

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

[ ] בינואר 2024

### דוח הצעת מדף

על פי תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 31 במאי 2021, נושא תאריך 31 במאי 2021<sup>1</sup>, אשר הוארך עד ליום 31 במאי 2024<sup>2</sup> (להלן: "תשקיף המדף"), ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005, החברה מתכבדת לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") של ניירות הערך המפורטים להלן (להלן: "דוח הצעת מדף" או "דוח ההצעה"). בדוח הצעת המדף תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף המדף, אלא אם כן צוין בדוח הצעת המדף אחרת.

#### 1. ניירות הערך המוצעים (מספר מכרז: [ ])

1.1. עד [ ] ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן: "אגרות החוב (סדרה ג')"), המוצעות לציבור בתמורה לערכן הנקוב, אשר תעמודנה לפירעון (קרן) ב-3 (שלושה) תשלומים לא שווים, כדלהלן (לעיל ולהלן ביחד: "מועדי הפירעון"):

ביום 30 ביוני 2026 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ג');

ביום 30 ביוני 2027 תפרע החברה 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ג');

ביום 30 ביוני 2028 תפרע החברה 45% מקרן אגרות החוב (סדרה ג').

קרן אגרות החוב (סדרה ג') תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע כפי שייקבע במכרז (כפוף למנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמת מידה פיננסית וכן במקרה של אי קבלת היתר בניה, כמפורט בסעיפים 6.5 ו-6.6 (בהתאמה) לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') (כהגדרתו להלן)), שלא יעלה על [ ]% (להלן: "שיעור הריבית המירבי").

1.2. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') תשולם במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 ותשלום אחרון ביום 30 ביוני 2028, כאשר תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2024 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2028. למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. שיעור הריבית שתשלום בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי

<sup>1</sup> אסמכתא: 2021-01-093258.  
<sup>2</sup> בהתאם לדיווח מידי שפרסמה החברה ביום 20 ביוני 2023 (2023-01-057673).

שניים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2024 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ג') והמסתיימת ביום 29 ביוני 2024 (לעיל: "תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו.

אגרות החוב (סדרה ג') לא תהיינה צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.

החברה תפרסם בדוח מיידי על תוצאות המכרז נשוא דוח הצעת מדף זה, את שיעור הריבית שייקבע במכרז כאמור, את שיעור הריבית הראשונה ואת שיעור הריבית החצי שנתית כאמור.

1.3. על אף האמור בסעיף 1.1 לעיל, החברה מודיעה בזאת כי אם וככל שבמסגרת המכרז להנפקת אגרות החוב (סדרה ג') המבוצעת על-פי דוח הצעת מדף זה, סך הביקושים יעלה על 65,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') (להלן בסעיף זה: "הכמות המונפקת לציבור") (ההפרש האמור ייקרא להלן: "הסכום העודף"), אזי תחולנה ההוראות שלהלן: (א) החברה תודיע במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה על גובה הסכום העודף ועל סכום ההנפקה אשר בכוונת החברה להנפיק במסגרת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף; (ב) הנפקת היחידות לציבור בגובה הסכום העודף (בלבד) לא תבוצע ולא יגבו כספים מהמזמינים בגין הסכום העודף (בלבד); (ג) ההקצאה למזמינים אשר נענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם לנספח ב' לדוח הצעת המדף (קביעת מחיר היחידה והקצאת היחידות למבקשים), תבוצע לפי היחס (פרו-ראטה) שבין הכמות המונפקת לציבור של אגרות החוב (סדרה ג') על פי החלטת החברה לבין הכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף או הביקושים שהתקבלו בפועל לאג"ח (סדרה ג'), לפי הנמוך; לשם הדוגמה, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים [\_\_\_\_\_] ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'), אזי לאור החלטת החברה שלא לגייס סך של מעבר ל-65,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו שהייתה נענית על פי תוצאות המכרז שנערך על פי הוראות נספח ב' לדוח הצעת המדף, כ- [\_\_\_\_\_] % מהיקף ההקצאה על פי תוצאות המכרז (65,000,000/\_\_\_\_\_).

## 2. הנאמן לאגרות החוב (סדרה ג')

2.1. החברה חתמה ביום [\_\_\_\_\_] בינואר 2024 על שטר נאמנות בנוגע לאגרות החוב (סדרה ג') עם משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ (לעיל ולהלן: "הנאמן" ו-"שטר הנאמנות", לפי העניין).

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

הנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") והתקנות שהותקנו על פיו, לנאמן לאגרות חוב. למיטב ידיעת החברה, לנאמן אין כל עניין מהותי בחברה,

ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן החורג מהיותו של הנאמן נאמן לאגרות החוב (סדרה א') של החברה.

הנאמן הצהיר בשטר הנאמנות כי מתקיימים בו כל תנאי הכשירות הדרושים לנאמן לתעודות התחייבות על פי חוק ניירות ערך וכל דין אחר וכי הוא הסכים לחתום על שטר הנאמנות ולפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב נשוא דוח הצעת מדף זה. אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

נוסחו המלא של שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'), מצורף כנספח א' לדוח הצעת מדף זה (לעיל ולהלן: "שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג')"). התיאור שלהלן אינו מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג').

### 3. אופן הצעת ניירות הערך

#### 3.1 אגרות החוב (סדרה ג')

אגרות חוב (סדרה ג') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות הצעה לציבור"), ב-[ ] יחידות (להלן: "יחידות אג"ח ג'") בדרך של מכרז על שיעור הריבית (להלן: "מכרז אג"ח ג'") כאשר שיעור הריבית אשר ייקבע במכרז אג"ח ג' לא יעלה על שיעור הריבית המירבי והרכב כל יחידת אג"ח ג' ומחירה הינם כדלקמן:

[ ] ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג')

[ ] ש"ח

במחיר השווה ל-100% מערכו הנקוב

[ ] ש"ח

סה"כ מחיר ליחידת אג"ח ג'

#### 3.2 רשימת החתימות

רשימת החתימות לרכישת היחידות תפתח ביום [ ], [ ] בינואר 2024 (להלן: "יום המכרז" או "יום הגשת הבקשות"), בשעה 12:00 ותסתיים באותו יום בשעה 19:00 (להלן: "מועד סגירת רשימת החתימות"), ובלבד שהתקופה להגשת הזמנות על פי דוח הצעת המדף תסתיים לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום דוח זה.

#### 3.3 הצעת ניירות הערך על פי דוח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום.

3.4 רכז ההנפקה להנפקת אגרות החוב המוצעות על פי דוח זה יהיה אוריון חיתום והנפקות בע"מ, שכתובתו: רחוב רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים (להלן: "רכז ההנפקה"). בקשות לרכישת יחידות במסגרת המכרז (מספר מכרז: [ ]) תוגשנה לחברה באמצעות רכז ההנפקה או באמצעות סניפי בנקים או חברים אחרים בבורסה (להלן: "חברי בורסה" או "המורשים לקבלת בקשות"), לפי העניין, לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות על גבי טפסים אותם ניתן להשיג אצל חברי הבורסה. כל בקשה שתוגש למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות ובתנאי שתועבר על ידי המורשה לקבלת בקשות לידי





## למזמינים.

4.3. בקשות המשקיעים המסווגים של אג"ח ג' תוגשנה במסגרת המכרז, לרכז ההנפקה, ותחשבנה כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית האחיד ולצורך חלוקת יחידות אג"ח ג' וזאת בכפוף לאמור בסעיף 4 לעיל.

4.4. המשקיעים המסווגים של אג"ח ג' יהיו רשאים להזמין יחידות בכמות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת, ואולם יחידות עודפות שתוזמנה כאמור, לא תיחשבנה כהזמנות ממשקיעים מסווגים, אלא כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לכל דבר ועניין.

4.5. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים של אג"ח ג' תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי הבורסה, ביום המסחר הראשון שלאחר מועד המכרז עד שעה 12:30 בצהריים, ותפקד על ידו בחשבון המיוחד כאמור בסעיף 1.5.1 **לנספת ב'** המצורף לדוח ההצעה.

4.6. החברה תשלם למשקיעים המסווגים עמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.5% מהתמורה המיידית הכוללת בגין יחידות אג"ח ג' שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים של אג"ח ג' להגיש הזמנות.  
לפרטים אודות עמלות הפצה ראה סעיף 10 להלן.

4.7. משקיע מסווג יהא רשאי, ביום המכרז, להוריד את שיעור הריבית האחיד בו נקב בהתחייבות המוקדמת כאמור לעיל (במדרגות של 0.01%), על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תתקבל בידי רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות.

## 5. **תנאי אגרות החוב (סדרה ג') המוצעות לציבור על פי דוח הצעת מדף זה**

### 5.1. **תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ג')**

התשלומים על חשבון הריבית ו/או הקרן של אגרות החוב (סדרה ג') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ג') במועדים כאמור להלן, פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום (קרי, ביום 30 ביוני 2028) 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.

המועד הקובע לתשלום בנוגע לאגרות החוב (סדרה ג'), החל ביום 31 בדצמבר של שנה כלשהי, יהיו ביום 25 בדצמבר של אותה שנה; המועד הקובע לתשלום בנוגע לאגרות החוב (סדרה ג'), החל ביום 30 ביוני של שנה כלשהי, יהיו ביום 24 ביוני של אותה שנה. מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ג') ביום הקובע כאמור לעיל, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

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

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

5.3. פירעון מיידי

אגרות החוב (סדרה ג') ניתנות להעמדה לפירעון מיידי וזאת במקרים המתוארים בסעיף 8 לשטר הנאמנות.

5.4. פדיון מוקדם

5.4.1. החברה תבצע פדיון מוקדם במקרה בו תירשמנה אגרות החוב (סדרה ג') למסחר ויוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ג') מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ג') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב והכל כמפורט בסעיף 8.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג').

5.4.2. החברה תהא רשאית להעמיד מיוזמתה את אגרות החוב (סדרה ג') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ג'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה, והכל כמפורט בסעיף 8.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'). ככל שיהיה פדיון מוקדם חלקי, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת.

5.5. הבטחת אגרות החוב (סדרה ג')

התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') מובטחות בבטוחות המפורטות בסעיף 7 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות פרויקט צפת, פרויקט הרצליה והמקרקעין בנשר אשר ישועבדו בשעבודים שונים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך 29-103, ראו בנספח ד' לדוח הצעת המדף.

העברת תמורת ההנפקה לחברה תתבצע בהתאם להוראות המפורטות בסעיפים 7.3 ו-7.4 לשטר הנאמנות.

5.6. התחייבויות נוספות

לפרטים אודות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), לרבות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות (ובכלל זאת התחייבות למגבלת חלוקה) ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.

בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות להוראות המתוארות בדוח הצעת המדף בקשר לשטר ו/או אגרות החוב (סדרה ג'), יגברו הוראות שטר הנאמנות. נכון למועד דוח הצעת המדף אין כל סתירה בין הוראות בקשר לאגרות החוב המתוארות בדוח הצעת מדף לבין הוראות שטר הנאמנות.

5.7. לתיאור יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') המצ"ב כנספת א' לדוח הצעת המדף.

5.8. גילוי מרוכז של הוראות עיקריות בשטר הנאמנות  
לפרטים בדבר גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטר הנאמנות בהתאם לעמדת סגל משפטית 103-41, ראו נספח ג' לדוח הצעת המדף.

## 6. מיסוי

### 6.1. אגרות החוב (סדרה ג')

אגרות החוב (סדרה ג') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה מונפקות ללא ניכיון.

לפירוט השלכות בגין המיסוי ראו סעיפים 1.7 עד 1.9 לנספח ב' לדוח הצעת המדף.

**התיאור לעיל ובנספח ב' לדוח ההצעה בקשר להיבטי המיסוי הכרוכים באגרות החוב (סדרה ג') הינו כללי ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי דוח הצעת מדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.**

### 7. הימנעות מעשיית הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף

7.1. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בדוח הצעת המדף בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה (להלן: "ניירות הערך המוצעים"), הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך שיוצגו על פי דוח הצעת המדף למכור את ניירות הערך אשר רכשו מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

7.2. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת מדף זה, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 7.1 לעיל.

7.3. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת מדף זה, להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 7.1 לעיל.

## 8. תשלום אגרה

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

## 9. תמורת ההנפקה

9.1. התמורה המיידית הצפויה ממכירת כל אגרות החוב (סדרה ג') המוצעות בהנפקה זו (בהנחה שכל הכמות המונפקת לציבור של אגרות החוב (סדרה ג') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה תירכשנה) (להלן: "תמורת ההנפקה הכוללת (ברוטו)") הינה כדלקמן:

תמורת ההנפקה ברוטו [ ] אלפי ש"ח



בניכוי עמלות הפצה, התחייבות מוקדמת<sup>3</sup> וריכוז<sup>4</sup> כ- [ ] אלפי ש"ח

בניכוי הוצאות אחרות כ- [ ] אלפי ש"ח

**התמורה המיידית הצפויה נטו** כ- [ ] אלפי ש"ח

## 9.2. ייעוד התמורה

כאמור בסעיף 7.1.5 לשטר הנאמנות, נכון למועד דוח הצעת המדף קיים שעבוד מדרגה ראשונה במקרקעין בנשר, לטובת תאגיד פיננסי בגין הלוואה שנטל צד קשור המחזיק בבעלות המקרקעין בנשר ("החברה המשעבדת" ו-"ההלוואה", בהתאמה). נכון למועד דוח הצעת המדף, יתרת ההלוואה כאמור עומדת על סך של כ- 12 מיליון ש"ח. מתוך ההלוואה, נטלה החברה מהחברה המשעבדת הלוואה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח ("חוב החברה"). לפרטים אודות ההלוואות הנ"ל, ראו סעיף 3.2 בנספח ד' לדוח הצעה זה. לאחר השלמת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף, החברה המשעבדת תרשום שעבוד מדרגה שניה על זכויותיה במקרקעין בנשר לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). לאחר רישום השעבוד האמור, חלק מתמורת ההנפקה ישמש את החברה לפירעון כל ההלוואה במלואה (קרי, הן פירעון חוב החברה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח והן פירעון חוב החברה המשעבדת לתאגיד הפיננסי בסך של כ- 7 מיליון ש"ח). בכפוף לפירעון מלוא ההלוואה, יפקע השעבוד אשר נרשם לטובת התאגיד הפיננסי ויתקבלו המסמכים הדרושים לצורך מחיקת השעבוד הקיים לטובת התאגיד הפיננסי וירשם שעבוד מדרגה ראשונה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על זכויות החברה המשעבדת במקרקעין בנשר. יתרת חוב החברה המשעבדת (בסך של כ- 7 מיליון ש"ח) כלפיהחברה, תוחזר לחברה לאחר קבלת היתר בפרויקט צפת ורישום שעבוד עודפים בפרויקט צפת, והכל כמפורט בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות.

בנוסף, נכון למועד דוח זה, קיימים על זכויות החברה במקרקעין בפרויקט צפת שעבוד מדרגה ראשונה לטובת תאגיד בנקאי (בס"ק זה: "הבנק") ושעבוד מדרגה שניה לטובת צד ג' (בס"ק זה: "המלווה המשני"). יתרת ההלוואה שנטלה החברה מהמלווה המשני עומדת נכון למועד דוח הצעת המדף, על כ- 15 מיליון ש"ח. חלק מתמורת ההנפקה ישמש את החברה לפירעון יתרת ההלוואה למלווה המשני במלואה. בכפוף לפירעון יתרת ההלוואה, יתקבלו המסמכים הדרושים לצורך מחיקת השעבוד מדרגה שניה הרשום לטובת המלווה המשני. לאחר פירעון מלוא ההלוואה למלווה המשני, הסרת וסילוק כל השעבודים מדרגה שניה שנרשמו לטובת המלווה המשני (או כל צד שלישי), לשביעות רצון הנאמן, ירשם שעבוד מדרגה שניה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על זכויות החברה בפרויקט צפת, והכל כמפורט בסעיף 7.1.3 לשטר הנאמנות.

<sup>3</sup> לפרטים אודות עמלת התחייבות מוקדמת ראו בסעיף 4.6 לעיל.

<sup>4</sup> אוריון חיתום והנפקות בע"מ ("המפיצים") ישמשו כמפיצים לעניין הצעת ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף. המפיצים ו- [ ] ("ייעוצת ההנפקה") יהיו זכאים תמורת שירותיהם לעמלת הפצה בשיעור של כ- [ ]% מתמורת ההנפקה ברוטו. בנוסף, יהיו זכאים המפיצים וייעוצת ההנפקה לעמלת הצלחה בשיעור של [ ]% מתמורת ההנפקה ברוטו על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה. חלוקת עמלות ההפצה והייעוץ בין המפיצים וייעוצת ההנפקה תיעשה על פי שיקול דעתם הבלעדי של המפיצים. רכז ההנפקה יהיה זכאי לעמלת ריכוז בסך של [ ] ש"ח. לעמלות שלעיל יתווסף מע"מ כדין והן תשולמנה כנגד חשבונית מס.

יתרת תמורת ההנפקה תשמש את החברה לפעילותה השוטפת של החברה, כפי שייקבע מעת לעת על ידי הנהלת החברה.

עד לשימוש בתמורת ההנפקה, כאמור לעיל, החברה תשקיע את תמורת ההנפקה באפיקים סולידיים כגון פיקדונות במט"ח או בשקלים, אג"ח ממשלתיות ו/או קונצרניות בעלות דירוג אשראי (לפחות A-), מק"מ וכד', כפי שיקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת. לצורך האמור לעיל, לא תיחשב כהשקעה באפיקים סולידיים, השקעה בנגזרים (מעוף ו/או מט"ח) ו/או במניות ו/או מכשירים נוספים, אשר נכס הבסיס שלהן הינו מניות או מדדי מניות או אופציות במעוף או רכישת או כתיבת פוזיציות בנגזרים (למעט אם הדבר יעשה לצורך הגנה על נכסי החברה).

9.3. לא נקבע סכום מינימלי שיש להשיגו בהנפקה זו.

## 10. היתרים ואישורים

10.1. הבורסה נתנה את אישורה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה ג') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה, בכפוף לאמור בסעיף 10.3 להלן, לפי העניין.

10.2. אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף או למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף או על המחיר בו הם מוצעים.

החברה תפנה בבקשה לבורסה לרישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה לאחר העברת התמורה לחשבון המיוחד. לעניין זה, החברה רואה בהעברת הכספים מרוכשי אגרות החוב (סדרה ג') במסגרת ההנפקה לחשבון המיוחד כאמור כהעברת תמורת ההנפקה לידיה.

10.3. על פי תקנון והנחיות הבורסה, רישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה ג') המוצעות על פי דוח זה כפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

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

(ב) פיזור מזערי ושווי החזקות מזערי – הפיזור המזערי הנדרש באגרות החוב (סדרה ג') המוצעות הינו של שלושים וחמישה (35) מחזיקים לפחות ששווי החזקה המזערי של כל אחד מהם 200 אלפי ש"ח לפחות (להלן בסעיף זה: "שווי החזקה מזערי למחזיק").

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

(ג) מאחר ואגרות החוב אינן מדורגות, החברה נדרשת לעמידה בהון עצמי מזערי כמחויב בהנחיות הבורסה. ההון העצמי של החברה לאחר הרישום למסחר כהגדרתו בתקנון והנחיות הבורסה אינו פוחת מ-24 מיליון ש"ח. כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') רשומות למסחר בבורסה, החברה מתחייבת שלא תחלק דיבידנד

באופן שחלוקת הדיבידנד תגרום לכך שההון העצמי שלה יפחת מ-24 מיליון ש"ח. נכון ליום 30 בספטמבר 2024, ההון העצמי של החברה הסתכם לסך של 107,905 אלפי ש"ח. נכון למועד דוח הצעת המדף, החברה עומדת בהון העצמי הנדרש מחברה המבקשת לרשום תעודות התחייבות למסחר, כאמור בתקנון הבורסה והנחיותיה.

10.4. לא התקיימו דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 10.3 זה לעיל, תבוטל הנפקת אגרות החוב (סדרה ג'), על פי דוח הצעת מדף זה, לא ירשמו למסחר בבורסה ניירות הערך כאמור על פי דוח הצעת מדף זה, ולא יגבו כספים מהמזמינים בגינן.

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

10.6. בעלי העניין בחברה יהיו רשאים להגיש הזמנות לרכישת יחידות המוצעות לציבור על פי דוח ההצעה.

#### 11. עדכונים לתשקיף המדף

לפרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בכל עניין שיש לתארו בתשקיף המדף, שחלו מיום פרסום תשקיף המדף ועד יום פרסום דוח הצעת מדף זה, ראו דיווחיה השוטפים של החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך שכתובתו: [www.magna.isa.gov.il](http://www.magna.isa.gov.il) ובאתר האינטרנט של הבורסה שכתובתו: [www.maya.tase.co.il](http://www.maya.tase.co.il). דיווחים שוטפים כאמור נכללים בדוח הצעת המדף על דרך של הפניה, בהתאם להוראות סעיף 4(א) לתקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005.

#### 12. מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים

לדוח הצעת מדף זה מצורפים כנספת ה' מכתבי הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה בהם נכללת הסכמתם של רואי החשבון המבקרים כי חוות הדעת ודוחות הסקירה שלהם לדוחות הכספיים של החברה יכללו על דרך ההפניה בדוח הצעת מדף זה.

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

**FISCHER**  
F|B|C|&|C<sub>o</sub>

www.fbclawyers.com  
דרך מנחם בגין 146, תל אביב 6492103 | טל. 972.3.694.4111, פקס. 972.3.609.1116

לכבוד  
גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ  
מתחם חוצות שפיים, קומה 2  
קיבוץ שפיים 6099000

[ ] בינואר 2024

ג.א.נ.,

**הנדון:** דוח הצעת מדף מיום [ ] בינואר 2024 בדבר הצעה לציבור של אגרות חוב (סדרה ג') של גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ (להלן ובהתאמה: "ניירות הערך המוצעים" ו-"החברה")

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 31 במאי 2021, נושא תאריך 31 במאי 2021 אשר הוארך עד ליום 31 במאי 2024, ולדוח הצעת המדף שבנדון, אשר מפורסם מכוחו, הרינו לאשר בזאת כי:

- הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על ידיכם תוארו נכונה בדוח הצעת המדף על פיו בכוונת החברה להציע את ניירות הערך המוצעים (להלן: "דוח הצעת המדף").
- החברה מוסמכת להנפיק את ניירות הערך המוצעים באופן המתואר בדוח הצעת המדף.
- הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בדוח הצעת המדף. הרינו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

דקלה נשיא, עו"ד

בועז נוימן, עו"ד

פישר (FBC & Co.)

