1.25	אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבל להעברת השליטה כאמור אישור מראש של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת. לעניין סעיף זה - "העברת שליטה" - משמעה שינוי בשליטה בחברה, באופן שבו מר יואל יפרח או מי מבני משפחתו מדרגה ראשונה לא יהיו בעלי שליטה בחברה. לעניין זה "שליטה" - כמשמעה בחוק ניירות ערך. "בני משפחה מדרגה ראשונה" - בן זוג, הורה, הורה הורה, ילד, אח וכן ילד או בן זוג של כל אחד מאלה. למען הסר ספק יובהר לעניין זה, כי ירושה על פי דין אינה מהווה העברת שליטה לעניין סעיף זה.
הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות	8.1.18	אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת, אלא

הערת ¹⁶	קיים (מס' סעיף) / לא קיים	העילה
אם כן הצהירה החברה הקולטת כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'), בדיווח מיידי לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים. יובהר, כי לעניין זה, מיזוג עם חברות בנות ומאוחדות של החברה, לא יחשב למיזוג.		
אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת עסקת החלפת מניות, אלא אם החברה הקולטת (במסגרת המיזוג או עסקת החלפת המניות) נטלה על עצמה את מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.	8.1.9	מחיקה ממרשם רשם החברות, למעט בשל מיזוג
אם עיקר פעילותה של החברה (בסעיף זה, "החברה", יחד עם חברות בשליטתה) אינו בתחום הנדל"ן בישראל, או בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה (למעט מכירת מלאי במהלך העסקים הרגיל של החברה), מבלי שהתקבל לכך אישור מראש של אסיפת מחזיקי איגרות החוב בהחלטה רגילה; אך למעט מכירה אשר על פי הודעת החברה מרבית התמורה בגינה שימשה או צפויה לשמש את החברה לרכישת נכס או נכסים אחרים או השקעה (לרבות השקעה בחברות מאוחדות של החברה) בתחום הנדל"ן. לעניין סעיף זה: "עיקר פעילותה של החברה" - נכס או צירוף של מספר נכסים בתחום הנדל"ן, שבבעלות החברה או בבעלות חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים של החברה, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה מסך המאזן על פי הדוחות הכספיים המאוחדים כאמור. "רוב נכסי החברה" - נכס או צירוף של מספר נכסים, שבבעלות החברה או בבעלות חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.	8.1.17	עילות נוספות שאינן מנויות לעיל
החל מהמועד בו יירשם השעבוד על העודפים מפרוייקט צפת, אם וככל שירשם, אם יחס החוב נטו לבטוחות (מחושב בהתאם להוראות סעיף 7.7 לשטר הנאמנות) עלה מעל היחס הבסיסי והחברה לא פעלה בהתאם להוראות סעיף 7.7.2 לשטר הנאמנות או אם לאחר ביצוע הפעולות האמורות בסעיף 7.7.2 לעיל, לא חזר יחס החוב נטו לבטוחות ליחס הבסיסי ומטה, בהתאם להוראות סעיף 7.7.2 לעיל.	8.1.24	

נציגות דחופה

קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה - לא.

בתאגיד שאינו מדווח:¹⁷

א. **דוחות ודיווחים**¹⁸

¹⁷ כהגדרתו בחוזר.

¹⁸ לפי החוזר חובה כי המידע המפורט להלן ייכלל בתנאי אגרות החוב.

- מזכר ההנפקה כולל את המידע המפורט בנספח א' לחוזר. הערות: _____.
- קיימת התחייבות למסור את הדיווחים השנתיים, הרבעוניים והמיידיים המפורטים בנספחים ד', ה' ו-ו' לחוזר. הערות: _____.

ב. דרישות נוספות בתאגיד שאינו מדווח:

- החברה התחייבה לשאת בכל הוצאות ההנפקה כאמור בסעיף 8. ב. לחוזר.
- החברה מינתה נאמן לאגרות החוב כאמור בסעיף 8. ג. 1 לחוזר.
- החברה התחייבה למסור לנאמן דיווח על פי דרישתו כאמור בסעיף 8. ג. 2 לחוזר.
- החברה התחייבה בכתב בקשר לחתימות על מסמכים כאמור בסעיף 8. ד. לחוזר.

הדין החל וסמכות השיפוט¹⁹

- נקבע הדין החל: הדין הישראלי [סעיף 32 לשטר]
- נקבעה סמכות השיפוט: בית המשפט היחידי שיהיה מוסמך לדון בעניינים הקשורים ובאגרת החוב המצורפת כנספח לו יהיה בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו.
- [סעיף 33 לשטר].

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

¹⁹ לפי החוזר חובה כי הוראות בעניין זה ייכללו בתנאי אגרות החוב.