## חתימות

### החברה:

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

\_\_\_\_\_

### הדירקטורים:

איציק תורג'מן, יו"ר הדירקטוריון

\_\_\_\_\_

יואל יפרח

\_\_\_\_\_

גלעד יפרח

\_\_\_\_\_

יערית אליס כהן

\_\_\_\_\_

יהלי זטלאוי

\_\_\_\_\_

אסף מאיר יריב (דח"צ)

\_\_\_\_\_

רונית תהל קורן (דח"צ)

\_\_\_\_\_

גיל הוד (דב"ת)

\_\_\_\_\_

נספח א'

שטר נאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') שנחתם ביום [\_\_] בינואר 2024

## 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 הכהונה; תקופת הכהונה; 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 20 בינואר 2024

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 2024 בינואר החליט דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בהיקף שלא יעלה על 65 מיליון ש"ח נכון למועד ההנפקה<sup>1</sup>, 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:**

<sup>1</sup> האמור מתייחס למועד הנפקת הסדרה החדשה. החברה רשאית, בהתאם לתנאים הקבועים בשטר הנאמנות, לבצע הרחבות לאגרות החוב (סדרה ג'), והכל כאמור בסעיף 2.5 להלן.



## 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, שייערך 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"
תאגידי בנקאיים הרשומים בישראל או תאגידי 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: 2023-01-030922).	-	"הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022"
דוח הרבעון השלישי של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 אשר פורסם על-ידי החברה ביום 31 בדצמבר 2023 (אסמכתא: 2023-01-118144).	-	"דוח הרבעון השלישי לשנת 2023"

<p>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').</p>	-	<b>"החברה המשעבדת"</b>
<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>	-	<b>"החלטה מיוחדת"</b>
<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>	-	<b>"החלטה רגילה"</b>
<p>היתר כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 אשר ניתן מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, להקמת פרויקט על הקרקע.</p>	-	<b>"היתר בניה"</b>
<p>המכרז על שיעור הריבית השנתית הקבועה שתישאנה אגרות החוב (סדרה ג') שתונפקנה על ידי החברה בהתאם לדוח הצעת המדף;</p>	-	<b>"המכרז"</b>
<p>הנאמן הנזכר בראש הסכם זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;</p>	-	<b>"הנאמן"</b>
<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>- <b>"בטוחות פיננסיות"</b> - מזומן, פיקדונות כספיים, ניירות ערך ממשלתיים, מלווים קצרי מועד וערבויות בנקאיות שיופקדו בחשבון הנאמנות, כמשמעו להלן. השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות יהא שווה</p>	-	<b>"הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה"</b>

<p>למלוא סכום הפיקדונות הכספיים או לערך הנקוב של ניירות הערך או המלווים, לפי העניין, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו;</p> <p>- <b>"ערבויות בנקאיות"</b> - ערבויות אוטונומיות, בלתי מותנות, בלתי חוזרות ובלתי תלויות של בנק בישראל או חברת ביטוח בישראל, הנמנים עם חמשת הבנקים/ 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') ("<b>הערבות המקורית</b>") ועד ל- 14 ימים לפני מועד פקיעת הערבות המקורית לא המציאה לנאמן ערבות חלופית חלף הערבות המקורית, יממש הנאמן מיידית את הערבות המקורית והתמורה מממוש כאמור תופקד בחשבון הנאמנות ותהיה משועבדת להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה ג') חלף הערבות.</p>		
<p>(1) הנכסים כמפורט בסעיף 6.6 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><b>"הנכסים המשועבדים"</b></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</p>	-	<p><b>"העודפים"</b> או <b>"העודפים המותאמים"</b></p>

<p>ככל שיאושרו 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 הבלעדי.</p> <p><b>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 שיווצרו בפרויקט מסוים, אם וככל שיווצרו, 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.</b></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</p>	-	"חשבון ליווי"

בפרויקט הנ"ל;		
כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה;	-	"יום מסחר"
כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;	-	"יום עסקים"
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"). 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 וכן נספח ד' לדוח הצעת המדף.	-	"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-	-	"פרויקט צפת"

<p>13, גוש 13392 חלקות 14-5 (סה"כ 5 מתחמים).          הפרויקט ומקרקעי הפרויקט הינם בבעלות (100%) 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.  <b>יובהר, כי הפרויקט נמצא בשלבי תכנון טרם התקשרות עם תאגיד פיננסי מלווה (הסכם ליווי) וטרם קבלת היתר בניה.</b> נכון למועד שטר זה, טרם נחתמו חוזים ביחס למכירת יח"ד בפרויקט.          לפרטים נוספים בדבר הפרויקט האמור, ראו סעיף 17 בפרק א' הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 וכן דוח הרבעון השלישי לשנת 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), תירשמה 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 לערכן הנקוב, רשומות על שם, עומדות לפירעון בשלושה (3) תשלומים (שאינם שווים) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2028 (כולל), באופן שהתשלום הראשון על חשבון הקרן יהווה 20% מהקרן, התשלום השני

על חשבון הקרן יהווה 35% מהקרן ואילו התשלום האחרון על חשבון הקרן יהווה 45% 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 בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל) וביום 30 ביוני 2028 (תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2024 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2028, 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) היא שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז חלקי שניים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2024 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ג') והמסתיימת ביום 29 ביוני 2024 ("תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2028. 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 24 ביוני ו-25 בדצמבר 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 **או של חריגה במקרה של אי קבלת היתר בניה בפרויקט צפת כמפורט בסעיף 6.6** 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. עמידה ביעד מכירות ויחס החוב נטו לבטוחות באחד או יותר מהמפורטים להלן:

a. החברה התקשרה בהסכמים למכירת לפחות 40% מהדירות בשוק החופשי בפרויקט צפת ובעת הרחבת הסדרה ומיד לאחריה, יחס החוב נטו לבטוחות כמפורט בסעיף 7.7 להלן לא יעלה על **60%**.

b. החברה התקשרה בהסכמים למכירת לפחות 50% מהדירות בשוק החופשי בפרויקט צפת ובעת הרחבת הסדרה ומיד לאחריה, יחס החוב נטו לבטוחות כמפורט בסעיף 7.7 להלן לא יעלה על **70%**.

בדיקת יחס החוב נטו לבטוחות תיערך על בסיס נתוני הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו קודם להרחבת הסדרה. יובהר, כי לצורך עמידה בתנאי סעיף 2.5.2(ב) 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.

ג. במידה וסך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') אשר הונפקו במועד ההנפקה הראשונה, **היה נמוך מ- 65 מיליון ש"ח**, תהא החברה רשאית לבצע הרחבת סדרה עד לסך של 65 מיליון ש"ח **[קרי בסכום ההפרש שבין 65 מיליון ש"ח לבין כמות אגרות החוב שהונפקה בפועל בהנפקה הראשונה]** ללא צורך בעמידה בתנאים המפורטים בסעיפים 2.5.2(א) ו-2.5.2(ב) לעיל.

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, תהווינה (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 בלחוק 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 תשלומם.

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 135ח(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.

### 4.6. 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 כמיופה כוח בייפוי כוח, שהוציאה חברת רישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.
- 4.15. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב לרבות, כתב הוראות, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על ידו.
- 4.16. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב, הצהרה, הסכמה, בקשה, הודעה או אישור אשר הגיע לידי מהחברה ומנציגיה – וזאת ללא בדיקה נוספת מצידו של הנאמן בדבר הנזכר בסעיף זה.

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

- 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'). לענין המניין החוקי ומניין המצביעים באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב, יחול האמור בסעיף 29 לתוספת השנייה לשטר זה. מחזיק קשור יודיע בכתב לנאמן לפני כינוס אסיפת מחזיקי אגרות 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').<sup>1</sup>

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%<sup>2</sup>;

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<sup>3</sup>, 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, בנטרול רווחי והפסדי שיערוך הנובעים משיערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומשו. לעניין זה מובהר, כי סכומים שהחברה לא חילקה בתקופה מסוימת יצטברו

<sup>1</sup> ההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023 הינו 107,905 אלפי ש"ח.

<sup>2</sup> יחס ההון עצמי למאזן נטו של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2023 הינו 13.53% - מורכב מהון עצמי בסך של 107,905 אלפי ש"ח, ביחס לסך המאזן (866,337 אלפי ש"ח) בניכוי מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 11,442 אלפי ש"ח, פיקדונות בחשבונות ליווי של החברה בסך של כ- 10,597 אלפי ש"ח ומקדמות מרוכשי דירות בסך של כ- 47,010 אלפי ש"ח.

<sup>3</sup> הנכללות נכון למועד שטר הנאמנות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה תחת הסעיפים התחייבות בגין חוזים עם לקוחות.

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-11%;

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-13%.

יובהר כי היחס האמור בהתבסס על הדוחות הכספיים ליום 30.9.2023 הינו כ-13.53%.

(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 שנתי (שתחושב כריבית השנתית חלקי שתיים), 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 פורסם 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 פורסם 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.

#### 6.6. התאמת שיעור הריבית במקרה של אי קבלת היתר בניה בפרויקט צפת

6.6.1. ככל שלא יתקבל היתר בניה ביחס למתחמים 46486, 68250 ו-68251 בפרויקט צפת עד ליום 31 במרץ 2025 וביחס למתחמים 68247 ו-68248 בפרויקט צפת עד ליום 30 ביוני 2025, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'), בשיעור של 0.5% (בסעיף זה: **"שיעור הריבית הנוסף"**), מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה, וזאת בגין התקופה שתתחיל החל מיום 1 באפריל 2025 או 1 ביולי 2025 (בהתאם למועד אי העמידה) (בסעיף זה: **"מועד החריגה"**) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'), או עד למועד תיקון החריגה (כמפורט להלן), לפי המוקדם.

מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל (היינו בשיעור של 0.5%) תתבצע בגין אי קבלת היתר במועד אחד (ולא בגין שני המועדים), כלומר אם החברה תחרוג משני המועדים האמורים לעיל, שיעור הריבית כאמור יעלה ב-0.5%, החל ממועד החריגה המוקדם (קרי, 1 באפריל 2025).



6.6.2. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד ממועד החריגה, תפרסם החברה דוח מידי, בו תציין החברה: (א) את דבר אי קבלת היתר בניה לפרויקט; (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 שנתי (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.

6.6.3. יובהר, כי במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה, יתקבל היתר בניה לפרויקט צפת, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף (כהגדרתו בסעיף זה לעיל), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום דוח מיידי בו פורסם על סיום החריגה כאמור (דהיינו - קבלת היתר בניה לפרויקט צפת) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'). היה ומועד קבלת היתר הבניה לפרויקט יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל, תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את הריבית המעודכנת (כפי שצוינה בדיווח המידי של החברה כאמור לעיל) בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מהפחתת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. במקרה בו תחדל להתקיים החריגה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 6.6.2 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה.

## 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 איגרות 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, הבטוחות המפורטות להלן (לפי העניין):

#### 7.1.1. שעבוד חשבון הנאמנות (והחשבון המשועבד)

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 ולרבות תקבולים שיתקבלו כעודפים מפרויקט הרצליה ומפרויקט צפת לכשיתקבלו (ככל שירשם שעבוד על העודפים בפרויקט צפת, כאמור בסעיף 7.1.4 להלן) וכן תקבולים שיופקדו בחשבון הנאמנות שמקורם בנכסים המשועבדים בהתאם להוראות שטר זה. רישומו של שעבוד זה (קרי, שעבוד על חשבון עודפים הרצליה) יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, כמפורט בסעיף 7.4 להלן.

"**חשבון הנאמנות**" / "**החשבון המשועבד**" - משמע: חשבון שיפתח 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.

עם העברת מלוא התמורה לחברה כמפורט בסעיף 7.4 להלן, ישמש חשבון הנאמנות כחשבון המשועבד.

#### 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 שייווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או ייחתם 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 (הכלולים בהגדרת עודפים) 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 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 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 (ביחס ל- מתחמים 68247, 68248, 68250 ו-68251) ("ארבעת מתחמי צפת").
- (ב) בנוסף, תשעבד החברה לנאמן את זכויותיה של החברה מכוח הסכם חכירה מיום 22.11.2021 על מתחם 46486 בפרויקט צפת ("המתחם הנוסף בצפת") ותמציא החברה לנאמן התחייבות לרישום משכנתא שניה מאת רשות מקרקעי ישראל.
- (ג) יובהר כי למועד שטר זה קיימת משכנתא ראשונה בדרגה על ארבעת מתחמי צפת לטובת תאגיד בנקאי (בס"ק זה: "הבנק") וכן התחייבות לרישום משכנתא לטובת הבנק על המתחם הנוסף בצפת. כמו כן, למועד שטר זה קיימת משכנתא שניה בדרגה על ארבעת מתחמי צפת לטובת תאגיד פיננסי (בס"ק זה: "המלווה המשני") וכן התחייבות לרישום משכנתא לטובת המלווה המשני על המתחם הנוסף בצפת. חלק מתמורת ההנפקה, ישמש את החברה לפירעון יתרת ההלוואה למלווה המשני במלואה. בכפוף לפירעון יתרת ההלוואה, יחתום המלווה המשני על כל המסמכים הדרושים לשם כך ויתן את הסכמתו למחיקת השעבוד מדרגה שניה. לאחר פירעון מלוא ההלוואה למלווה המשני, הסרת וסילוק כל השעבודים מדרגה שניה שנרשמו לטובת המלווה המשני (או כל צד שלישי), לשביעות רצון הנאמן, ירשם שעבוד מדרגה שניה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על זכויות החברה בפרויקט צפת (ארבעת מתחמי צפת והמתחם הנוסף בצפת). לעניין זה ימציא המלווה המשני לנאמן מכתב כוונת להסרת השעבוד והנאמן יעביר מתוך תמורת ההנפקה בהתאם לסעיף 7.4 להלן את הסכום האמור למלווה המשני.
- לאור האמור לעיל ולאחר שירשם השעבוד מדרגה שניה לטובת הנאמן: (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.
- (ד) רישומה של המשכנתא מדרגה שניה על חלק ממקרקעי הפרויקט בצפת (ארבעת המתחמים הרשומים בטאבו) וכן קבלת התחייבות לרישום משכנתא במתחם

46486 בפרויקט בצפת (הרשום ברמ"י) יהוו תנאי להעברת יתרת תמורת ההנפקה לחברה, בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 7.4 להלן.

(ה) 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 מציינ 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. במקרה בו יבקש זאת הנאמן, החברה תצרף אישור לשביעות רצון הנאמן (לרבות חו"ד מומחה ככל שיידרש) לפיה אין בפעולה המבוקשת בכדי לפגוע בשיעבודים שנרשמו לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בגין הנכס כאמור ו/או דרגת נשייתם ו/או יכולת אכיפתם ו/או יכולת מימושם.

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, דוח רבעון שלישי לשנת 2023 וכן נספח ד' לדוח הצעת המדף ששטר נאמנות זה הינו נספח לו.

#### 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 מפרויקט צפת.

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 ההתחייבותי 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 שיתכן 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 לעיל) 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 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, דוח הרבעון השלישי לשנת 2023 וכן נספח ד' לדוח הצעת המדף ששטר נאמנות זה הינו נספח לו.

#### 7.1.5. שעבוד זכויות החברה המשעבדת במקרקעין בנשר

##### שעבוד שני - מקרקעין בנשר

(א) ירשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג'), שעבוד בדרגה שניה על זכויות החברה המשעבדת במקרקעין בנשר והתחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה על זכויות החברה המשעבדת בנשר, ואשר כנגד פירעון השעבוד מדרגה ראשונה, ביטול התחייבות רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתא והסרת וסילוק כל השעבודים, הרשומים לטובת צדדים שלישיים, לשביעות רצון הנאמן, ישודרגו השעבודים לשעבודים ראשונים בדרגה כמפורט בס"ק ה' להלן.

(ב) יובהר כי למועד שטר זה קיים שעבוד ראשון בדרגה והתחייבות לרישום משכנתא על המקרקעין בנשר לטובת תאגיד פיננסי (בס"ק זה: "**התאגיד הפיננסי**"), ועל כן: (1) השעבודים שיירשמו לטובת הנאמן כאמור בס"ק (א) לעיל, יהיו בכל מועד שהוא וכל עוד השעבודים לטובת התאגיד הפיננסי קיימים, נדחים בדרגה אחרי השעבודים לטובת התאגיד הפיננסי וזכויות התאגיד הפיננסי על פי השעבודים לטובת התאגיד הפיננסי 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 לתאגיד הפיננסי מלוא החוב לתאגיד הפיננסי 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 לתאגיד הפיננסי ישולם לתאגיד הפיננסי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב יהיו זכאים לכל הסמכויות והסעדים שיוקנו להם בשעבודים בקשר עם המקרקעין בנשר כאמור בס"ק (א) לעיל.

(ג) **קבלת התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה על זכויות החברה המשעבדת בנשר (הרשומה ברמ"י) יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחברה, כמפורט בסעיף 7.4 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 יחיד ראשון בדרגה לטובת הנאמן וקבלת התחייבות לרישום משכנתא ברשות מקרקעי ישראל 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, אשר יחליף את השעבוד שירשם מדרגה שניה על המקרקעין כאמור לעיל והנאמן מתחייב לחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. השעבודים האמורים ייווצרו בתוך 90 ימים ממועד פירעון החוב לבעל השעבוד הראשון על הזכויות האמורות כמפורט בסעיף 7.1.5 לעיל.

רישום השעבוד ברשם החברות וקבלת התחייבות לרישום משכנתא מרשות מקרקעי ישראל במקרקעין בנשר מדרגה ראשונה, יהוו תנאי להעברת יתרת תמורת ההנפקה לחברה, בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 7.4 להלן.

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

(ז) 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. 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 7.1.7 להלן) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי איגרות 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 איגרות החוב (סדרה ג') וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי איגרות החוב ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד איגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי הני"ל.

החברה תיתן לנאמן הודעה 7 ימי עסקים טרם יצירת שעבוד כנזכר לעיל. יובהר, כי ביטול שעבוד שוטף לטובת מחזיקי איגרות 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 כדון, שאליו יצורף שטר הנאמנות כנספת, אשר לפיו נרשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהוא נושא חתימה מקורית על ידי החברה ומוחתם בחותמת "הוגש לבדיקה"/"נתקבל" מקורית ממשד 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.

7.1.7. 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.

7.1.8. 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 אגרות 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) (להלן בסעיף 7.2 זה: "**הנכס המחליף**"), 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 ביחס למתחמים 46486, 68250 ו-68251 בפרויקט 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) החברה התקשרה בהסכמים למכירת לפחות 20% מהדירות בשוק החופשי ביחס למתחמים 46486, 68250 ו-68251 בפרויקט צפת;
  - (4) 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;
  - (5) 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);
  - (6) במועד ההחלפה לא קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות;
  - (7) החברה תמסור מידע אודות הנכס המחליף (כהגדרתו בסעיף 7.2.1 לעיל) בדומה לנתונים שניתנו אודות הנכס המוחלף, במסגרת דוח מיידי, אשר יפורסם 21 ימים לפחות (בנכס לא פיננסי) קודם לביצוע ההחלפה בפועל, הכולל, בין היתר, את הפרטים הבאים: מועד שינוי הבטוחות, עמידה בתנאים להחלפת הנכסים המשועבדים כמפורטים בסעיף 7.2.2 זה ואישור הדירקטוריון כי רמת הסיכון של הנכס המחליף אינה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון של הנכס המוחלף.
- בהתקיים האמור לעיל, יחתום הנאמן על כל מסמך, ככל שיידרש לצורך סילוק השעבודים כמפורט בסעיף 7.2.1 לעיל.

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 מיידית 21 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(ב) 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 לשיעור רצון הנאמן, הנאמן יאשר את העברת תמורת ההנפקה, בניכוי הסכומים המפורטים להלן, מחשבון הנאמנות לחשבון/נות אשר החברה תורה לו, באופן מדורג, בהתאם למפורט להלן:

(א) לאחר מסירת המסמכים המפורטים בסעיף 7.4.1, המסמכים המפורטים בסעיף 7.4.2 (פרויקט הרצליה) והמסמכים המפורטים בסעיף 7.4.3(א)-(י) (שעבוד מדרגה שניה במקרקעין נשר), הנאמן יאשר העברת סך של 35 מיליון ש"ח באופן הבא: (א) 12 מיליון ש"ח יעביר הנאמן לתאגיד הפיננסי בהתאם למכתב כוונות לפירעון הלוואה שהעמיד התאגיד הפיננסי (כמפורט בסעיפים 7.1.5 לעיל ו-7.4.3 להלן) בגין המקרקעין בנשר; (ב) 18 מיליון ש"ח יעביר הנאמן למלווה המשני בהתאם למכתב הכוונות של המלווה המשני לטובת פירעון הלוואה שהעמיד המלווה המשני (כמפורט בסעיפים 7.1.3 לעיל ו-7.4.4 להלן) בגין פרויקט צפת; ו- (ג) 5 מיליון ש"ח (קרי, הסכום שיוותר לאחר פירעון הלוואות האמורות בס"ק (א) ו-(ב)) יועברו לחברה.

(ב) לאחר מסירת המסמכים המפורטים בסעיף 7.4.3 (ביחס לרישום שעבוד מדרגה ראשונה במקרקעין נשר) והמסמכים המפורטים בסעיף 7.4.4 להלן (פרויקט צפת), הנאמן יאשר את העברת יתרת תמורת ההנפקה לחברה ("יתרת תמורת ההנפקה").

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/החשבון המשועבד 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/החשבון המשועבד 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) ממשרד 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/החשבון המשועבד כאמור בס"ק 7.1.1 לעיל כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" (במקור או העתק מתאים למקור) ממשרדי 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 שיירשם על חשבון הנאמנות/החשבון המשועבד כמפורט בסעיף 7.1.1 לעיל אשר יכלול התייחסות לכך כי זכויות החברה בחשבון הנאמנות/החשבון המשועבד המשועבדות הינן בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה.

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

#### 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 שישתיים 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 0 ו-7.1.3 לעיל, לפי העניין) יועברו רק לחשבון המשועבד הרלוונטי ולא לכל יעד אחר, וזאת עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי (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 0 ו-7.1.3, לפי העניין, 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) חתימת החברה הבת על כתב התחייבות לפיו מתחייבת חברת הבת כי כל התקבולים בגין הנכס המשועבד יופקדו אך רק בחשבון הליווי, ובסיום הליווי ולאחר הסרת כל השעבודים לטובת התאגיד הפיננסי המלווה בחשבון המשועבד והדחיית זכויותיה כערבה עד לפירעון של אגרות החוב (סדרה ג').

(ט) אישור האורגנים המוסמכים של חברת הבת לשעבוד הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

(י) 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, כי במידה והחברה תבקש ליטול אשראי נוסף מהתאגיד הפיננסי המלווה מעבר לאשראי בעבור פרויקט יגאל אלון, נטילת האשראי הנוסף תהייה מותנית באישור בכתב מהתאגיד הפיננסי המלווה, לפיו התאגיד הפיננסי המלווה הרלוונטי מסר לחברת הבת ולנאמן 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 ההתחייבתי, 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 המחויבים.

(ב) אישור זכויות מאת רמ"י, עם התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה בגין המקרקעין בנשר

- (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 ואחד (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) חתימת החברה המשעבדת על כתב התחייבות החברה המשעבדת לפיו, בין היתר, התחייבות החברה המשעבדת כי כל התקבולים בגין הנכס המשועבד יופקדו רק בחשבון הנאמנות עד לגובה הערך ההתחייבותי והדחיית זכויותיה כערבה עד לפירעון של אגרות החוב (סדרה ג').
- (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. חו"ד תכלול גם את אישור האורגנים המוסמכים של החברה המשעבדת לשעבוד הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.
- (י) 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 פיננסי (בס"ק זה: "התאגיד הפיננסי"). רישום השעבוד הראשון לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על זכויות החברה המשעבדת במקרקעין בנשר כאמור בשטר זה טעון הסכמה של התאגיד הפיננסי להסיר את השעבודים לטובת התאגיד הפיננסי, בהתקיים כל התנאים שיפורטו במכתב הכוונות שיימסר לנאמן כמפורט בסעיף זה להלן.
- ככל שבמועד יצירת השעבודים לטובת הנאמן, עדיין יהיו קיימים השעבודים לטובת התאגיד הפיננסי, להבטחת חובות החברה המשעבדת כלפי התאגיד הפיננסי (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 התאגיד הפיננסי בנוגע לאופן פירעון החוב לתאגיד הפיננסי יוסדרו במסגרת מכתב כוונות מאת התאגיד הפיננסי אשר יומצא לנאמן ויופנה לחברה ו/או לחברה המשעבדת קודם לרישום השעבודים לטובת הנאמן כאמור ("מכתב הכוונות"). במכתב הכוונות של התאגיד הפיננסי יפורט, בין היתר, סכום החוב העדכני לתאגיד הפיננסי והסכמת התאגיד הפיננסי להסרת כל השעבודים לטובת התאגיד הפיננסי, עם העברת הסכום האמור, ולמסירת כל המסמכים הרלוונטיים להסרת השעבודים לטובת התאגיד הפיננסי, כנגד פירעון החוב לתאגיד הפיננסי.

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

ג. בכפוף לכך שנרשמו השעבודים על חשבון הנאמנות/ החשבון המשועבד ועל העודפים בפרויקט בהרצליה וכן קבלת התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה על זכויות החברה המשעבדת בנשר (הרשומה ברמ"י) יעביר הנאמן בהתאם להוראות מכתב הכוונות, את הסכום הנדרש לפירעון הלוואת התאגיד הפיננסי לחברה המשעבדת, כפי שתהיה באותו מועד, ושהינה נכון למועד זה בסך של כ-12 מיליוני ש"ח ("החוב לתאגיד הפיננסי"), אשר תיוותר בחשבון הנאמנות עד המצאת מכתב הכוונות.

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 ראשונה על זכויות החברה המשעבדת בנשר.

**מובהר, כי במקרה כאמור, הסכום בגין החוב לתאגיד הפיננסי ישולם מתוך תמורת ההנפקה לאחר רישום השעבודים על חשבון הנאמנות/ החשבון המשועבד ועל העודפים בפרויקט בהרצליה וכן קבלת התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה על זכויות החברה המשעבדת בנשר (הרשומה ברמ"י), אך לפני רישום משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות החברה המשעבדת בנשר ולפני רישום משכנתא מדרגה שניה על זכויות החברה בפרויקט צפת.**

ה. לאחר פירעון החוב לתאגיד הפיננסי ורישום השעבודים מדרגה שניה כאמור לעיל, החברה תהיה אחראית להמציא לנאמן את המסמכים הנחוצים להסרת השעבודים מדרגה ראשונה לטובת התאגיד הפיננסי בגין החוב לתאגיד הפיננסי.

ו. יוגשו לרשם החברות ולרשות מקרקעי ישראל כל המסמכים הדרושים לצורך ביטול השעבודים לטובת התאגיד הפיננסי ולצורך רישום השעבודים האמורים בסעיף 7.1.5 לעיל לטובת הנאמן, כך שיירשמו כשעבודים מדרגה ראשונה לטובת הנאמן.

ז. עם רישום השעבודים מדרגה ראשונה לטובת הנאמן כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן את כל המסמכים הרלוונטיים המפורטים בסעיף 7.1.5 לעיל הנדרשים בקשר עם רישום השעבודים בדרגה 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 ;



- (ב) ביחס למתחם 46486 - 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");
- (ג) טופס "פרטי משכנתאות ושעבודים", חתום על ידי החברה אליו צורפו אגרת החוב והתנאים מיוחדים לשטר המשכנתא (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").;
- (ד) 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;
- (ה) אישור על ביצוע הפעולה ורישום המשכנתאות ביחס למתחמים 68247, 68248, 68250 ו-68251 בלשכת רישום המקרקעין והמצאת נסח ממרשם המקרקעין בו משתקף רישום המשכנתא כאמור.
- (ו) ביחס למתחם 46486, קבלת התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה על זכויות החברה מרשות מקרקעי ישראל.
- (ז) העתק נאמן למקור של התנאים המיוחדים לרישום משכנתא מדרגה שניה ביחס למקרקעין בפרויקט בצפת אליה צורף העתק נאמן למקור של שטר הנאמנות.
- (ח) אישור הבנק 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.
- (ט) 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; חו"ד תכלול גם את אישור האורגנים המוסמכים של החברה ליצירת השעבוד המפורט בסעיף זה לעיל לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.
- (י) 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 ואשר יאשר כי זכויות החברה במקרקעין בפרויקט בצפת הינן בבעלותה הבלעדית של החברה, הכל בנוסח מקובל על הנאמן.
- (יא) העתק נאמן למקור מאישור הבנק, כי הבטוחות הרשומות לטובתו בקשר לפרויקט צפת לא יבטיחו התחייבויות או אשראים שניתנו על ידו לחברה שלא לטובת פרויקט צפת.

7.4.5. מסמכים ביחס לשעבוד עודפים בפרויקט צפת

- (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 (ג) 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 0 ו-7.1.3 לעיל, לפי העניין) 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 0 ו-7.1.3, לפי העניין, 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 ;
- (ז) העתק נאמן למקור מאישור התאגיד הפיננסי המלווה לפיו התאגיד הפיננסי המלווה מסר לחברה את הסכמתו בדבר ויתור על זכויות הקיזוז והעכבון המוקנות לתאגיד הפיננסי המלווה לגבי חשבון הליווי של הפרויקט, 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 בפרויקט בקשר לפרויקט צפת בלבד ; וכן אישור התאגיד הפיננסי המלווה בפרויקט צפת כי הבטוחות הרשומות לטובתו על פרויקט צפת לא יבטיחו התחייבויות או אשראים שניתנו על ידו לחברה שלא לטובת פרויקט צפת.
- (ח) 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. חווי"ד תכלול גם את אישור האורגנים המוסמכים של החברה לשעבוד הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

(ט) תצהיר של נושא משרה בכירה בחברה, לפיו בין היתר, השעבודים על הנכסים המשועבדים אינם עומדים בסתירה או בניגוד להתחייבויות אחרות של החברה, בנוסח מקובל על הנאמן.

#### **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 בדעיבד 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 שישולמו 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 7.12.10 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.ג.) אגרות החוב (סדרה ג') שטרם שולמה עד למועד הבדיקה ובניכוי מזומנים ופקדונות 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.

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

"מועד הבדיקה" - מועד הדוח הכספי האחרון של החברה. החברה תפרט במסגרת הגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב שבדוח הדיסקטוריון 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 לשביעת 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.

למען הסר ספק, על אף העובדה שתחולת סעיף זה הינו ממועד רישום שעבוד העודפים על פרויקט צפת, אין באמור כדי לגרוע מחובת עמידת החברה ביחס החוב נטו לבטוחות במקרים ספציפיים בהם בדיקה כאמור נדרשת גם טרם רישום שעבוד כאמור.

#### 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 שבעים וחמישה (75) 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 המשורה 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 הבטוחות/ 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. העמדת הון עצמי נוסף לפרויקט ו/או קיומו של הון עצמי עודף בפרויקט

7.8.1. החברה תהיה רשאית, מעת לעת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובתיאום עם הבנק המלווה, להפחית את סכום ההון העצמי שיידרש להעמיד לפרויקט על פי הסכם הליווי. במקרה כאמור ההפרש בין ההון העצמי שהועמד עובר להפחתה לבין ההון העצמי המופחת שיידרש בהסכמת הבנק יכונה להלן: "ההון העצמי העודף".

ככל שיועמד הון עצמי עודף כאמור, החברה תהיה רשאית, בכל עת, לפנות לנאמן ולבקש לשחרר את סכום ההון העצמי העודף (כולו או חלקו) מתוך כספים שהצטברו בחשבון המשועבד ("מועד ההון העצמי העודף"), ובלבד שלאחר ההעברה כאמור יחס החוב נטו לבטוחות (כאמור בסעיף 7.7 לעיל) לא יעלה על 72%, כפי שיהיה במועד שחרור ההון העצמי העודף.

החברה תציג לנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכירה בחברה על עמידתה בתנאי

סעיף זה לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן בצירוף תחשיב ואסמכתאות רלוונטיות, והנאמן לא יידרש לבדיקה נוספת על מנת לשחרר את ההון העצמי העודף מהחשבון המשועבד. עם הצגת האישור כאמור לנאמן, הנאמן יחתום על כל המסמכים שיידרשו על מנת לאפשר את העברת כספי ההון העצמי העודף מהחשבון המשועבד לחשבון עליו תורה החברה, ללא תנאי וסייג.

7.8.2. מבלי לגרוע מהאמור בס"ק 7.8.1 לעיל, החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובתיאום עם הבנק המלווה, להעמיד הון עצמי נוסף לפרויקט, מעבר להון העצמי שהועמד ו/או יועמד לבנק בגין הפרויקט הרלוונטי בהתאם להסכם הליווי הבנקאי ולהפחית חלק מהאשראי הבנקאי ("ההון העצמי הנוסף"). ככל שיועמד הון עצמי נוסף, החברה תהיה רשאית לאחר מכן, בכל עת, לפנות לנאמן בבקשה לשחרר את סכום ההון העצמי הנוסף (כולו או חלקו) מתוך כספים שהצטברו בחשבון המשועבד ("מועד שחרור ההון העצמי הנוסף"), ובלבד שלאחר שחרור סכום ההון העצמי הנוסף כאמור יחס החוב נטו לבטוחות לא יעלה על 72%, כפי שיהיה במועד שחרור ההון העצמי הנוסף.

החברה תציג לנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכירה בחברה על עמידתה בתנאי בסעיף זה, דלעיל בנוסח לשביעות רצון הנאמן בצירוף תחשיב ואסמכתאות רלוונטיות, והנאמן לא יידרש לבדיקה נוספת על מנת לשחרר את ההון העצמי הנוסף מהחשבון המשועבד. עם הצגת האישור כאמור לנאמן, הנאמן יחתום על כל המסמכים שיידרשו על מנת לאפשר את העברת כספי ההון העצמי הנוסף מהחשבון המשועבד לחשבון עליו תורה החברה, ללא תנאי וסייג.

#### **7.9. 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 (בסעיף 7.9 זה: "הנכס המוחלף") בנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, מסוג אחד או מכמה סוגים וכל שילוב ביניהם, הכול - לפי שיקול דעתה של החברה (בסעיף 7.9 זה: "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 ההחלפה 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. דירקטוריון החברה יאשר את החלפת הנכסים המשועבדים כאמור לעיל וכן יאשר כי רמת הסיכון של הנכס המוחלף אינה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון של הנכס המוחלף. 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 לטרם, 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 לטרם, וכן כל אישור ו/או מסמך נוסף שיידרש לצורך יצירה ורישום של השעבוד על הנכס המוחלף לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן. לנאמן לא יהיה שיקול דעת באישור הנכס המוחלף 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.

#### 7.10. 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 לגביו 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 29-103): ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

**(2) במסגרת הדוחות 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.

**(4) בדוחותיה הכספיים של החברה - תינתן התייחסות גם לשווי המקרקעין נשר (ככל שהשעבוד האמור יהיה בתוקף ולא ימחק כאמור בסעיף 7.2 לעיל).**

#### 7.11. 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') להיוותר ללא בטוחה או עם בטוחה חסרת ערך כלכלי.**

#### **7.12. הוראות כלליות בקשר עם רישום השעבודים**

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

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

7.12.3. 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').

7.12.4. 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').

7.12.5. 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 7.1.6 לעיל. החברה לא תרשום שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים, למעט כמפורט בשטר זה.

7.12.6. 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.

7.12.7. 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 לשיעור 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').

7.12.8. 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').

7.12.9. 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.

#### 7.12.10. 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 מבין: (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 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).

7.12.11. 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.

#### 7.13. 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 שינויי 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 מיידית 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 7.1.6 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.
- בקורות 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 6.6 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. בקורות 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 פעולת 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 פיגורי הריבית ו/או ריבית הפיגורים 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 לזכות 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 מחזיקי 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 מחזיקי 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 ממחזיקי 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 מחזיקי 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 בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק ניירות ערך שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.

#### **17. השקעת כספים**

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על ידו 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 שתקבל 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 המגני"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 מדווח, 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 המאיי"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 ראייה 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 6.6 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 בדצמבר 2023, בגין חודש נובמבר 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 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 הבטחות, 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. עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון תפרסם החברה דיווח מידי בהתאם לאמור בסעיף 11 לעיל.

"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 מחלוקות 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 החזר 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 המגני"א של רשות ניירות ערך; (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגני"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 המגני"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 שיגור 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 מדי.

## 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'); (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 מדי; (5) התחייבויות החברה על פי סעיף 6.3 לעיל (לעניין חלוקה); ו- (6) ויתור או גריעה מהתחייבויות החברה בכל הקשור לבטוחות כמפורט בסעיף 6.6 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-7.12.3 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 לשר 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 ההצבעה 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 ההצבעה.

## **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 המגנ"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 נשוא 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(ד) או 35(ד3) 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).

**מענים** .35

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

**הסמכה למגנ"א** .36

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 \_\_\_\_\_ בינואר 2024, 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 איגרות 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 איגרות 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 המנין החוקי הדרוש לאיזה מן הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, כדלקמן:

(א) המנין 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 מנין 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 כתב הצבעה כאמור בסעיף 23 לעיל שישלח על ידי הנאמן לכל המחזיקים; מחזיק רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן. ההצבעה באמצעות כתב 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 כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יפורסם במערכת המגנ"א, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. 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 לשר 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 הוראות 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:

"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 "בעלי אגרות החוב" ו/או "מחזיקים" ו/או "זכאים"	כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.
"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 בערכן 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 30 ביוני 2026 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ג');

ביום 30 ביוני 2027 תפרע החברה 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ג');

ביום 30 ביוני 2028 תפרע החברה 45% 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 בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 וביום 30 ביוני 2028 (תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2024 ותשלום

הריבית האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2028, 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 30 ביוני 2024 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ג') והמסתיימת ביום 29 ביוני 2024 ("תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2028.

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 שישולם ביום 30 ביוני 2028 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.
- 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 העברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרף 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 העברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על ידי מבקש העברה.
- 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 תשלום 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 איגרות 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 ההתחייבתי 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' תשוקלל בשיעור של 75% מ"התשואה", והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ג' תשוקלל 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

## מסמכי שעבוד - חשבון נאמנות

## 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				גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ
	51	317734	5	

תאריך יצירה			סוג מטבע	קוד מטבע	הסכום המובטח		הסכום המובטח במילים
יום	חודש	שנה			ש"ח	אג'	
						ללא הגבלה בסכום	
		20234			ללא הגבלה בסכום		

מס בולים	1. תאור המסמך		קוד
	אגרת חוב מיום	ב	
	20234	ב	
	אגרת חוב מיום _____ ב 20234; שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום [ ] ב [ ]		

### פרטי המלווים:

סכום הלוואה		פרטי המלווה	מס' זהות <sup>1</sup>		
ש"ח	אג'		ז	מס' סודר	ס"ב
		משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של <del>ב</del> -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" - 2072 בשרותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי. בע"מ, על שם הנאמן. משמעו: חשבון מס' [ ] בבנק [ ] סניף [ ]	

<sup>1</sup> 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

<b>תאריך הוצאת סדרה</b>	<b>תאריך החלטה</b>		<b>אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"</b>
שנה   חודש   יום	שנה   חודש   יום	כ	"כ"
	20234 _____	<input type="checkbox"/>	<b>לרשום הערה כנאמר בתקנה 12(ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים), התש"ס - 1999.</b>

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 זהות <sup>1</sup>	תפקיד בחברה
_____	_____	_____
שם ממלא הטופס	תאריך	חתימה
_____	_____	_____

או

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

<sup>1</sup> 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 \_\_\_\_ 20234

- 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') לרבות כתוצאה מהרחבת סדרת אגרות החוב, 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' [ ] סניף [ ] על שם הנאמן. בישראל אי.בי.אי. בע"מ, בבנק [ ] סניף [ ] 2072 בשרותי בורסה והשקעות

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



## מסמכי שעבוד – פרויקט הרצליה

## 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	
					הזכות לעודפים - עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ג') 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 <sup>1</sup>		
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
שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ג') (כהגדרתו בסעיף 1.5 לשטר הנאמנות), 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 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 גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ החברה ו/או הממשכנתא 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. והכל בהתאם להסכם התמ"א מיום 18/6/12 על תוספותיו ותיקוניו. הזכויות בפרויקט מוחזקות על-ידי חברה הממשכנתא המוחזקת על ידי חברה בת בבעלותה המלאה, בעקיפין, של על ידי גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ החברה.

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

<sup>1</sup> 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

<b>תאריך הוצאת סדרה</b>	<b>תאריך החלטה</b>		<b>אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"</b>
שנה   חודש   יום	שנה   חודש   יום	כ	"כ"
	2023   2024	<input type="checkbox"/>	<b>לרשום הערה כנאמר בתקנה 12(ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים), התש"ס - 1999.</b>

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 זהות <sup>1</sup>	תפקיד בחברה
_____	_____	_____
שם ממלא הטופס	תאריך	חתימה
_____	_____	_____

או

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

<sup>1</sup> 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') לרבות בשל הרחבת סדרה, 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') (כהגדרתו בסעיף 1.5 לשטר הנאמנות), 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 והכל בהתאם להסכם התמ"א מיום 18/6/12 על תוספותיו ותיקונו (להלן: "הסכם התמ"א"). הזכויות בפרויקט מוחזקות על-ידי **חברה המוחזקת הממשכנת אשר הינה על-ידי חברה בת** בבעלותה המלאה, בעקיפין<sup>1</sup>, 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, עיכבון, 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

<sup>1</sup> - למעט הטייטה החברה מחזיקה ב- 66% מהממשכנת והיתרה מוחזקת בידי חברה בבעלות בעל השליטה. ההחזקות צפויים לעבור לחברה קודם להנפקת אגרות החוב (סדרה ג').

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 החלטות וננקטו כל הפעולות האחרות, הדרושות על מנת להסמיך את הממשכנת להתקשר כדין 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 משכוננו 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, 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 תביעת 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 במועדס 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 גגיעה 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 התברות.

## 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. 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

## מסמכי שעבוד - מקרקעין נשר

## 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 <del>2023</del> 2024; שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום _____ ב <del>2023</del> 2024.	

### פרטי המלווים:

סכום הלוואה		פרטי המלווה	מס' זהות <sup>1</sup>		
אג'	ש"ח			מס' סודר	ז
		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
שעבוד מדרגה שניה אחרי השיעבוד לטובת <b>בנק הפועלים אס אר אקורד</b> 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.

<sup>1</sup> 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"

<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 <b>Error! Reference source not found.</b> 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 זהות<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ תפקיד בחברה \_\_\_\_\_

תאריך \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

או \_\_\_\_\_

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

תאריך \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> 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 יפרח אחזקות וניהול בע"מ, מספר חברה 51-506684-3 (להלן - "הממשכן") - מצד שני;

**הואיל** והממשכן הינו בעל זכויות החכירה הבלעדי של [3225/10000](#) במקרקעין בעיר נשר הידועים כגוש 11229 חלקות: 195 (בחלק), 38 (בשלמות), שכתובתו: 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 א.ס. אר אקורד בע"מ, ח.צ. [520038670](#) (להלן: "בעל השעבוד") מכח הסכם המימון מיום ~~03.11.2021~~ [19.12.2023](#);

**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 19.12.2023 ~~03.11.2021~~, אשר נחתם בין הלווה לבין ~~בנק הפועלים~~ **אס. אר אקורד** 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 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 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 12 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.	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 וחתומת 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.	<b>במידה והמבקש מיוצג על ידי בא כוח</b> – ייפוי כוח מטעם המבקש למיופה הכוח, אם מיופה הכוח אינו עו"ד – ייפוי כוח נוטריוני	
1	מקור או העתק נאמן למקור	<b>לתאגיד</b> - פרוטוקול מטעם האגודה / תאגיד לצורך ביצוע הפעולה	
1	מקור	הפניה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא <b>מטעם הגורם המלווה</b> (לדוגמא: בנק, חברת ביטוח), הכוללת זהות בעלי הזכויות, גוש / חלקה, כתובת, סכום התחייבות ודרגת המשכנתא, <b>מופנה לרשות מקרקעי ישראל בלבד.</b>	
1	מקור	<b>אם קיים עיקול</b> – אישור לסילוק העיקול מהגורם המעקל	
1	מקור	<b>אם קיים פסק דין משקם</b> – אישור משקם	
1	מקור	<b>אם קיימת התחייבות לרישום משכנתא על הנכס</b> - מכתב הסכמה למתן התחייבות נוספת מהגורם המלווה שלטובתו קיימת ההתחייבות, המאשר את דרגת המשכנתא המבוקשת	
1	מקור	<b>ביישוב בעל חוזה משבצת תלת צדדי (חוזה בין האגודה, סוכנות יהודית ורשות מקרקעי ישראל)</b> – אישור הסוכנות היהודית לרישום המשכנתא, בו יצוין שם הבנק וסכום המשכנתא	
1	מקור	<b>לתעסוקה במשבצת ביישובים ברמת הגולן</b> – 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 אס. אר אקורד בע"מ, ח.צ. 520038670 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 אס. אר אקורד בע"מ, ח.צ. 520038670.  
ב. יחד עם בקשה זו מצורפת הסכמת אס. אר אקורד בע"מ, ח.צ. 520038670 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 \_\_\_\_\_

**משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ. (להלן: "הנאמן")**

1. אנו הח"מ, גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ ("החברה המשעבדת") מאשרים ומתחייבים כי: הננו מודעים להתחייבויות גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ ("החברה המנפיקה") למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על-פי שטר הנאמנות מיום \_\_\_\_ 2023 ("שטר הנאמנות") ובכלל זה לתשלום הסכומים המובטחים על-פי שטר הנאמנות ו/או כפי שיוגדרו במסמכי השעבוד, בתנאי שאין בכך כדי לצמצם את ההתחייבות על-פי שטר הנאמנות.
2. בהתאם לשטר הנאמנות שעבדנו את זכויותינו במקרקעין בנשר (כהגדרתו בשטר הנאמנות), לטובת הנאמן ("השעבוד").
3. אנו מאשרים כי השיעבוד יהיה רשום לטובת מחזיקי אגרות (סדרה ג'), עד לאחר מועד הפרעון המלא של התחייבות החברה המנפיקה כלפיכם.
4. נקיים את הוראות שטר הנאמנות הרלוונטיות אלינו, בקשר עם אגרות חוב (סדרה ג') של החברה המנפיקה ובהתאם אנו נפעל כאמור בשטר הנאמנות ועל-פי כל המתחייב ממנו ביחס אלינו וזאת לאחר שהאורגנים המוסמכים הבינו את מהות ההתחייבויות כאמור, ובכלל זה אנו מסכימים ומתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת, לשעבוד הנכסים המשועבדים, כמשמעם בשטר הנאמנות, לטובת הנאמן להבטחת התחייבויות החברה המנפיקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ובכלל זה להבטחת הפירעון המלא והמדויק של אגרות החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ובהתאם לתנאים ולמועדים כמפורט בשטר הנאמנות ולמסור לנאמן כל אישור שיידרש בקשר לשעבוד.
5. ככל ויהיו תקבולים כלשהם בגין הנכס, אנו לא נהיה רשאים לקזז ו/או לעכב סכום כלשהו מתוך כספי התקבולים כנגד התחייבויות כלשהן שיש או שיהיו לחברה המנפיקה כלפינו ואנו מתחייבים כי כספי תקבולים אלו יכנסו לתוך חשבון הנאמנות עד לגובה הערך ההתחייבותי.
6. ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת והואיל וניתנה להבטחת זכויות צדדים שלישיים והכל כפוף לשטר הנאמנות. אנו מאשרים בזאת את נכונות ההצהרות אשר ניתנו על-ידי החברה המנפיקה, ככל שהן חלות לגבינו ולגבי הנכסים המשועבדים על-ידינו. מובהר כי התחייבותנו זו מוגבלת לנכסים המשועבדים בלבד והתמורה שתקבל בגינם, וכי בשום מקרה לא יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') רשאים לתבוע מאיתנו כל סכום אחר ו/או נוסף אותו תהיה חייבת החברה המנפיקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ואשר יהיה מעבר לאותן בטוחות. עוד מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על-ידינו לשעבד את זכויותינו בנכסים אחרים לרבות במקרה בו החברה המנפיקה תידרש או תבקש להעמיד בטוחות נוספות ו/או חלופיות על-פי שטר הנאמנות. מובהר כי האמור לעיל עומד בבסיס התחייבותנו כאמור בשטר הנאמנות. כל עוד לא נפרעו אגרות החוב במלואן או הוסרו השעבודים, לפי העניין, יישארו כל התחייבויותינו בתוקפן המלא, וזאת גם במקרה של הסדר חובות, פשיטת רגל או פירוק של החברה המנפיקה ו/או של החברה המשעבדת.
7. אנו מוותרים בזאת מראש על כל זכויות או טענות שחוק הערבות, התשכ"ז-1967 (או כל הוראת חוק שתבוא במקומו) (בסעיף זה: "חוק הערבות") מעניקים, ובכלל זה על זכויות, פטורים והפטורים מכוח סעיפים 6, 7(ב), 8, 11 ו-15(א) לחוק הערבות.
8. אנו מסכימים כי זכויות חזרה לחברה המנפיקה שיהיו לנו לפי חוק הערבות, או לפי כל דין בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על-ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), תהינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (לרבות במסגרת הליכי חדלות פירעון ו/או הסדר בחברה המנפיקה). בנוסף, כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה א') במלואן, אנו מתחייבים בזאת לא לבצע כל פעולה שתכליתה להשיג זכויות כלשהן בבטוחות שהועמדו על-ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') וטרם שוחררו וכן, לא להגיש תביעה ו/או הוכחת חוב בפשיטת רגל, פירוק או הסדר תשלום אחר, בקשר לחברה המנפיקה, וזאת על אף כל תשלום שיבוצע על-ידינו בקשר לאגרות החוב (סדרה א') (לרבות בדרך של מימוש השעבודים על הנכסים המשועבדים).

9. כמו כן, מצהירה החברה המשעבדת כי אישור הדירקטוריון המופיע לעיל מהווה אישור לפי סעיף 282 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.
10. על אף האמור לעיל, נהיה זכאים להגיש תביעה ו/או הוכחת חוב בהליכי חדלות פירעון (לרבות הסדר) בקשר עם כל תשלום שיבוצע על-ידינו בקשר לאגרות החוב (סדרה ג'), ככל ויבוצע, ובלבד שיצוין בהן מפורשות כי זכויותינו על-פיהן תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

\_\_\_\_\_

בע"מ \_\_\_\_\_

אני, עו"ד \_\_\_\_\_, שהנני עוה"ד של \_\_\_\_\_ בע"מ מאשר/ת בזה כי הי"ה \_\_\_\_\_ ו \_\_\_\_\_ חתמו על כתב התחייבות זה והינם מוסמכים בחתימתם יחד לחייב את \_\_\_\_\_ בע"מ כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות שלה. הריני לאשר כי החלטות \_\_\_\_\_ בע"מ והתחייבויותיה דלעיל התקבלו בהתאם לכל דין ולמסמכי ההתאגדות שלה. כן הריני לאשר כי החלטות אלה התקבלו בהתאם להוראות הפרק החמישי בחלק השישי של חוק החברות, התשנ"ט-1999, וכי החתומים על התחייבויות אלה בשם [החברה המשעבדת] הינם מורשי חתימה מטעמה וחתימתם מחייבת אותה בקשר עם התחייבויותיה אלה.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

עו"ד

## 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	

תאריך יצירה	סוג מטבע	קוד מטבע	הסכום המובטח	הסכום המובטח במילים
שנה   חודש   יום			אג'   ש"ח	ללא הגבלה בסכום
2023-2024				

מס בולים	תאור המסמך	קוד
	אגרת חוב מיום ___ ב 2023-2024; שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום ___ ב 2023-2024.	

### פרטי המלווים:

סכום הלוואה	פרטי המלווה	מס' זהות <sup>1</sup>
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	
שעבוד מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות הממשכן במקרקעין (3225/10000 חלקים מתוך שטח המקרקעין) בנשר 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.	

<sup>1</sup> 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.





## 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 חוב (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 יהיו 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 ייקפו על חשבון

הסכומים המובטחים לשם מימוש המשכנתא, לפי הקבוע בסעיף 12 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

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") שעבדה לטובתנו את מלוא זכויותיה, ללא יוצא מן הכלל, בתיק רמ"י שבנדון בשעבוד קבוע מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום.
2. א. אנו מבקשים לשדרג את השעבוד מדרגה שניה לשעבוד מדרגה ראשונה ולקבל מכס התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות של החברה בתיק רמ"י ומישכון כל הזכויות החוזיות.  
ג. הנכם מתבקשים לתת לנו הסכמתכם לשינוי רישום המשכנתא מדרגה שניה לדרגה ראשונה ולאשר את רישום המשכנתאות ומישכון הזכויות בתיק הנ"ל מדרגה ראשונה 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 \_\_\_\_\_

**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:	<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	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 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 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 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.	<b>במידה והמבקש מיוצג על ידי בא כוח</b> – ייפוי כוח מטעם המבקש למיופה הכוח, אם מיופה הכוח אינו עו"ד – ייפוי כוח נוטריוני	
1	מקור או העתק נאמן למקור	<b>לתאגיד</b> - פרוטוקול מטעם האגודה / תאגיד לצורך ביצוע הפעולה	
1	מקור	הפניה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא <b>מטעם הגורם המלווה</b> (לדוגמא: בנק, חברת ביטוח), הכוללת זהות בעלי הזכויות, גוש / חלקה, כתובת, סכום התחייבות ודרגת המשכנתא, <b>מופנה לרשות מקרקעי ישראל בלבד.</b>	
1	מקור	<b>אם קיים עיקול</b> – אישור לסילוק העיקול מהגורם המעקל	
1	מקור	<b>אם קיים פסק דין משקם</b> – אישור משקם	
1	מקור	<b>אם קיימת התחייבות לרישום משכנתא על הנכס</b> - מכתב הסכמה למתן התחייבות נוספת מהגורם המלווה שלטובתו קיימת ההתחייבות, המאשר את דרגת המשכנתא המבוקשת	
1	מקור	<b>ביישוב בעל חוזה משבצת תלת צדדי (חוזה בין האגודה, סוכנות יהודית ורשות מקרקעי ישראל)</b> – אישור הסוכנות היהודית לרישום המשכנתא, בו יצוין שם הבנק וסכום המשכנתא	
1	מקור	<b>לתעסוקה במשבצת ביישובים ברמת הגולן</b> – אישור ההסתדרות הציונית לרישום המשכנתא	

## מסמכי שעבוד – פרויקט צפת

## 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 ____ 2023-2024; שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') מיום ____ ב ____ 2023-2024.	

### פרטי המלווים:

סכום ההלוואה		פרטי המלווה		מס' זהות <sup>1</sup>						
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	ז	ס"ב				
							51	377133	7	

### פרטי נכסים משועבדים

תאור הנכסים המשועבדים	
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 הדירור, מתקנים, מערכות תשתית וצינורות וכן את כל הזכויות בקשר עם הקרקע בצפת והכל כמפורט באגרת החוב.	

<sup>1</sup> 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.





**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), 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 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 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 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 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 יזקפו על חשבון הסכומים המובטחים לשם מימוש המשכנתא, לפי הקבוע בסעיף 12 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 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 לממשכן 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

**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	יפוח	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	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	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 וחתומת 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.	<b>במידה והמבקש מיוצג על ידי בא כוח</b> – ייפוי כוח מטעם המבקש למיופה הכוח, אם מיופה הכוח אינו עו"ד – ייפוי כוח נוטריוני	
1	מקור או העתק נאמן למקור	<b>לתאגיד</b> - פרוטוקול מטעם האגודה / תאגיד לצורך ביצוע הפעולה	
1	מקור	הפניה למתן כתב התחייבות לרישום משכנתא <b>מטעם הגורם המלווה</b> (לדוגמא: בנק, חברת ביטוח), הכוללת זהות בעלי הזכויות, גוש / חלקה, כתובת, סכום התחייבות ודרגת המשכנתא, <b>מופנה לרשות מקרקעי ישראל בלבד.</b>	
1	מקור	<b>אם קיים עיקול</b> – אישור לסילוק העיקול מהגורם המעקל	
1	מקור	<b>אם קיים פסק דין משקם</b> – אישור משקם	
1	מקור	<b>אם קיימת התחייבות לרישום משכנתא על הנכס</b> - מכתב הסכמה למתן התחייבות נוספת מהגורם המלווה שלטובתו קיימת ההתחייבות, המאשר את דרגת המשכנתא המבוקשת	
1	מקור	<b>ביישוב בעל חוזה משבצת תלת צדדי (חוזה בין האגודה, סוכנות יהודית ורשות מקרקעי ישראל)</b> – אישור הסוכנות היהודית לרישום המשכנתא, בו יצוין שם הבנק וסכום המשכנתא	
1	מקור	<b>לתעסוקה במשבצת ביישובים ברמת הגולן</b> – 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



# מדינת ישראל

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

מס' השטר: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

## שטר משכנתה

שניה בדוגה

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

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

להלן: "הממשכנ"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 הממשכנ"ים כאמור, ימושכנו המקרקעין הנזכרים ברשימה, והם יהוו ערובה לתשלום. הממשכנ"ים 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
			חכירה	בשלמות	בנוף הגליל בכפוף למשכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק הפועלים בע"מ
			חכירה	בשלמות	
			חכירה	בשלמות	

חתימת "הממשכנ"ים"

חתימת "בעלי המשכנתה"

**חתימת "הממשכנים"**

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

**חתימת "בעלי המשכנתה"**

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

נספח ב'

תנאי הצעת אגרות החוב (סדרה ג')

1. **תיאור ההצעה לציבור – הצעה אחידה בדרך של מכרז על שיעור הריבית**

אגרות חוב (סדרה ג') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בתקנות הצעה לציבור, בדרך של מכרז על שיעור הריבית, כמפורט להלן, כאשר הרכב כל יחידה ושיעור הריבית המירבי מפורטים בדוח הצעת המדף אשר נספח מהווה חלק בלתי נפרד הימנו (להלן: "דוח הצעת המדף" או "דוח ההצעה").

1.1 **רשימת החתימות**

רשימת החתימות לרכישת היחידות תפתח ביום המכרז שייקבע בדוח הצעת המדף (להלן: "יום המכרז" או "יום הגשת הבקשות") בשעה שתיקבע בדוח הצעת המדף (להלן: "מועד פתיחת רשימת החתימות") ותיסגר באותו יום בשעה שתיקבע בדוח הצעת המדף (להלן: "מועד סגירת רשימת החתימות").

1.2 **הגשת הבקשות בשלב המכרז**

1.2.1 את הבקשות לרכישת היחידות יש להגיש לחברה, על גבי טפסים הנהוגים למטרה זו, באמצעות רכוז ההנפקה, כפי שייקבע בדוח הצעת המדף, במישרין או באמצעות בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה (להלן: "המורשים לקבלת בקשות"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות.

1.2.2 כל בקשה שתוגש למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשה לקבלת בקשות לידי רכוז ההנפקה, ותתקבל על ידי רכוז ההנפקה, עד לתום שעה אחת ממועד סגירת רשימת החתימות.

1.2.3 כל מזמין רשאי להגיש עד שלוש הצעות בשיעורי ריבית שונים, אשר לא יעלו על שיעור הריבית המירבי, ובלבד ששיעור הריבית המוצע על ידו יהיה נקוב באחוזים במרווחים של 0.01% (כך ששיעור הריבית הבא בו ניתן יהיה להזמין הינו [ ]%, [ ]%, [ ]% וכו'). דהיינו, ניתן יהיה להגיש הצעות בשיעור הריבית המירבי ובשיעורים הנמוכים ממנו במרווחים של 0.01%. בקשה שלא תנקוב במרווחים כאמור לעיל, תעוגל למדרגה הקרובה ביותר כלפי מעלה.

1.2.4 בקשה שהוגשה בשיעור ריבית העולה על שיעור הריבית המירבי יראוה כבקשה שלא הוגשה.

1.2.5 בכפוף לכל דין, הבקשות לרכישת היחידות הינן בלתי חוזרות. כל בקשה תחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לרכוש את היחידות שתוקצינה לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו בהתאם לתנאי דוח ההצעה, וייחשב כמחויב לשלם את מלוא תמורת היחידות, לפי העניין, שהוא יהיה זכאי לקבלן בהתאם לתנאי דוח ההצעה.

1.2.6 ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד וחלק

היחידה הכלול בבקשה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת לא תתקבל.

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

1.2.8. "מבקש" או "מזמין" – ביחד עם בן משפחתו הגר עימו ולרבות משקיע מסווג עימו התקשרה החברה לרכישת יחידות (אם וככל שהחברה תתקשר עם משקיעים מסווגים על-פי דוח הצעת המדף) כפי שיפורט בדוח ההצעה.

### 1.3. הליכי המכרז

1.3.1. הבקשות תועברנה על-ידי המורשים לקבלת בקשות לרכז ההנפקה במעטפות סגורות אשר תישמרנה סגורות עד לחלוף המועד האחרון להגשה לרכז. המעטפות הסגורות תוכנסנה לתיבה סגורה ביחד עם הבקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה וזאת עד לשעה האמורה.

1.3.2. ביום המכרז לאחר המועד האחרון להגשה לרכז תיפתח תיבת הבקשות בנוכחות נציג החברה ורואה החשבון שלה אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז וכן יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

1.3.3. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, לא יאוחר משעה 10:00 תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה למבקשים, אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן, באמצעות המורשים לקבלת בקשות. ההודעה תציין את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את כמות היחידות שיוקצו למבקש ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן. עם קבלת ההודעה, ובאותו יום עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המבקשים באמצעות המורשים לקבלת בקשות, לרכז ההנפקה, לחשבון המיוחד כאמור בסעיף 1.5 להלן, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהן נענתה הזמנתם כאמור בהודעה האמורה.

1.3.4. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע החברה בדו"ח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה על תוצאות המכרז.

### 1.4. קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות למבקשים

כל היחידות שבקשות לרכישתן תענינה, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד על אגרות החוב (להלן בסעיף זה: "שיעור הריבית האחיד") אשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הבקשות ליחידות שנקבו בו כשיעור הריבית ביחד עם בקשות שנקבו בשיעורי ריבית נמוכים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור על פי דוח ההצעה. הקצאת היחידות תיעשה כמפורט להלן:

1.4.1. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות (לרבות היחידות שבקשות לרכישתן התקבלו מהמשקיעים המסווגים כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה) שתתקבלנה יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור על פי דוח ההצעה – תיעננה כל הבקשות

במלואן, בכפוף להתקיימות דרישות תקנון הבורסה והנחיותיו, כאמור בסעיף 10.3 לדוח ההצעה. במקרה כזה, שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית המירבי. יתרת היחידות שלא תתקבלנה בגינן בקשות לא יונפקו.

1.4.2. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות (לרבות היחידות שבקשות לרכישתן התקבלו מהמשקיעים המסווגים כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה) שתתקבלנה יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור – תונפקנה כל היחידות המוצעות לציבור כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תענינה.

ב. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד (להלן: **"בקשות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד"**) – תענינה במלואן.

ג. בקשות (לא כולל בקשות שהתקבלו ממשקיעים מסווגים) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד (להלן: **"בקשות בשיעור הריבית האחיד"**) תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות שיוותרו לחלוקה לאחר הפחתת היחידות שיוקצו למבקשים שהגישו בקשות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד ולאחר ההקצאה למשקיעים המסווגים בהתאם לאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה, יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש בשיעור הריבית האחיד, לבין סך כל היחידות שבקשות לרכישתם בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (לא כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה).

1.4.3. אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף 1.4.2 לעיל, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה ג') כאמור בסעיף 10.3 לדוח ההצעה (להלן: **"פיזור מזערי"**), אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים האמורה בסעיף 4 לדוח ההצעה, וכל הבקשות באותו מכרז, כולל הזמנות המשקיעים המסווגים, תענינה כדלקמן:

א. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תענינה;

ב. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן היה נמוך משיעור הריבית האחיד (להלן: **"בקשות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד"**) – תענינה במלואן.

ג. בקשות (כולל בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה לשיעור הריבית האחיד תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות שיוותרו לחלוקה לאחר הפחתת היחידות שיוקצו למבקשים שהגישו בקשות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד, יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש בשיעור הריבית האחיד, לבין סך כל היחידות שבקשות לרכישתם בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה).



1.4.4. אם ההקצאה כאמור בסעיף 1.4.3 לעיל, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי בניירות הערך המוצעים, כהגדרתו בסעיף 10.3 לדוח ההצעה, אזי הבקשות במכרז תענינה כדלקמן:

א. בקשות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תענינה.  
ב. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים בהתאם להתחייבויות המוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה) ששיעור הריבית הנקוב בהן היה שווה ו/או נמוך משיעור הריבית האחיד תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מספר יחידות כזה שהיחס בין מספר זה לבין סך כל היחידות המוצעות לציבור יהיה שווה ליחס שבין מספר היחידות שביקש לבין סך כל היחידות שבקשות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית הנמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה).

1.4.5. אם ההקצאה כאמור בסעיף 1.4.4 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי בניירות הערך המוצעים, כהגדרתו בסעיף 10.3 לדוח ההצעה, אזי תבוצע ההקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את ניירות הערך הכלולים ביחידות באופן שיתקיימו דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 10.3 לדוח ההצעה, ובלבד שלמבקש לא יוקצו יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך יותר מזה שנקב בבקשתו (להלן: "שיעור הריבית האחיד החדש"). נקבע שיעור הריבית האחיד החדש כאמור בסעיף זה, תיעשה ההקצאה כאמור בסעיף 1.4.4 לעיל ובמקום "שיעור הריבית האחיד" יראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחיד החדש".

1.4.6. היה וגם היענות כאמור בסעיף 1.4.5 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור מזערי באגרות החוב (סדרה ג'), כהגדרתו בסעיף 10.3 לדוח ההצעה, יחול סעיף 10.5 לדוח ההצעה.

1.4.7. אם בהקצאת ניירות הערך על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שינבעו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע ואגרות החוב תשאנה את שיעור ריבית שנקבע.

1.4.8. כל מבקש ייחשב כאילו התחייב בבקשתו לרכוש את כל היחידות שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו, לפי הכללים המפורטים לעיל.

#### 1.5 החשבון המיוחד והקצאת היחידות

1.5.1. סמוך לפני יום המכרז, יפתח רכז ההנפקה חשבון נאמנות מיוחד על שם החברה (להלן: "החשבון המיוחד") וימסור למורשים לקבלת בקשות את פרטיו של חשבון הנאמנות. החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

1.5.2. כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על ידי רכז ההנפקה בפיקדונות נזילים, לא צמודים, נושאים ריבית על בסיס יומי.

1.5.3. המורשים לקבלת בקשות יפקידו בחשבון המיוחד, את כל הסכומים ששולמו בגין ניירות הערך שבקשות לרכישתם נענו על פי תנאי התשקיף ודוח ההצעה ורכז ההנפקה ינהג בהם ויפעל על פי תנאי התשקיף ודוח ההצעה.

1.5.4. היה ותתקיימנה דרישות הפיזור המזערי ו/או דרישות שווי החזקות הציבור, כאמור בסעיף 10.3 לדוח ההצעה, יעביר רכז ההנפקה לחברה, לא יאוחר מיום המסחר השני שלאחר יום הגשת הבקשות, את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, בניכוי הסכומים אשר יגיעו למשקיעים המסווגים, וזאת כנגד העברת תעודות אגרות החוב המוצעות על פי דוח ההצעה לחברה לרישומים.

1.5.5. באם בסיכום יום המכרז יתברר כי לא התקיימו דרישות הפיזור המזערי ו/או דרישות שווי החזקות הציבור, כאמור בסעיף 10.5 לדוח ההצעה, תבוטל הנפקת היחידות לציבור ולא יגבו כספים מהמזמינים.

#### 1.6. מכתבי הקצאה ותעודות

נענתה החברה לבקשה, כולה או מקצתה, תקצה החברה למבקשים, את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב לחברה לרישומים כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על-ידי רכז ההנפקה לחברה כאמור בסעיף 1.5 לעיל ובלבד שההקצאה לא תעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן כאמור בסעיף 10.3 לדוח ההצעה.

תעודות אגרות החוב תהיינה ניתנות להעברה, לפיצול ולויתור לטובת אחרים, בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור ומסירתו, בצירוף התעודות לחברה ובכפוף לתשלום כל ההוצאות, המסים וההיטלים הכרוכים בכך, על ידי המבקש.

#### 1.7. אופן חישוב הניכיון לצרכי ניכוי מס במקור בגין אגרות חוב

בהתאם להוראות סעיף 2(4) ו-125 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"), רואים בדמי הניכיון בגין אגרות החוב ריבית החייבת במס, ולגביה יחולו כללי ניכוי מס במקור במועד הפדיון. ככלל שיעור הניכיון ייקבע כהפרש בין הערך ההתחייבותי של אגרות החוב לבין התמורה שתתקבל ככל שהפרש זה הינו חיובי. ככל ויונפקו ביחידות אג"ח בלבד, שיעור הניכיון יפורט בדו"ח ההצעה או בדו"ח על תוצאות ההנפקה, לפי העניין, ותחלונה הוראות המיסוי שלהלן.

אם החברה תנפיק ניירות ערך המוצעים על-פי דוח הצעת מדף זה ביחידות הכוללות גם אגרות חוב תשיך החברה את תמורת ההנפקה, במאזן החברה, לכלל ניירות הערך שיוצעו, ככל שיוצעו, על פי שווים היחסי, אשר ייקבע על פי ממוצע שוויו (בהתאם למחיר הנעילה בבורסה) של כל אחד מניירות הערך שיוצעו בתום כל אחד משלושת ימי המסחר הראשונים באותם ניירות ערך. בהיעדר הוראה אחרת מרשויות המס, הניכיון שיווצר בגין אגרות החוב שיוצעו על פי דוח הצעת מדף זה, במידה ויווצר, ייקבע על פי ההפרש שבין הערך

הנקוב ההתחייבותי של אגרות החוב לבין התמורה שיוחסה לאגרות החוב, כאמור לעיל, ובלבד שההפרש הוא חיובי. החברה תגיש דוח מיידי לא יאוחר מיום המסחר הרביעי לאחר הרישום למסחר של ניירות הערך, על שיעור הניכיון המשוקלל שנוצר בגין סדרת אגרות החוב הרלוונטיות. במקרה שעל פי דרישת רשות מוסמכת תידרש החברה לייחס ערך אחר לניירות הערך שייכללו ביחידות שיוצעו על פי דוח הצעת מדף זה, תגיש החברה דוח מיידי על דרישה כאמור.

חברי הבורסה ינכו במקור מתשלומי הריבית שישולמו על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותם הם חייבים לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן אגרות החוב, ינכו חברי הבורסה מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל.

לעניין שיעור הניכיון המשוקלל במקרה של הרחבת סדרות האג"ח, ראה סעיף 4.2 לשטר הנאמנות וסעיף 1.9 להלן.

בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, נקבע כי בפדיון של אגרות חוב הנסחרות בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון במכירת אגרת החוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו- (3) הפדיון אינו בידי בעל שליטה או בידי מי שהחזיק באגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצאה, והכל עד גובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא יחשבו כהכנסה לפי סעיף 42(4) לפקודה ותחולנה כל יתר הוראות המס כמפורט להלן.

#### **1.8. מיסוי הכנסות בגין ניירות הערך המוצעים**

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים. האמור בדוח הצעת מדף משקף את הוראות הדין המתוארות בו כפי שהינן למועד דוח הצעת המדף, ואלה עשויות להשתנות עד למועד הצעתם בפועל של ניירות הערך האמורים על פי דוחות הצעת מדף. בנוסף יש להדגיש, כי האמור לעיל אינו מתיימר להוות פרשנות מוסכמת של הוראות החוק הנזכרות בדוח הצעת המדף, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסבות הייחודיות לכל משקיע. לפיכך, על כל משקיע השוקל רכישה של ניירות הערך המוצעים יש לפנות לקבלת ייעוץ מקצועי המותאם להוראות המיסוי העדכניות כפי שיהיו במועד ההצעה בפועל ולצרכיו הספציפיים של המשקיע.

לפי הדין הקיים כיום, חלים על ניירות הערך המוצעים לציבור על פי דוח הצעת מדף זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

1.8.1. ביום 25 ביולי 2005, התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 (להלן: "תיקון 147") אשר נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2006. התיקון משנה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"), הנוגעות למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. בנוסף, ביום 29

בדצמבר 2008 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 169) לפקודה, (להלן: "תיקון 169") אשר נכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2009 וחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

1.8.2. כמו כן, ביום 6 בדצמבר 2011, פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה) התשע"ב-2011 (להלן: "החוק לשינוי נטל המס") אשר נכנס לתוקף החל משנת המס 2012, במסגרתו, בוטל מתווה הפחתות המס לחברות ויחידים, כפי שנקבע בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 ונקבעה בו, בין היתר, העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל-25% ולבעל מניות מהותי<sup>1</sup> מ-25% ל-30%.

1.8.3. ביום 13 באוגוסט 2012, פורסם ברשומות החוק לצמצום הגירעון ולשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), תשע"ב-2012, אשר כלל את תיקון מס' 195 לפקודה (להלן: "תיקון 195"). במסגרת תיקון 195 לפקודה, נוסף סעיף 121ב הקובע מס נוסף על הכנסות גבוהות. בהתאם להוראות הסעיף, יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת מס כלשהי תעלה על התקרה שנקבעה לעניין זה בפקודה (ואשר מתעדכנת מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן. התקרה בשנת 2023 הינה 698,280 שקלים חדשים), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור לעיל (להלן: "מס יסף"). הוראות סעיף זה חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תיכלל רק אם שווי מכירתה עולה על 4.754 מיליוני שקלים חדשים והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) תשכ"ג 1963.

1.8.4. ביום 5 בינואר 2016, פורסם ברשומות החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו-2016, במסגרתו הופחת שיעור מס החברות ב-1.5% (ל-25%) החל מיום 1 בינואר 2016. ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), תשע"ז-2016, במסגרתו הופחת שיעור מס החברות בשתי פעימות, כדלקמן: לשיעור של 24% החל מיום 1 בינואר 2017, ולשיעור של 23% החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך.

יובהר, כי האמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל. יצוין כי ביחס ל"יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה" ו-"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בסעיף 14 לפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור, יפנו לקבלת ייעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל.

---

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

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

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

לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך לציבור שהצעתם אפשרית בהתאם לדוח הצעת המדף הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

#### 1.8.6. רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים

בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח ההון ממכירת ניירות הערך המוצעים על-ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה-קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר<sup>2</sup>, ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה<sup>3</sup> בחברה במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור (להלן: "**בעל מניות מהותי**"), אשר שיעור המס לגבי רווח הון בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על 30% ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. על אף האמור לעיל, רווח הון בידיו ממכירת אגרת חוב שאינה צמודה למדד<sup>4</sup> יחויב במס בשיעור שלא יעלה על 15%, או של עשרים 20% לעניין בעל מניות מהותי ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות ערך, יחויב רווח ההון הריאלי ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, וזאת עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיפים 101א(א) ו-101א(ב) לפקודה. שיעורי המס המופחתים כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה "מעסק" או "משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה, שאז יחול שיעור המס השולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2023 לפני מס יסף).

בנוסף לכלל האמור לעיל, על הכנסה בידיו יחיד יוטל מס יסף בשיעור של 3% מסכום ההכנסה החייבת לשנת 2023, העולה על 698,280 ש"ח (שיעור זה מתעדכן כל שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן).

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126א(א) לפקודה (בשנת 2023 – 23%).

<sup>2</sup> כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.  
<sup>3</sup> כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.  
<sup>4</sup> כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

1.8.7. ככלל, תושבי חוץ (יחידים וחבר בני אדם), כהגדרתם בפקודה, פטורים ממס על רווח ההון אשר נבע ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל, זאת במידה ורווח ההון אינו מיוחס למפעל הקבע שלהם בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או הנהנים, או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני האדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין כאמור לפי סעיף 68א לפקודה. במקרה והפטור כאמור לא יחול, ככלל, אפשר שיחולו הוראות פטור של אמנה רלבנטית למניעת כפל מס (במידה וקיימת) בין מדינת ישראל לבין מדינת התושבות של תושב החוץ, וזאת בכפוף להמצאה מראש של אישור לפטור מניכוי מס במקור או ניכוי מס במקור בשיעור מופחת מרשות המיסים.

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

1.8.9. לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 (להלן: "**תקנות הניכוי מרווח הון**"), חייב, (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה באמצעות חבר הבורסה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי ובנייר ערך שאינו צמוד למדד<sup>5</sup> בשיעור של 15%, ובשיעור מס חברות (בשנת 2023 – 23%) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. האמור לעיל, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) תקפים מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המיסים, וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע.

1.8.10. לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין והמפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית**"), וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם.

1.8.11. ככל שניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר של ניכוי מס במקור (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

---

<sup>5</sup> כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

1.8.12. אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

1.8.13. קיצוץ הפסדים ממכירת ניירות הערך המוצעים:

ככלל, הפסדי הון בשנת המס שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים בשנת מס פלונית, יותרו בקיצוץ רק במקרים שבהם אילו היו נוצרים רווחי הון הם היו חייבים במס בידי מקבלם (יחיד או חבר בני אדם).

בשנת המס בה נוצר הפסד ממכירת נייר ערך, הפסד ההון יותר בקיצוץ כנגד רווח הון ריאלי על-פי העקרונות הקבועים בסעיף 92(א) לפקודה, בין אם ההפסד/הרווח הון נוצרו מנכס (לרבות מנייר ערך סחיר) בישראל ובין אם מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוץ ביחס של 1 ל- 3.5).

1.8.14. הפסד הון בשנת המס כאמור ניתן יהיה לקיצוץ גם כנגד הכנסה מריבית או מדיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או כנגד הכנסה מריבית או מדיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים באותה שנת מס, ובלבד ששיעור המס החל על הריבית או הדיבידנד מנייר הערך האחר כאמור לא עולה על שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (בשנת 2023 – 23%) לגבי חברה, ולגבי יחיד ובלבד שלא עלה על השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב) – (שהינו 25%). בהקשר זה יוער, כי במידה שמדובר ביחיד בעל מניות מהותי המוטל עליו מס דיבידנד בשיעור של 30%, לא יותר קיצוץ כאמור כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בשל ניירות הערך האחרים. קיצוץ ההפסדים יבוצע בדרך של קיצוץ הפסד ההון כנגד רווחי הון או כנגד הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור (למעט רווח אינפלציוני חייב אשר יקוץ ביחס של 1 ל- 3.5), והכל בכפוף להוראות הקבועות בסעיף 92 לפקודה.

1.8.15. הפסד שלא ניתן לקוץ, כולו או מקצתו, בשנת מס מסוימת, כאמור לעיל, יהיה ניתן לקיצוץ כנגד רווח הון בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה בשנות המס הבאות בזו אחר זו, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס שבה היה ההפסד.

1.8.16. בהתאם לתקנות הניכוי מרווח הון, בעת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות ("ניירות סחירים"), יקוץ החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

1.9. שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות חוב המוצעות

1.9.1. בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב במס בשיעור שלא יעלה על 25% על ריבית או דמי ניכיון, שמקורם באגרות חוב הצמודות במלואן למדד, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. יצוין כי, יראו כמדד לעניין סעיף 125ג לפקודה את מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנכס שערכו צמוד למטבע חוץ או שהוא נקוב במטבע חוץ-שער המטבע.

1.9.2. בהתאם לסעיף 125ג(ג) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס של 15% על ריבית (לרבות הפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם בסעיף 3(ה6) לפקודה) או דמי ניכיון, שמקורם באגרת חוב שאינה צמודה למדד (לרבות שערי מטבע), או שהנה צמודה בחלקה לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינה צמודה למדד עד לפדיון.

1.9.3. בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, שיעורי המס המופחתים כאמור לעיל לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" לפי סעיף 12(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע ניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות חוב; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי כהגדרתו לעיל בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד הוא עובד בחברה המשלמת את הריבית או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עם החברה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חבר בני האדם; (5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים כאמור יחויב היחיד במס על ריבית או דמי ניכיון בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה כמפורט לעיל (עד 47% בשנת 2023 לפני מס יסף).

שיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לענין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, שמקורן באגרות חוב נסחרות בבורסה, הינו שיעור מס החברות בהתאם לסעיף 126(א) לפקודה (בשנת 2023 – 23%).

בהתאם להוראות סעיף 9(13) לפקודה, יחיד יהיה פטור מהפרשי הצמדה שקיבל בשל נכס ובלבד שהתקיימו כל אלה: (1) הפרשי הצמדה אינם הפרשי הצמדה חלקיים; (2) היחיד לא תבע ניכוי הוצאות ריבית או הפרשי הצמדה בשל הנכס; (3) הפרשי הצמדה אינם הכנסה לפי ס' 12(1) ואינם רשומים בפנקסי חשבונותיו או חייבים ברישום כאמור.

1.9.4. בהתאם לסעיף 9(15ד) לפקודה, ריבית, דמי ניכיון או הפרשי הצמדה המשולמים לתושב חוץ, על אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל, פטורים ממס ובלבד שההכנסה אינה במפעל הקבע של תושב החוץ בישראל. תושב חוץ הינו מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי הצמדה, לפי הענין. הפטור לא יחול במקרים הבאים:

א. תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחברה המנפיקה; או

ב. תושב החוץ הינו "קרוב" כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני אדם המנפיק; או

ג. תושב החוץ הינו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני האדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיער הריבית או דמי הניכיון נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים).



יצוין כי הפטור כאמור לעיל לא יחול על חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל בשיעור העולה על 25%, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

במקרה שלא חל הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית של תושבי חוץ (יחיד וחבר בני אדם) שמקורן בניירות הערך יחויב בהתאם להוראות הפקודה, כמפורט לעיל, או בהתאם להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ ובכפוף לקבלת אישור מתאים מרשות המיסים.

1.9.5. קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, בכפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר.

1.9.6. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או מדמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או ממשלח יד, אלא אם כן נקבע אחרת.

1.9.7. בהתאם להוראות סעיף 164 לפקודה ולתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד כאמור לעיל, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית ודמי ניכיון המשולמים על אגרות חוב נסחרות בבורסה, שאינן צמודות במלואן למדד או למט"ח, הינו 15% לגבי יחיד (לרבות תושב חוץ שאינו בתחולת סעיף 9(ד15) לפקודה) שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית.

שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או יחיד העובד בחבר בני האדם או נותן לו שירותים או מוכר לו מוצרים, יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה כאמור (עד 47% בשנת 2023 לפני מס יסף).

לגבי חבר בני אדם (תושב ישראל ותושב חוץ), ינוכה מס בהתאם לשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (בשנת 2023 – 23%).

חרף האמור לעיל, שיעור המס שינוכה במקור לגבי תושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המיסים, בכפוף לאמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל למדינת מושבו של תושב החוץ.

1.9.8. יצוין כי לגבי ריבית שמשולמת לתושב חוץ החלות עליה הוראות סעיף 9(ד15) לפקודה, לא ינוכה מס במקור.

1.9.9. תשלום ריבית לקופת גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים המנויים בתוספת לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד, פטורים מניכוי מס במקור.

1.9.10. האמור לעיל כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע.

1.9.11. יובהר, כי בהתאם לתקנות הניכוי, ניכוי המס במקור מריבית (לרבות מדמי ניכיון) כאמור והעברתו לרשות המיסים, יתבצעו על ידי חברי הבורסה.

1.9.12. במועדי פירעון קרן אגרות חוב תנכה החברה מס במקור בגין דמי הניכיון. בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, נקבע כי בפדיון של אגרת חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון במכירת האגרת החוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו- (3) הפדיון אינו בידי בעל שליטה או בידי מי שהחזיק באגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצאה, והכל עד גובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא יחשבו כהכנסה לפי סעיף 4(2) לפקודה.

#### 1.9.13. הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') נוספות במסגרת הרחבת סדרה:

בהתאם להוראות סעיף 4(2) לפקודה, רואים בדמי הניכיון בגין אגרות חוב ריבית החייבת במס, ולגביה יחולו כללי ניכוי מס במקור במועד הפדיון. ככלל שיעור הניכיון ייקבע כהפרש בין הערך הנקוב ההתחייבותי של אגרות החוב לבין התמורה שתתקבל ככל שהפרש זה הינו חיובי.

במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב נוספות מסדרה ג', במסגרת הרחבת סדרה, בניכיון או בשיעור ניכיון שונה משיעור הניכיון לאותה סדרה (לרבות העדר ניכיון ככל שרלוונטי), תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה הרלוונטית, לרשות המסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה ג'), ייקבע לאגרות החוב שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו (להלן בסעיף זה: "שיעור הניכיון המשוקלל"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה ג') בהתאם לאותו אישור, ותפרסם בדיווח מיידי ביחד עם תוצאות ההנפקה כאמור את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה זינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב (סדרה ג') לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המסים, תגיש החברה דיווח מיידי בסמוך לאחר הרחבת הסדרה זלפני הרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות בו תודיע על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרת אגרות החוב (סדרה ג') ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון.

במועדי פירעון קרן אגרות חוב חברי הבורסה ינכו מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל.

לפיכך יתכנו מקרים בהם תנכה החברה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב מהסדרה טרם הרחבת הסדרה (להלן: "דמי הניכיון העודפים"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לאותה סדרה זבין אם לאו. נישום שהחזיק את אגרות החוב מהסדרה האמורה לפני הרחבת הסדרה זעד לפירעון אגרות החוב המוחזקות על-ידי, יהיה זכאי להגיש דוח לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בעקבות הרפורמה במס הכנסה, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום הוראותיה, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים, לרבות לעניין הסדרי המס שקיבלה החברה.

התיאור הנכלל לעיל אינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי דוח הצעת מדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

נספח ג'

גילוי מרוכז של הוראות עיקריות בשטר הנאמנות

## טבלת ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג')

יובהר כי הגילוי שלהלן מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי שטר הנאמנות. מודגש כי התיאור שלהלן אינו ממצה, אינו כולל את כלל ההוראות הרלוונטיות ביחס לנושאים הנזכרים בו ואינו מחליף בכל היבט שהוא קריאה מלאה של שטר הנאמנות ויתר מסמכי ההנפקה. לביטויים המפורטים להלן תהא המשמעות שניתנה להם במסגרת שטר הנאמנות.

### 1. תניות חוזיות ובטחונות

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים
לא	<p>החברה תשעבד לטובת הנאמן (כנאמן למחזיקי אגרות החוב), את הנכסים והזכויות להלן:</p> <p>(1) <u>שעבוד חשבון הנאמנות/החשבון המשועבד</u> - החברה תרשום ותיצור לטובת הנאמן שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן) לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם ולרבות תקבולים שיתקבלו כעודפים מפרויקט הרצליה ומפרויקט צפת לכשיתקבלו (ככל שירשם שעבוד על העודפים בפרויקט צפת, כאמור בסעיף 7.1.4 להלן) וכן תקבולים שיופקדו בחשבון הנאמנות שמקורם בנכסים המשועבדים בהתאם להוראות שטר זה.</p> <p>"<u>חשבון הנאמנות</u>" / "<u>החשבון המשועבד</u>" – 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.</p> <p>עם העברת מלוא התמורה לחברה כמפורט בסעיף 7.4 לשטר הנאמנות, ישמש חשבון הנאמנות כחשבון המשועבד.</p> <p>(2) <u>שעבוד העודפים מפרויקט הרצליה</u> - החברה הבת תרשום שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב, שירשם 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 ייחתם עם התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם פרויקט הרצליה.</p> <p>(3) <u>שעבוד הזכויות בפרויקט צפת</u> - (א) החברה תרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') שעבוד שני בדרגה ומשכנתא שנייה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על המקרקעין בפרויקט צפת (4 מתחמים) וכן התחייבות לרישום משכנתא על זכויותיה של החברה מכוח הסכם</p>	כן, סעיף 7.1 לשטר הנאמנות	

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
	<p>חכירה מיום 22.11.2021 על מתחם אחד בפרויקט צפת. (ב) יובהר כי למועד שטר זה קיים שעבוד ראשון בדרגה ומשכנתא 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). בנוסף, קיים שעבוד שני בדרגה ומשכנתא שניה בדרגה על חלק מהמקרקעין (4 מתחמים) בפרויקט צפת לטובת תאגיד פיננסי, וכן התחייבות לרישום משכנתא לטובת התאגיד הפיננסי בחלק האחר של המקרקעין (מתחם אחד). חלק מתמורת ההנפקה ישמש את החברה לפירעון יתרת ההלוואה למלווה המשני במלואה. בכפוף לפירעון יתרת ההלוואה, יחתום המלווה המשני על כל המסמכים הדרושים לשם כך ויתן את הסכמתו למחיקת השעבוד מדרגה שניה. לאחר פירעון מלוא ההלוואה למלווה המשני, הסרת וסילוק כל השעבודים מדרגה שניה שנרשמו לטובת המלווה המשני (או כל צד שלישי), לשביעות רצון הנאמן, ירשם שעבוד מדרגה שניה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על זכויות החברה בפרויקט צפת. לאור האמור לעיל ולאחר שירשם השעבוד מדרגה שניה לטובת הנאמן: (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 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.</p> <p>רישומה של המשכנתא מדרגה שניה על חלק ממקרקעי הפרויקט בצפת (ארבעת המתחמים הרשומים בטאבו) וכן קבלת התחייבות לרישום משכנתא במתחם 46486 בפרויקט צפת (הרשום ברמ"י) יהוו תנאי להעברת יתרת תמורת ההנפקה לחברה, בהתאם ובכפוף למפורט בסעיף 7.4 לשטר הנאמנות.</p> <p>(4) <u>שעבוד העודפים בפרויקט צפת</u>- למועד דוח הצעת המדף 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 להלן), ככל שירשם, הינו עתידי ולא ירשם במועד השלמת ההנפקה, אלא רק לאחר קבלת היתר בנייה לפרויקט וחתימה על הסכם ליווי עם תאגיד פיננסי מלווה לפרויקט צפת, אם וכאשר יתקבל היתר בנייה וייחתם הסכם ליווי כאמור. יודגש, כי הוצאת היתר בנייה לפרויקט צפת אינה בשליטת החברה בלבד ותלויה בצדדים שלישיים, והחברה אינה מתחייבת כילהתקשר בהסכם ליווי ו/או כי יופק היתר כאמור אשר בעקבותיהם יירשם שעבוד על זכויות החברה לקבלת כספי העודפים המותאמים.</p>		

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
	<p>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 לשטר הנאמנות.</p> <p>בכפוף לאמור לעיל, מתחייבת בזאת החברה כי לאחר התקשרות בהסכם ליווי וקבלת היתר בניה לפרויקט צפת תיצור ותרושם 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 חתמה ו/או 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 שנוצר ו/או שיווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר יחתם עם התאגיד הפיננסי המלווה בקשר עם פרויקט צפת.</p> <p>(5) <u>שעבוד זכויות צד קשור ("החברה המשעבדת") במקרקעין בנשר</u> - ירשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), שעבוד בדרגה שניה על זכויות החברה המשעבדת במקרקעין בנשר והתחייבות לרישום משכנתא מדרגה שניה על זכויות החברה המשעבדת בנשר, ואשר כנגד פירעון השעבוד מדרגה ראשונה, ביטול התחייבות רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתא והסרת וסילוק כל השעובדים הרשומים לטובת צדדים שלישיים, לשביעות רצון הנאמן, ישודרגו השעובדים לשעובדים ראשונים בדרגה (ויחליפו את השעבוד שירשם מדרגה שניה על המקרקעין) כמפורט להלן: בכפוף לאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות 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.</p>		
		לא קיים	תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף
כן, סעיף 8.1.23 לשטר הנאמנות- אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) כאמור בסעיף 7.1.6 לשטר הנאמנות. לעניין סעיף זה, תעמוד	<p>כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף חדש 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 7.1.7 לשטר הנאמנות, ולמעט הרכוש המשועבד לטובת הנאמן, כמפורט בסעיף 7.1.8 לשטר הנאמנות) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן):</p> <p>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</p>	סעיף 7.1.6 לשטר הנאמנות	התחייבות לאי יצירת שעובדים (שעבוד שלילי)

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
	<p>החברה כלפי מחזיקי איגרות החוב ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד איגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל.</p> <p>החברה תיתן לנאמן הודעה 7 ימי עסקים טרם יצירת שעבוד כנזכר לעיל. יובהר, כי ביטול שעבוד שוטף לטובת מחזיקי איגרות 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, החברה מתחייבת להמציא לנאמן, תוך 14 יום ממועד רישום השעבוד השוטף כאמור, את המסמכים המפורטים בסעיף 7.1.6 לשטר הנאמנות.</p>		
<p>כן, סעיף 8.1.16 לשטר הנאמנות- אם החברה לא תעמוד באיזון מאמות המידה שבסעיף 6.4 לשטר הנאמנות במשך שני (2) רבעונים רצופים.</p> <p>כן, סעיף 8.1.24 לשטר הנאמנות- 8.1.24 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 לשטר הנאמנות, לא חזר יחס החוב נטו לבטוחות ליחס הבסיסי ומטה, בהתאם להוראות סעיף 7.7.2 לשטר הנאמנות.</p>	<p>ראו פירוט בסעיף 3 להלן.</p>	<p>קיים בסעיף 6.4 ו- 7.7 לשטר הנאמנות</p>	<p>התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות</p>
<p>לא.</p>	<p>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.</p> <p>יובהר, כי אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לחייב את החברה לבצע דירוג כלשהו לאגרות החוב (סדרה ג') ו/או לחברה.</p>	<p>אין התחייבות לדירוג אגרות החוב, ראו סעיף 3 לשטר הנאמנות</p>	<p>התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודות ההתחייבות</p>
<p>-</p>	<p>-</p>	<p>לא קיים</p>	<p>התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות</p>
<p>-</p>	<p>-</p>	<p>לא קיים</p>	<p>התחייבות שלא להחליף את החברה</p>



האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
			המדרגת לאורך כל חיי תעודת ההתחייבות
כן, סעיף 8.1.20 לשטר הנאמנות- אם החברה תפר את התחייבותה לפי סעיף 2.5.2 לשטר הנאמנות ותרחיב את סדרת אגרות החוב בניגוד לאיזו מהוראותיו.	קיימות מגבלות ביחס להרחבת סדרה כמפורט בסעיף 2.5.2 לשטר הנאמנות.	לא קיים למעט בהרחבת סדרה	מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף
כן, סעיף 8.1.22 לשטר הנאמנות- אם החברה תבצע חלוקה שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.	<p>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:</p> <p>- 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;</p> <p>"הון עצמי" – 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 פרעונן הוא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ג').</p> <p>- 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%;</p> <p>"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.</p> <p>- אם מתקיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות כאמור בסעיף 8 לשטר הנאמנות;</p> <p>בנוסף לאמור לעיל, החברה מתחייבת, כי עד לאחר הסילוק הסופי של החוב על פי תנאי אגרות 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, בנטרול רווחי והפסדי 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.</p>	סעיף 6.3 לשטר הנאמנות	מגבלה על חלוקת דיבידנדים
-	-	לא קיים	מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה
כן, ראו עילה להעמדה לפירעון מיידי בסעיף 8.1.25 לשטר הנאמנות.	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 –	קיים מכח העילות להעמדה לפירעון מיידי- סעיף 8.1.25	מגבלות על שינוי שליטה

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
	<p>"העברת שליטה" – משמעה שינוי בשליטה בחברה, באופן שבו מר יואל יפרח או מי מבני משפחתו מדרגה ראשונה לא יהיו בעלי השליטה בחברה. לעניין זה "שליטה" – כמשמעה בחוק ניירות ערך.</p> <p>"בני משפחה מדרגה ראשונה" – בן זוג, הורה, הורה הורה, ילד, אח וכן ילד או בן זוג של כל אחד מאלה.</p> <p>למען הסר ספק יובהר לעניין זה, כי ירושה על פי דין אינה מהווה העברת שליטה לעניין סעיף זה.</p>		
לא	<p>ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות (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 לשטר הנאמנות), 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 שתימשך.</p> <p>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 לשטר הנאמנות, 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 לשטר הנאמנות), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום החריגה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה 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 פורסם 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.</p>	6.5 סעיף לשטר הנאמנות	מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים
לא	<p>ככל שלא יתקבל היתר בניה ביחס למתחמים 68250, 46486 ו-68251 בפרויקט צפת עד ליום 31 במרץ 2025 וביחס למתחמים 68247 ו-68248 בפרויקט צפת עד ליום 30 ביוני 2025, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'), בשיעור של 0.5% (בסעיף זה: "שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה, וזאת בגין התקופה שתתחיל החל מיום 1 באפריל 2025 או 1 ביולי 2025 (בהתאם למועד אי העמידה) (בסעיף זה: "מועד החריגה") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'), או עד למועד תיקון החריגה, לפי המוקדם.</p>	6.6 סעיף לשטר הנאמנות	

2. עילות לפירעון מידי

העילה	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	הערות/ הסבר
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק / חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן	8.1.11	חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה.	לא קיים	-
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן	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.
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מידי Cross Default / Cross Acceleration (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מידי)	8.1.15	הועמד לפירעון מידי (שלא ביוזמת החברה או הסכמת החברה), חוב מהותי של החברה והדרישה פירעון 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). האמור בסעיף זה יחול גם ביחס לחברות בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.
ירידת דירות האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	לא קיים	-
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	8.1.21	אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה לנושיה.
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	לא קיים	-
אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי	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 את הארכה מרשות מוסמכת – בתום תקופת הארכה, לפי המאוחר מבניהם).
הפרה יסודית של תנאי אג"ח הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים	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.

העילה	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	הערות/ הסבר
הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	8.1.18	אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה השולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת כלפי מחזיקי אגרות 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 מאוחדות של החברה, לא יחשב למיזוג.
מכירת רוב נכסי המנפיק	8.1.17	אם עיקר פעילותה של החברה (בסעיף זה, "החברה", יחד עם חברות בנות 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 אגרות 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:
התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק	8.1.17	"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) הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.
מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X	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 (כהגדת מונחים אלו בחוק חדלות פירעון), או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה (למעט פירוק למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במנה החברה), וצו או מינוי כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד נתינתם.
הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	8.1.5	אם יוטל עיקול על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.17 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. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפני 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

העילה	קיים (סעיף בשטר)/ לא קיים	הערות/ הסבר
		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.
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)	8.1.7	אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.17 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 הנאמנו, 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 עניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	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.
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח על פי חוק ניירות ערך	לא קיים	-
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	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.
בקשה / מתן צו להקפאת הליכים	8.1.1	אם החברה תגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון.
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018	8.1.2	אם יינתן צו לפתיחת הליכים לחברה (לבקשת צדדים שלישיים), אשר לא בוטל בתוך 45 ימים ממועד נתינתו.
הבורסה השעתה/ מחקה את המסחר באג"ח	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, והשעיה כאמור לא בוטלה תוך 60 יום, ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה.
	8.1.14	אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	8.1.20	אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ג'), שלא בהתאם להוראות סעיף 2.5.2 לשטר הנאמנות.
אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף	לא קיים	-
נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	8.1.23	אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) כאמור בסעיף 7.1.6 לשטר הנאמנות. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת שלושים (30) ימים לתיקון ההפרה.

העילה	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	הערות/ הסבר
הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית והפקדת כספים בביקדון להוצאות מיוחדות	לא קיים	-
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	8.1.3 ו- 8.1.4	ראו לעיל.
<b>עילות נוספות</b>		
שינוי שליטה	8.1.25	אם הועברה השליטה בחברה (כהגדרת מונח זה לעיל), במישרין או בעקיפין, ולא התקבל להעברת השליטה כאמור אישור מראש של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהחלטה מיוחדת. למען הסר ספק יובהר לעניין זה, כי ירושה על פי דין אינה מהווה העברת שליטה לעניין סעיף זה.
יחס חוב לבטוחה	8.1.24	החל מהמועד בו יירשם השעבוד על העודפים מפרוייקט צפת, אם וככל שיירשם, 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 לשטר הנאמנות, לא חזר יחס החוב נטו לבטוחות ליחס הבסיסי ומטה, בהתאם להוראות סעיף 7.7.2 לשטר הנאמנות.
מגבלות על חלוקה	8.1.22	אם החברה תבצע חלוקה שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
הפרת אמות המידה הפיננסיות	8.1.16	אם החברה לא תעמוד באיזה מאמות המידה שבסעיף 6.4 לשטר הנאמנות במשך שני (2) רבעונים רצופים.
אי העברת עודפים	8.1.23	אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) כאמור בסעיף 7.1.6 לשטר הנאמנות, אם החברה תפר את התחייבותה על פי סעיף 7.4.2 (ב) לשטר הנאמנות (אי העברת עודפים מפרוייקט הרצליה ו/או מפרוייקט צפת (ככל שנרשם שעבוד כאמור בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות), במידה ואי העברת העודפים כאמור נגרמה מסיבות התלויות בחברה. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת שלושים (30) ימים לתיקון ההפרה.

### 3. דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות

אמת מידה	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	פירוט אמת המידה	אמת המידה הפיננסית ליום 30.9.2023
הון עצמי	סעיף 6.4 לשטר הנאמנות	החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), ההון העצמי (כהגדרתו לעיל) של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי עניין), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-70 מיליון ש"ח.	ההון העצמי הינו 107,905 אלפי ש"ח.
יחס הון למאזן	סעיף 6.4 לשטר הנאמנות	החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), יחס ההון למאזן, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-11%.  "יחס הון למאזן" – היחס בין ההון העצמי לבין "מאזן נטו" (כהגדרתו לעיל).	יחס הון למאזן הינו נטו 13.53%.

אמת המידה הפיננסית ליום 30.9.2023	פירוט אמת המידה	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	אמת מידה
	<p>החל מהמועד שבו יירשם שעבוד העודפים מפרוייקט צפת כאמור בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות, אם וככל שיירשם, בנוסף להתחייבות החברה לעמידה באמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות, כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ג') קיימות במחזור, החברה מתחייבת כי יחס החוב נטו לבטוחות לא יעלה על היחס הבסיסי "יחס החוב נטו לבטוחות" משמעו – היחס בין: (1) יתרת קרן (ע.נ.) אגרות החוב (סדרה ג') שטרם שולמה עד למועד הבדיקה ובניכוי מזומנים ופקדונות כספיים בחשבון הנאמנות ובחשבון המשועבד, ככל שיהיו, כפי שמוצגים בדוח יתרות שמנפיק הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות וחשבון המשועבד ("חוב נטו") לבין (2) השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים כשהוא מחושב בהתאם להוראות סעיף 7.5 לשטר הנאמנות. לעניין זה הנכסים המשועבדים לא יכללו פקדונות כספיים בחשבון הנאמנות, ככל שיהיו, כפי שמוצגים בדוח יתרות שמנפיק הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות.</p> <p><b>"היחס הבסיסי" – יחס חוב נטו לבטוחות של 75%.</b></p> <p><b>"מועד הבדיקה" –</b> מועד הדוח הכספי האחרון 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 לשביעת 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.</p>	סעיף 7.7 לשטר הנאמנות	יחס חוב לבטוחות

מובהר כי בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') להוראות המתוארות בדוח הצעת המדף בקשר לשטר הנאמנות ולאגרות החוב, יגברו הוראות השטר. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח הצעת המדף אין כל סתירה בין ההוראות בקשר לשטר הנאמנות ולאגרות החוב (סדרה ג') המתוארות בדוח זה לבין הוראות שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג').

## נספח ד'

**פרטים אודות הפרויקטים אשר ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')  
בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך 103-29<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> עמדה משפטית מספר 103-29 של רשות ניירות ערך מיום 1 בספטמבר 2013 : ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות [https://www.isa.gov.il/%D7%92%D7%95%D7%A4%D7%99%D7%9D%20%D7%9E%D7%A4%D7%95%D7%A7%D7%97%D7%99%D7%9D/Corporations/Staf\\_Positions/SLB\\_Decision/Public\\_Offers/Documents/01112016\\_1.p](https://www.isa.gov.il/%D7%92%D7%95%D7%A4%D7%99%D7%9D%20%D7%9E%D7%A4%D7%95%D7%A7%D7%97%D7%99%D7%9D/Corporations/Staf_Positions/SLB_Decision/Public_Offers/Documents/01112016_1.p) (df).



## 1. פרויקט צפת

### פרטים בהתאם לטיוטת הנחיית נדל"ן יזמי

לפרטים אודות הפרויקט, שהינו פרויקט מהותי מאוד בהתאם לטיוטת הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות נדל"ן יזמי של רשות ניירות ערך ("טיוטת הנחיית נדל"ן יזמי"), ראו סעיף 17 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (אשר פורסם על ידי החברה ביום 29.3.2023 (אסמכתא: 2023-01-030922)) וכן דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2023, אשר צורף לדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2023 (אשר פורסם על ידי החברה ביום 31.12.2023 (אסמכתא: 2023-01-118144)).

ביום 24 בדצמבר 2023, התקשרה החברה עם צד ג' ("המלווה") בהסכם להעמדת אשראי בסך של כ-15 מיליון ש"ח בקשר עם פרויקט צפת. ההלוואה הועמדה לתקופה של 12 חודשים ושיעור הריבית השנתית נקבע על 15.4%. הריבית תיפרע בכל חודש בתקופת ההלוואה וקרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתום התקופה. לטובת המלווה ירשם שעבוד קבוע מדרגה שניה וכן משכנתא בדרגה שניה, מוגבלת בסכום, על כל זכויות החברה על פי הסכמי החכירה שנחתמו בקשר עם חכירת המקרקעין מרמ"י והסכם שנחתם עם הרשות המקומית או כל חוזה שייחתם בקשר עם הסכם החכירה, על כל זכויות החברה לקבלת כספים מרוכשי/שוכרי יחידות בפרויקט שיבנה על המקרקעין, ועל כל הזכויות הקיימות והעתידיות של החברה בקשר עם המקרקעין, וכן שעבוד צף מדרגה שנייה על כל זכויות החברה בנכסים כמתואר לעיל. הסכם ההלוואה כולל רשימת מקרים מקובלים המקימים למלווה זכות לפירעון מידי, לרבות שינוי שליטה, פירעון לנושה אחר שלא בהתאם ללוח סילוקין, הליכים משפטיים בקשר עם חדלות פירעון, שינוי מהותי לרעה במצב החברה, ירידה מהותית בערך הנכסים המשמשים כבטוחה, הערת עסק חי אשר נכללה בדוחות החברה, הפרת הוראות הסכם ההלוואה וכיו"ב. כמו כן, כולל הסכם ההלוואה הוראות מקובלות בהסכמים מסוג זה, כגון: דיווחים, הוצאות, קיזוז ועיכבון וכיו"ב. מר יואל יפרח הינו ערב לכלל התחייבויות החברה על פי הסכם ההלוואה, ללא הגבלה בסכום.

בהתאם לאמור, נכון למועד דוח זה, קיימים על זכויות החברה במקרקעין בפרויקט צפת שעבוד מדרגה ראשונה לטובת תאגיד בנקאי (בס"ק זה: "הבנק") ושעבוד מדרגה שניה לטובת צד ג' (בס"ק זה: "המלווה המשני"). חלק מתמורת ההנפקה ישמש את החברה לפירעון יתרת ההלוואה למלווה המשני במלוואה. בכפוף לפירעון יתרת ההלוואה, יתקבלו המסמכים הדרושים לצורך מחיקת השעבוד מדרגה שניה הרשום לטובת המלווה המשני. לאחר פירעון מלוא ההלוואה למלווה המשני, הסרת וסילוק כל השעבודים מדרגה שניה שנרשמו לטובת המלווה המשני (או כל צד שלישי), לשביעות רצון הנאמן, ירשם שעבוד מדרגה שניה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על זכויות החברה בפרויקט צפת, והכל כמפורט בסעיף 7.1.3 לשטר הנאמנות.

מצורף כנספת ו' לדוח הצעה זה, דוח אפס בקשר לפרויקט צפת.

להלן פרטים אודות מחיר למ"ר בפרויקט צפת<sup>2</sup>:

תמהיל דירות חופשי	
15,500	דירת גן 3 חדרים
14,600	דירת גן 4 חדרים
14,400	דירת גן 5 חדרים
14,500	דירת 3 חדרים
14,800	דירת 4 חדרים
14,500	דירת 5 חדרים
16,000	פנט' 3 חדרים
15,000	פנט' 4 חדרים
15,000	פנט' 5 חדרים
15,200	פנט' 6 חדרים

להלן פרטים אודות הערכת השווי:

נושא הערכת השווי:	שווי קרקע הידועה כגוש 13389 חלקות 22-26 (בשלמות), 102-103 (בחלק), גוש 13390 חלקות 6-13, גוש 13392 חלקות 5-14.
עיתוי ההערכה:	17 באוגוסט 2023
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (אלפי ש"ח):	109,200
זיהוי מעריך השווי ואפיוניו (לרבות השכלה וניסיון בביצוע הערכות השווי):	ישראל ענבל ושות'
האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי:	לא
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:	שקלול גישת ההשוואה וגישת החילוץ
<b>ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות:</b>	
<b>גישה החילוץ</b>	
שטח פלדלת ממוצע דירת מחיר מופחת (במ"ר)	102.9
מחיר מכירה ממוצע מחיר מופחת (ש"ח)	675,623
רווח יזמי מחיר מופחת	10%
עלות הקמה (ש"ח) מחיר מופחת	600,000
שטח פלדלת ממוצע דירת שוק חופשי (במ"ר)	122
מחיר מכירה ממוצע שוק חופשי (ש"ח)	1,778,370
רווח יזמי מחיר מופחת	17%
עלות הקמה (ש"ח) מחיר מופחת	936,000
<b>גישת השוואה</b>	
ערך קרקע בתמהיל משולב חופשי וידור מופחת 50% (ש"ח)	190,321
ערך קרקע בתמהיל שוק חופשי (ש"ח)	436,171

## 2. פרויקט הרצליה

### 2.1 הצגת הפרויקט (פרויקט תמ"א 38/1)

נתקבלה הסכמת כלל הדיירים לביצוע הפרויקט האמור. בחודש יולי 2020 נתקבל היתר בניה לתקופה בת שלוש שנים לתוספת 2.5 קומות ו-13 יח"ד (יח"ד גן בקרקע ו-12 יח"ד בקומות עליונות מהתמ"א) ולהוספת ממדי"ם ומרפסות בדירות הקיימות, שיפוץ חזיתות,

<sup>2</sup> בהתאם להנחות שהונחו בדוח האפס.

הגדלת שטח לובי, מחסנים משותפים, חניות, תוספת מעליות ועוד. יגאל אלון התחייבה גם לפעול על חשבונה לשינוי ייעוד החנות למגורים, ככל שניתן לעשות כן.

על פי ההסכם, בתמורה לביצוע עבודות הבניה ועבודות חיזוק המבנה המפורטות בהסכם תקבל יגאל אלון את זכויות הבניה היחסיות הלא מנוצלות בבית המשותף (בכפוף לקבוע בהסכם), על מנת לממשן בדרך של בניית דירות נוספות וחניות והעברת 12 דירות והחניות הנוספות הצמודות להן שיבנו לבעלות יגאל אלון.

על פי ההסכם, התחייבויותיה של יגאל אלון מגובות, בין היתר, בערבות אישית מצד בעל השליטה.

בחודש נובמבר 2021 נחתם בין יגאל אלון לבין הדיירים נספח להסכם עבודות התמ"א המאריך את המועדים השונים הקבועים בהסכם התמ"א. בחודש יוני 2023, חתמה החברה על הסכם ליווי פיננסי מכוחו תעמיד החברה ליווי פיננסי לפרויקט בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) ונרשמה הערת אזהרה לטובת החברה הבת וכן נרשמה משכנתא לטובת הגורם המלווה על זכויות הדיירים ביחידה הרישומית בפרויקט. בחודש יולי 2023, החברה החלה בביצוע העבודות בפרויקט מכוח היתר הבניה שהתקבל.

פרטים	סעיף
הרצליה	שם הפרויקט
רחוב יגאל אלון, הרצליה	מיקום הפרויקט
גוש 6532 חלקה 230	תיאור המקרקעין
פרויקט תמ"א 38 ברחוב יגאל אלון בהרצליה, אשר נחתם במסגרת הסכם מחודש יוני 2012 (כפי שתוקן מעת לעת) בבית משותף מול דיירים ובעל חנות, אשר מטרתו חיזוק ושיפוץ הבניין והשבחתו	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
החברה מחזיקה ב- 100% בחברת ש.י. אור-בר אחזקות 2012 בע"מ ("ש.י. אור-בר") המחזיקה בבעלותה המלאה בחברת יגאל אלון נישה בע"מ ("יגאל אלון"), אשר מבצעת את הפרויקט	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
Q3-2023	מועד התחלה של הפרויקט
Q1-2026	מועד סיום משוער של הפרויקט
18.06.2012	מועד רכישת הזכויות להקמת הפרויקט
1,617 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט
Q3-2023	מועד התחלת עבודות הקמה
Q1-2026	מועד סיום עבודות הקמה צפוי
Q3-2023	מועד התחלת שיווק בפרויקט
Q4-2025	מועד סיום שיווק צפוי
קיים	הסכמים עם קבלני ביצוע



שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
918	918	557	557	557	עלויות בגין פיתוח, מסיים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
19,690	19,396	19,156	18,852	17,212	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
20,608	20,315	19,713	19,409	17,769	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
5.4	6.9	8.3	9.9	17.2%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
2025 4Q	2025 4Q	2025 4Q	2025 4Q	2026 1Q	מועד השלמת בנייה צפוי

## 2.4 שיווק הפרוייקט

החברה החלה בשיווק הפרוייקט, טרם נחתמו חוזים לרכישת דירות.

## 2.5 הכנסות שהוכרו בפרוייקט

טרם הוכרו הכנסות בפרוייקט.

## 2.6 רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרוייקט (אלפי ש"ח)	
2022	
30,478	הכנסות צפויות בגין הפרוייקט
22,094	עלויות פרויקט צפויות
8,383	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרוייקט
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
-	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרוייקט (%)
23.9	מחיר ממוצע למ"ר לפני חושב רווח מגורים
-	גולמי שטרם הוכר, באלפי ש"ח אחר

## 2.7 ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרוייקט שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרוייקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
5,336	6,960	8,384	9,908	11,432	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
10,593	9,489	8,384	7,279	6,175	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

## 2.8 מימון ספציפי שנלקח לפרוייקט

מימון ספציפי שנלקח לפרוייקט על ידי חברת הבת			
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2022	יתרות בדוח על המצב הכספי
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט על ידי חברת הבת		
(באלפי ש"ח)		
מוסד מלווה:	גוף מוסדי	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	15.06.2023	
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):	מסגרת פוליסות חוק מכר – 30,479 אש"ח מסגרת ערבויות פרויקט – 10,000 אש"ח	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	מסגרת פוליסות חוק מכר – 30,479 אש"ח מסגרת ערבויות פרויקט – 0 אש"ח	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	P+1.25%. הריבית תהא משתנה לא צמודה ותצורף לקרן אחת לחודש.	
מועדי פירעון קרן וריבית:	האשראי יועמד לתקופה של עד 30 חודשים ממועד העמדתו או עד למועד קבלת טופס 4, המוקדם מביניהם. במקרה בו קיימות יתרות זכות בחשבון הפרויקט במהלך החודש, יבוצע פירעון של האשראי הכספי פעם אחת בכל חודש קלנדרי. במקרה של תזרים מזומנים חודשי שלילי, החברה הבת תחתום על בקשה לקבלת אשראי כספי, בסכום הנדרש לצורך ביצוע תשלום הסכום החודשי המאושר.	
תניות פיננסיות מרכזיות:	עלויות הפרויקט לא יחרגו מהמפורט בדוח האפס למעט סטיות של עד 2%, ובלבד שבכל מקרה לא יגרמו לכך שתפחת רווחיות הפרויקט משיעור של 15% מעלויות הפרויקט.	
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	ההסכם כולל סעיפים סטנדרטיים של עילות אשר יחשבו כהפרת ההסכם, ביניהן: החברה הבת הפרה או לא קיימה התחייבויותיה על פי ההסכם; העברת זכויות החברה הבת בפרויקט ללא אישור בכתב ומראש מאת הגוף המוסדי; שינוי לרעה במצב החברה הבת; הפסקת בניית הפרויקט לתקופה של מעל 90 יום. כמו כן התחייבה החברה הבת כי קצב מכירת הדירות יהיה לינארי בכל רבעון ומועד השלמת ומסירת הפרויקט יהיה בתום 27 חודשים ממועד תחילת העבודות ולא יותר מ- 30 חודשים או מועד מאוחר יותר שיקבע באישור הגוף המוסדי.	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ל- 31.12.2022:	לא.	
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	בכפוף להעדר עילת הפרה, יועבר סכום חודשי מאושר מחשבון הפרויקט לחשבון החברה הבת. יתרת חשבון הפרויקט, אם תהייה, תועבר לחשבון החברה הבת רק לאחר סיום בניית הפרויקט (בהתאם להוראות ההסכם, לרבות קבלת תעודת גמר ואישור מהנדס לאיכלוס והצגת טופס 50). החברה הבת לא רשאית למשוך כספים מתוך חשבון הפרויקט שלא לצורך הפרויקט. הגוף המוסדי יהיה רשאי לאשר תשלום כספים מתוך חשבון הפרויקט גם אם לא ניתנה לכך בקשה או הוראה מהחברה הבת.	
בטחונות:	1. משכנתא מדרגה ראשונה על זכויות בעלי הדירות ביחידה הרישומית. 2. שעבוד צף על מלוא הזכויות בפרויקט ובקשר עמו, ועל חשבון הפרויקט. 3. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על מלוא הזכויות בפרויקט (לרבות לפי חוזה רכישת הזכויות), על חשבון הפרויקט, ועל מלוא זכויות החברה כלפי רשויות מע"מ ומס הכנסה להחזר כספים בקשר לפרויקט. 4. שטרי חוב חתומים על ידי החברה ועל ידי הערבים להסכם. 5. לאחר שיחתמו חוזה רכישה בקשרי ליחידות הדירור החדשות – שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות החברה בקשר עם חוזה הרכישה. 6. לאחר שיונפקו שוברי תשלום - שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד מדרגה ראשונה וללא השתתפות אחרים על פוליסות הביטוח, למעט ביטוח צד ג' וחבות מעבידים. 7. החברה ובעל השליטה בחברה העמידו ערבות אישית.	

2.9 שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח 31.12.2022	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	ראו סעיף 2.8 לעיל	דרגה ראשונה	שעבודים
	במסגרת ההנפקה שתבוצע על בסיס דוח הצעת מדף זה ושטר הנאמנות הנספח לו, ירשם שעבוד עודפים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')	דרגה ראשונה	
-	-	דרגה שנייה	

2.10 התאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

8,384	רווח גולמי צפוי:
700	התאמות לעודפים – הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הצפוי בחשבון הליווי, ובתוספת ההון המושקע:
9,084	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
2026 1Q	מועד צפוי למשיכת עודפים:
כמפורט בטבלה שבסעיף 2.8 לעיל.	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

2.11 פרטים נוספים אודות העודפים בפרויקט בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 של

רשות ניירות ערך

פרויקט הרצליה	
9,084	העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס עדכני
Q3-2023	מועד תחילת הפרויקט
Q1-2026	מועד סיום הפרויקט
12 יח"ד בפרויקט, שימכרו על ידי החברה הבת. טרם נמכרו יח"ד בפרויקט.	מספר יח"ד בפרויקט וכמות היחידות שנמכרו (בפילוח רבעוני)
טרם התהוו הכנסות והוצאות בדוחות הכספיים	עלויות והכנסות שהתהוו
הכנסות צפויות 30,478 אלפי ₪ עלויות צפויות 22,094 אלפי ש"ח	עלויות והכנסות צפויות
28%	שיעורי רווחיות של הפרויקט
החל מרבעון רביעי לשנת 2024	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים ומקדמות שהתקבלו
ראו סעיפים 1.1 ו- 1.2 לדוח הצעת המדף	מועדי תשלום קרן וריבית של תעודות ההתחייבות
ראו סעיף 2.8 לעיל.	תיאור המנגנון שנקבע מול הבנק באשר ליכולת התאגיד לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים
זכויות החברה הבת לקבלת כספי העודפים הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לתאגיד הפיננסי המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם	קיומה/היעדרה של התחייבות של התאגיד כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול

<b>פרויקט הרצליה</b>	
<p>למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה הבת לטובת התאגיד הפיננסי המלווה והסכמת התאגיד הפיננסי המלווה לשחרור העודפים המותאמים. בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות החברה הבת לכספי העודפים המותאמים ושחרורם בידי התאגיד הפיננסי המלווה, שעבוד חשבון העודפים 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.</p>	<p>הבנק (כאמור לעיל) וכן התייחסות לקיומו/היעדרו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון האמור</p>
<p>ראו סעיף 2.8 לעיל וכן סעיף 7.5.5 לשרט הנאמנות</p>	<p>יכולת התאגיד לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים</p>
<p>לא קיימת.</p>	<p>אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי התאגיד, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה (לדוג' - דמי ניהול המשולמים לתאגיד מהפרויקט)</p>
<p>ראו סעיף 2.8 לעיל.</p>	<p>פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט, ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם מממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה סמוך למועד ההנפקה ובכל דוח תקופתי, וקיומן או היעדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאי התאגיד ליטול מן הבנק המלווה</p>
<p>ל.ר.</p>	<p>יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים (לאחר ההנפקה)</p>

הטבלאות שבסעיף 2 לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר מתבסס על מידע הקיים בידי החברה במועד הדוח ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, עיכובים רגולטוריים ונוספים בלוחות הזמנים, שינויים במחירי התשומות, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון שבסעיף **Error! Reference source not found.** לדוח התקופתי של החברה.



### 3. מקרקעין בנשר

בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 של רשות ניירות ערך, יובא גילוי אודות המקרקעין בנשר, בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה", מחודש דצמבר 2013 ("התיקון המוצע להנחיית נדל"ן להשקעה").

#### 3.1 הצגת הנכס

	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס המהווים 3225/10000 חלקים מתוך כלל המקרקעין: המקרקעין בבעלות מלאה של גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ ("החברה המשעבדת")
נשר	מיקום הקרקע:
חלק המקרקעין בנשר שהינו 3225/10000 חלקים מתוך שטח המקרקעין בנשר המהווה 9,648 מ"ר	שטח הקרקע:
תעשייה ומלאכה	ייעוד הקרקע:
תעשייה ומלאכה	זכויות בנייה קיימות בקרקע:
ל.ר.	ייעוד הקרקע המתוכנן וציון תמצית השלבים התכנוניים הנדרשים לשינוי הייעוד:
ל.ר.	זכויות בנייה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד:
הזכויות בחלק המקרקעין המפורט לעיל שייכות לחברה המשעבדת, חברה בשליטת מר גלעד יפרח, בהתאם להסכם מכר מיום 25.12.2018.	מבנה החזקה בקרקע:
ראה לעיל	חלק התאגיד בפועל בקרקע:
החברה המשעבדת מחזיקה בחלק המקרקעין שהינו 3225/10000 המהווה 9,648 מ"ר באופן בלעדי. <sup>4</sup>	שמות שותפים בקרקע:
25.12.2018	תאריך רכישת הקרקע:
זכויות מכוח הסכם חכירה מהוון לרבות משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת תאגיד פיננסי וכן הסכם שיתוף כאמור בה"ש 4.	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
רישום זכויות חכירה ומשכנתא מדרגה ראשונה כאמור ברשות מקרקעי ישראל	מצב רישום זכויות משפטיות:
לא קיים	תיאור שימוש ביניים מהותי בקרקע, אם ישנו:
ל.ר.	האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:
ל.ר.	עניינים מיוחדים (זיהום קרקע וכיו"ב):
ל.ר.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
ל.ר.	פרטים על נכס שנמכר:

#### 3.2 מימון מסוים הקשור למקרקעין

נכון למועד דוח זה, קיימים על זכויות החברה המשעבדת במקרקעין בנשר שעבוד מדרגה ראשונה לטובת תאגיד פיננסי (בס"ק זה: "המלווה"), בגין הלוואה שנטל צד קשור המחזיק

<sup>4</sup> חלק המקרקעין שהינו 6775/10000 מוחזק ע"י חברת יוסף חיים (יבוא ושיווק) בע"מ שהינה צד ג' ושאינה קשורה לחברה המשעבדת או לחברה ואין לה כל חלק בחלק המקרקעין השייך לחברה המשעבדת. יובהר כי בין החברה המשעבדת לבין יוסף חיים נחתם הסכם שיתוף המסדיר את יחסיהם בקרקע.

בבעלות המקרקעין בנשר ("החברה המשעבדת" - "ההלוואה", בהתאמה). נכון למועד דוח הצעת המדף, יתרת ההלוואה כאמור עומדת על סך של כ- 12 מיליון ש"ח. מתוך ההלוואה, נטלה החברה מהחברה המשעבדת הלוואה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח ("חוב החברה"). לאחר השלמת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף, החברה המשעבדת תרשום שעבוד מדרגה שניה על זכויותיה במקרקעין נשר לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). לאחר רישום השעבוד האמור, חלק מתמורת ההנפקה ישמש את החברה לפירעון כל ההלוואה במלואה (קרי, הן פירעון חוב החברה בסך של כ- 5 מיליון ש"ח והן פירעון חוב החברה המשעבדת לתאגיד הפיננסי בסך של כ- 7 מיליון ש"ח). בכפוף לפירעון מלוא ההלוואה, יפקע השעבוד אשר נרשם לטובת התאגיד הפיננסי ויתקבלו המסמכים הדרושים לצורך מחיקת השעבוד הקיים לטובת התאגיד הפיננסי וירשם שעבוד מדרגה ראשונה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') על זכויות החברה המשעבדת במקרקעין בנשר. יתרת חוב החברה המעבדת (בסך של כ- 7 מיליון ש"ח) כלפי החברה, תוחזר לחברה לאחר קבלת היתר בפרויקט צפת ורישום שעבוד עודפים בפרויקט צפת, והכל כמפורט בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
תאריך נטילת הלוואה מקורי:	בחדש דצמבר 2023 נטלה החברה המשעבדת הלוואה בסך של 12 מיליון ש"ח מגוף פיננסי. בהתאם, קיבלה החברה הלוואה מהחברה המשעבדת בסך של כ-5 מיליון ש"ח.
גובה הלוואה מקורי שנטלה החברה מהחברה המשעבדת (באלפי ש"ח):	5,000 אלפי ש"ח
שיעור הריבית:	העמדת ההלוואה לחברה תהא בתנאים זהים ("גב אל גבי") לתנאי ההלוואה שהועמדו לחברה המשעבדת- ריבית חודשית בשיעור של 1.15%
תקופת ההלוואה ומועדי פירעון קרן וריבית:	תקופת ההלוואה- 12 חודשים. תשלום ריבית חודשית. ומועד פרעון הקרן הינו בסוף תקופת ההלוואה ל.ר.
תניות פיננסיות מרכזיות:	ל.ר.
ציון האם החברה המשעבדת עומדת בתניות מרכזיות או אמות מידה אחרות נכון למועד הדוח:	החברה המשעבדת עומדת בתניות מרכזיות או אמות מידה אחרות נכון למועד הדוח
האם מסוג non-recourse [כך/לא]:	לא
בטחונות וערבויות:	החברה המשעבדת רשמה התחייבות לרישום משכנתא ושעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויותיה בקשר עם המקרקעין בנשר. בנוסף, לצורך קבלת ההלוואה, העמידה החברה לחברה המשעבדת ערבות מוגבלת בסכום של 6 מיליון ש"ח להבטחת ההלוואה שניטלה על-ידי החברה המשעבדת. כל סכום שימומש מכוח הערבות יופחת מסכום ההלוואה, והחברה המשעבדת תחזיר לחברה כל סכום עודף אותו תידרש החברה לשלם בגין הערבות. בנוסף, יעמידו הלווה, מר גלעד יפרח ומר יואל יפרח ערבות אישית בגין ההלוואה, ללא הגבלה בסכום.

### 3.3 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בקרקע

הסכום המובטח (אלפי ₪) 31.12.2023	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	לטובת גוף פיננסי (ראו סעיף 3.2 לעיל)	דרגה ראשונה	שעבודים

הסכום המובטח (אלפי ₪) 31.12.2023	פירוט	סוג	
	במסגרת ההנפקה שתבוצע על בסיס דוח הצעת מדף זה ושטר הנאמנות הנספח לו, החברה המשעבדת תגרום לרישום שעבוד קבוע לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') וכן משכנתא ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה במקרקעין בנשר ברשות מקרקעי ישראל, וכן שעבוד שוטף על כל הנכסים והזכויות של החברה המשעבדת בקשר עם המקרקעין כאמור כפי שיהיו בכל עת, אשר יחליפו את השעבוד מדרגה שניה שירשם לטובת הנאמן.		
-	במסגרת ההנפקה שתבוצע על בסיס דוח הצעת מדף זה ושטר הנאמנות הנספח לו, החברה המשעבדת תגרום לרישום שעבוד קבוע לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') וכן משכנתא שניה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה במקרקעין בנשר ברשות מקרקעי ישראל, וכן שעבוד שוטף על כל הנכסים והזכויות של החברה המשעבדת בקשר עם המקרקעין כאמור כפי שיהיו בכל עת וזאת עד למועד מחיקת השעבוד מדרגה ראשונה לטובת הגוף הפיננסי ורישום שעבוד מדרגה ראשונה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') כאמור לעיל.	דרגה שנייה	

#### 3.4 הערכת שווי במקרקעין (המצורפת כנספח ז' לדוח זה)

	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס המהווים 3225/10000 חלקים מתוך כלל המקרקעין: המקרקעין בבעלות מלאה של החברה המשעבדת	
29,600	השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	
ישראל ענבל	זהות מעריך השווי	
כן	האם מעריך השווי בלתי תלוי	
לא	האם קיים הסכם שיפוי	
23 באוגוסט 2023	תאריך התוקף של הערכת השווי	
גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי	
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי</b>		
3,400	מחיר למטר רבוע לצורך הערכה (ש"ח)	לפי גישת ההשוואה
4,300 - 2,173	טווח מחירים למטר רבוע של קרקעות ברות השוואה (ש"ח)	
10	מספר קרקעות ברות השוואה	
חיפה ונשר	לגבי קרקעות ברות ההשוואה - שם/זיהוי, מיקום ושטח הקרקע	
-	שיעור תשואה (%)	

	<b>נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס המהווים  3225/10000 חלקים מתוך כלל המקרקעין: המקרקעין  בבעלות מלאה של החברה המשעבדת</b>	
-	<b>משתנים מרכזיים אחרים</b>	

## נספח ה'

**מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים**

נספח ו'

דוח אפס - לפרויקט צפת

# ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



סקר ראשוני (דו"ח אפס) כפוף להנחות

אומדן הקמת פרויקט למגורים

401 יחידות דיור לשיווק במסגרת מסלול "מחיר מופחת" ושוק חופשי

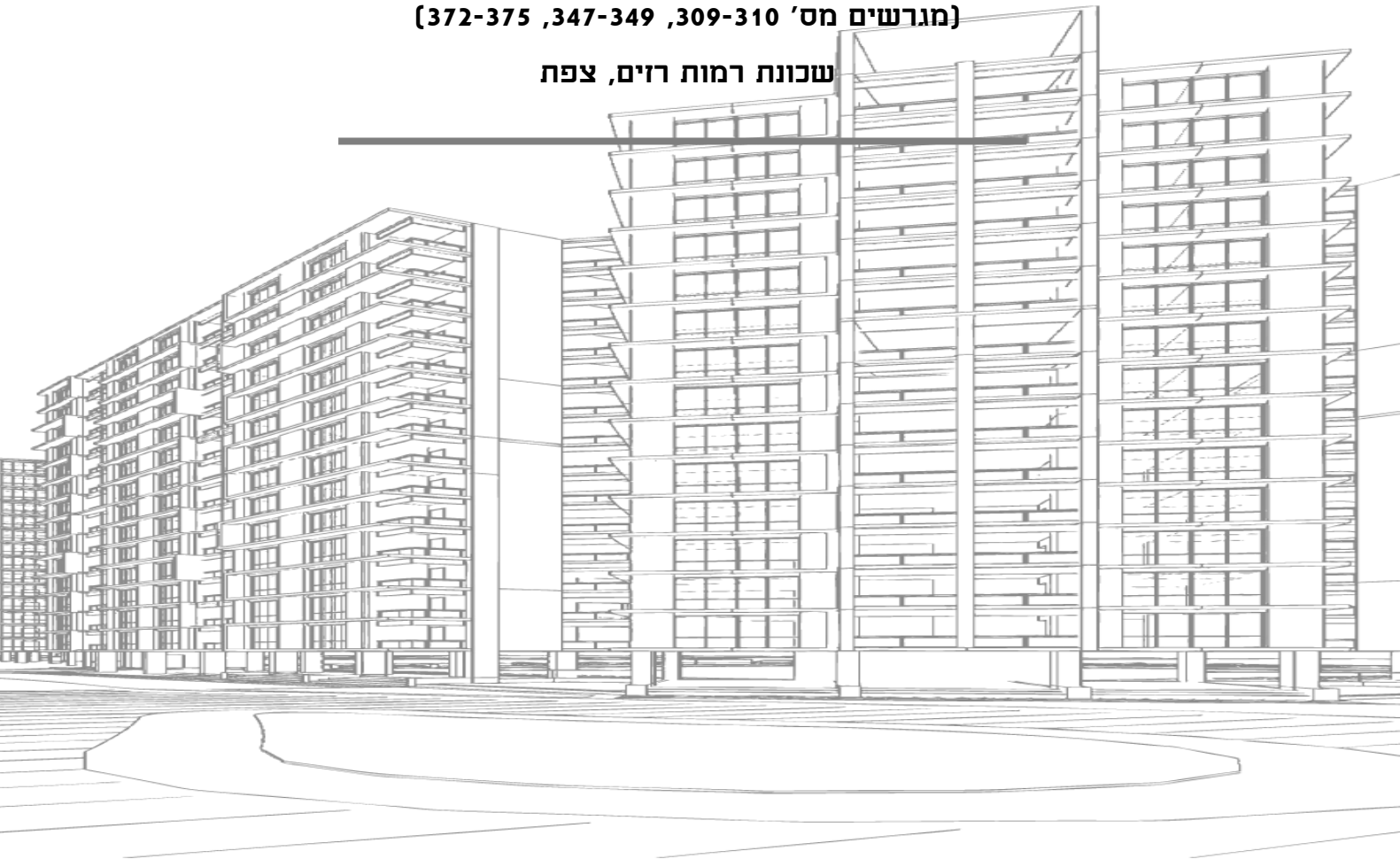
מכרז רמ"י מס' 328/2020 מתחמים: 68251, 68250, 68248, 68247.

מכרז רמ"י מס' 291/2020 מתחמם: 46486.

מתחמים א'-ב'-ג' בהתאם לתכנון המוצע מס' 216-1147560 (תכנית בהכנה)

(מגרשים מס' 309-310, 347-349, 372-375)

שכונת רמות רזים, צפת





## תוכן עניינים

פרק 1 – המועד הקובע.....	עמוד 4
פרק 2 – ביקור בנכס.....	עמוד 4
פרק 3 – פרטי הנכס.....	עמוד 5
פרק 4 – תיאור הנכס והסביבה.....	עמוד 6
פרק 5 – הפרק התכנוני.....	עמוד 12
פרק 6 – הפרק המשפטי.....	עמוד 20
פרק 7 – תיאור הפרויקט.....	עמוד 28
פרק 8 – גורמים ושיקולים.....	עמוד 30
פרק 9 – תחזית שווי הדירות והוצאות.....	עמוד 35
פרק 10 – ממצאים.....	עמוד 51
פרק 11 – שווי קרקע.....	עמוד 52
פרק 12 – תזרים.....	עמוד 53
פרק 13 – הצהרות.....	עמוד 54





תאריך: 12.09.2023  
מס' תיק: 132327

לכבוד

לידי גב' קרן רוטשילד

בנק הפועלים – מרכז עסקים ת"א

## סקר ראשוני (דו"ח אפס) כפוף להנחות

אומדן הקמת פרויקט למגורים

401 יחידות דיור לשיווק במסגרת מסלול "מחיר מופחת" ושוק חופשי

מכרז רמ"י מס' 328/2020 מתחמים: 68247, 68248, 68250, 68251.

מכרז רמ"י מס' 291/2020 מתחמים: 46486.

מתחמים א'-ב'-ג' בהתאם לחכונן המוצע מס' 216-1147560

(מגרשים מס' 309-310, 347-349, 372-375)

### שכונת רמות רזים, צפח

לבקשת חברת גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ, ח.פ. 513177345 (להלן: "מזמין חוות הדעת/ היזם"), אנו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לאומדן הוצאות, הכנסות, והרווחיות החזויה בהקמת פרויקט מגורים הכולל הקמת 19 בנייני מגורים ובהם 401 יח"ד<sup>1</sup>, כל זאת למטרת התקשרות עם בנק למתן ליווי פיננסי לפרויקט. **טרם התקבל היתר.**

<sup>1</sup> המכרז מתייחס ל- 344 יח"ד, במסגרת קידום תכנית בניין עיר אשר ביחס אליה התקבלה החלטת וועדה לאשר במסגרת קידום של המועצה המקומית לכדי 401 יח"ד מוצעות.



## לתשומת לב הגורם המממן:

- הדוח נערך עפ"י פרוגרמה ראשונית שנערכה ע"י משרד האדריכלים מנספלד-קהת.
  - חוות הדעת נערכה כאמור על בסיס הפרוגרמה הראשונית, נציין כי הפרוגרמה מניחה כי תכנית מפורטת מס' 216-1147560 אשר נמצאת במעמד סטטוטורי בהכנה תאושר, במסגרת התכנית מוצע איחוד מגרשים, הגדלת היצע מס' יח"ד לכדי 401 יח"ד (תוספת של 67 יח"ד), תוספת שטחים, שינוי הוראות בינוי, מס' קומות וכדו'. כאמור טרם אושרה התכנית ובהתאמה טרם קודמו תכניות בקשה להיתר.
  - קיים הסכם חכירה מהוון חתום מיום 21.07.2021 עבור מתחם א'.
  - קיים הסכם חכירה מהוון חתום מיום 04.08.2021 עבור מתחמים ב' + ג'.
  - זיהום קרקע - לא ידוע לח"מ שניתנה חו"ד באשר לזיהום או חשש לזיהום בקרקע. כמו כן, לא ידוע כי נקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה כי הנכס הקיים מזהם את הקרקע. יודגש, כי בחוות דעת זו לא תוקצבה עלות הקשורה עם זיהום קרקע מכל סוג שהיא.
  - במידה ויחול שינוי והנחות העבודה המפורטות בחוות דעת זו לא יתקיימו, הדבר עשוי להשפיע על רווחיות הפרויקט.
  - הפרויקט שבנדון הינו פרויקט מגורים סטנדרטי, באזור בעל רמת ביקושים 4 מתוך 5.
  - עקב המצב השורר כעת בשוק הנדל"ן, הדוח הרלוונטי תקף לחצי שנה בלבד, לאחר מכן יש צורך בעדכון הדוח.
- חוות הדעת מותנית בהתקיימות התנאים כמפורט להלן:**
- תאושר ותפורסם לקבלת תוקף תכנית בניין עיר המפורטת בדוח זה.
  - יתקבל היתר בניה על בסיס התב"ע המפורטת אשר נמצאת בהכנה.
  - יאושרו תמהיל הדירות ע"י המשב"ש.

## 1. המועד הקובע

המועד הקובע לחוות דעת זו הינו יום הביקור הנכס.

## 2. ביקור בנכס

הביקור במקום נערך ביום 17.08.2023 ע"י שמעון ברנס - הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין.



### 3. פרטי הנכס

א'					מס' מתחם			
13389					13389			גוש
22, 23, 24, 25, 26 (בשלמות) 102, 103 (בחלק)					חלקות			
2013	2012	2011	2010	2009	מס' מגרש מקור			
6,278 מ"ר					שטח מגרש מקור			
19374/ג					מס' תכנית			
תכנית בהכנה - טרם אושרה - מס' 216-1147560					תכנון מוצע			
310					309			מגרש עדכני
3,008 מ"ר					3,265 מ"ר			שטח מגרש עדכני
זכויות חכירה מהוונות עד לתאריך 20/07/2119 + אופציה לתקופת חכירה נוספת בת 98 שנים					זכויות:			

ב'					מס' מתחם			
13390					13390			גוש
9, 10, 11, 12, 13 (בשלמות)					6, 7, 8 (בשלמות)			חלקות
2060	2059	2058	2057	2056	2049	2048	2047	מס' מגרש מקור
7,180 מ"ר					3,652 מ"ר			שטח מגרש מקור
19374/ג					מס' תכנית			
תכנית בהכנה - טרם אושרה - מס' 216-1147560					תכנון מוצע			
349					348	347		מגרש עדכני
7,190 מ"ר					1,171 מ"ר	2,485 מ"ר		שטח מגרש עדכני
זכויות חכירה מהוונות עד לתאריך 03/08/2119 + אופציה לתקופת חכירה נוספת בת 98 שנים					זכויות:			

ג'										מס' מתחם	
13389					13392					גוש	
9, 10, 11, 12, 13 (בשלמות)					5, 6, 7, 8, 14 (בשלמות)					חלקות	
2080	2079	2078	2077	2076	2081	2075	2074	2073	2072	מס' מגרש מקור	
8,862 מ"ר					6,241 מ"ר					שטח מגרש מקור	
19374/ג										מס' תכנית	
תכנית בהכנה - טרם אושרה - מס' 216-1147560										תכנון מוצע	
375					374	373		372		מגרש עדכני	
8,856 מ"ר					988 מ"ר	2,848 מ"ר		2,400 מ"ר		שטח מגרש עדכני	
זכויות חכירה מהוונות עד לתאריך 03/08/2119 + אופציה לתקופת חכירה נוספת בת 98 שנים										זכויות:	

יזם: חברת גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ.

מיקום: שכונת רמות רזים, צפת.



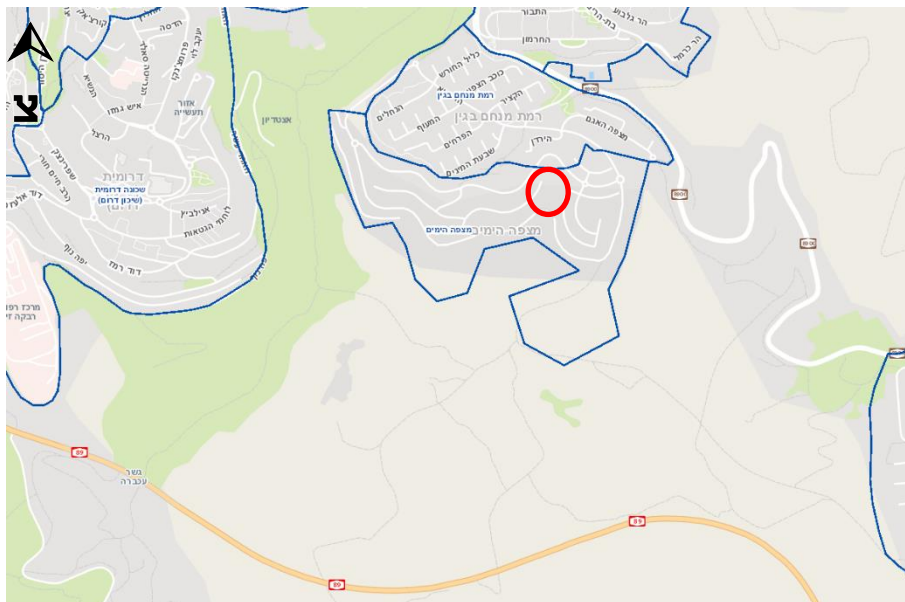
## 4. תיאור הנכס והסביבה

### 4.1. תיאור הסביבה

העיר צפת ממוקמת במחוז צפון, נחשבת לבירת הגליל העליון, שוכנת באזור הררי בחלקו המזרחי של הגליל. העיר בגובה שניע בין 600-900 מ', בהתאם לנתוני הלמ"ס העיר מנתה נכון לחודש מאי 2023 כ- 40 א' תושבים.

שכונת רמת רזים ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של העיר, צמודת דופן לשכונת בגין הקיימת. הבניה הצפויה בשכונה הינה בניה "הררית" המשתלבת בטופוגרפית המקום. תכנית ג/19374 (תכנית מורדות רזים) אושרה בשנת 2013, מהותה הקמת שכונת מגורים הכוללת כ- 1,062 יח"ד, במבנים צמודי קרקע ובניה רוויה. בשכונה מתוכננים, בין היתר, מבני ציבור, מסחר, מלונאות ועוד. תכנית מס' 216-1147560 הנמצאת בהכנה, מציעה שינוי בשלושה מתחמים הכולל תוספת יחידות דיור, איחוד מגרשים, ושינוי הוראות נוספות. התכנית הנ"ל נמצאת באזור הצפוני והמרכזי של שכונת 'רמת רזים'. השכונה נמצאת בתנופת בנייה ובסביבת הנכס מבוצעות בימים אלו עבודות פיתוח סביבתיות. הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל, בין היתר, הנחת מצע והכנה לתשתיות.

תשריט הסביבה (מיקום המתחם מסומן במלבן להמחשה בלבד):



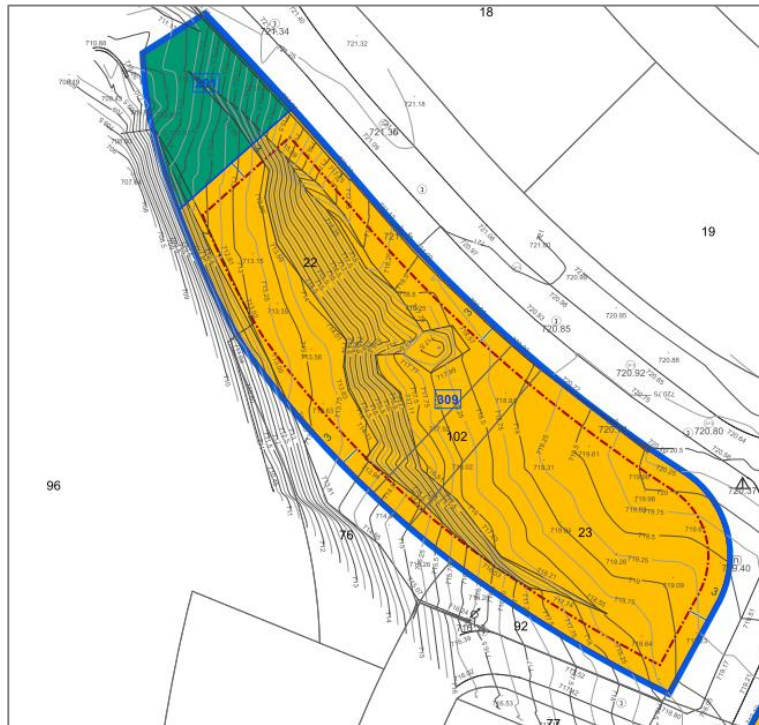


## 4.2 תיאור החלקות והמגרשים

תיאור המקרקעין הינם בהתאם לתכנית בהכנה מס' 1147560-216 (אינה מאושרת נכון למעוד הכנת חוות הדעת), מרבית השטח החל בפיתוח וחלוקה למגרשים, בחלקות הנדונות טרם החלה בניה.

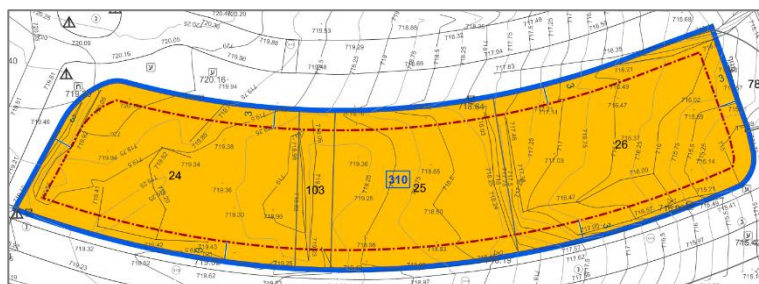
### מגרש 309

המגרש בשטח של 3,265 מ"ר (כוללת את חלקות 22, 102, 23 בגוש 13389). צורתה אינה רגולרית, לה חזית צפונית לרחוב באורך של כ- 115 מ', עומק המגרש כ- 31 מ'. פני הקרקע משתפלים מצפון לדרום.



### מגרש 310

המגרש בשטח של 3,008 מ"ר (כוללת את חלקות 24, 103, 25, 26 בגוש 13389). צורתה אינה רגולרית, לה חזית צפונית ודרומית לרחוב, באורך של כ- 85 מ', עומק המגרש כ- 28 מ'. פני הקרקע משתפלים ממערב למזרח.

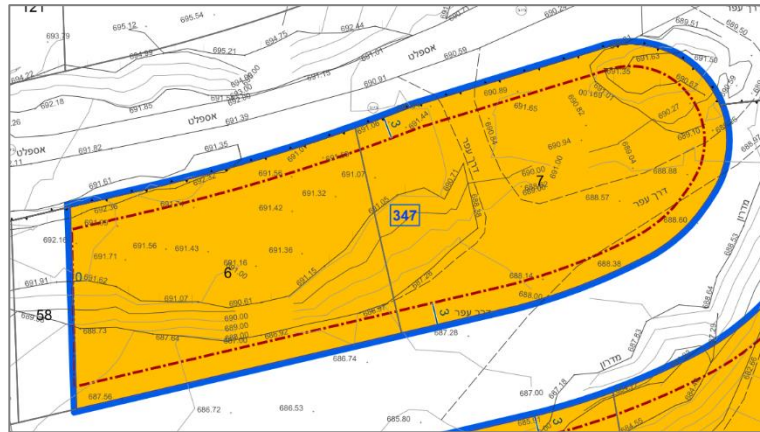


עמוד 7 מתוך 57



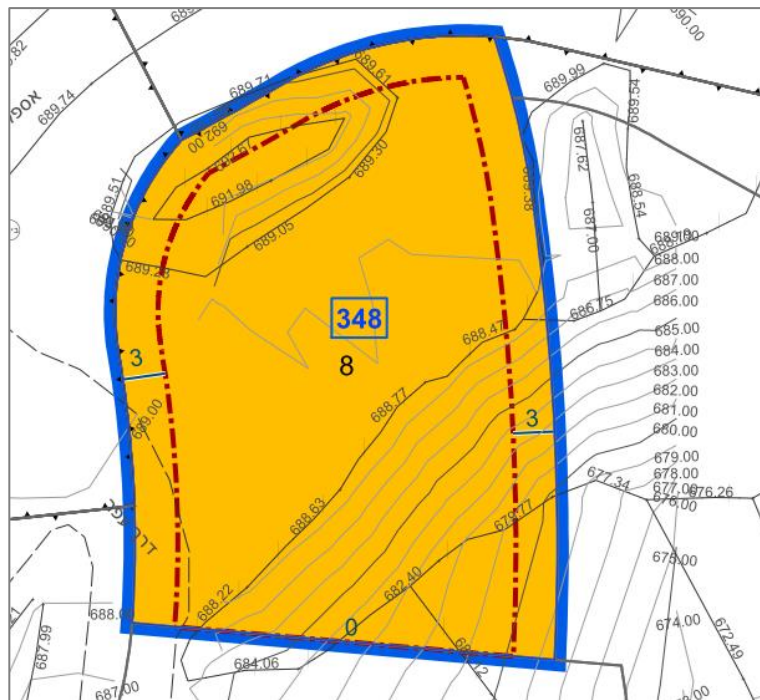
## מגרש 347

המגרש בשטח של 2,485 מ"ר (כוללת את חלקות 6, 7 בגוש 13390). צורתה אינה רגולרית, לה חזית צפונית ודרומית לרחוב, באורך של כ- 130 מ', עומק המגרש כ- 26 מ'. פני הקרקע משתפלים מצפון לדרום.



## מגרש 348

המגרש בשטח של 1,171 מ"ר (כוללת את חלקה 8 בגוש 13390). צורתה אינה רגולרית, לה חזית צפונית ומערבית לרחוב, באורך של כ- 58 מ', עומק המגרש כ- 26 מ'. פני הקרקע משתפלים מצפון מערב לדרום מזרח.

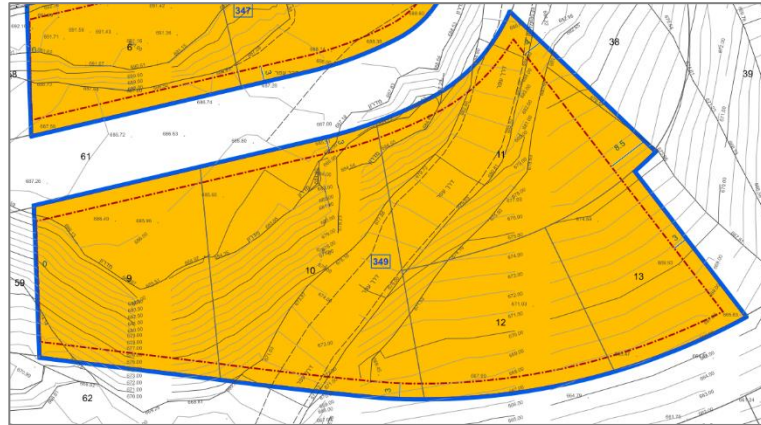


עמוד 8 מתוך 57



## מגרש 349

המגרש בשטח של 1,171 מ"ר (כוללת את חלקות 9, 10, 11, 12, 13 בגוש 13390). צורתה אינה רגולרית, לה חזית צפונית ודרומית לרחוב, באורך של כ- 150 מ', עומק המגרש כ- 43 מ'. פני הקרקע משתפלים מצפון לדרום.



## מגרש 372

המגרש בשטח של 2,400 מ"ר (כוללת את חלקה 5 בגוש 13392). צורתו רגולרית דמוית ריבוע, לה חזית צפונית ודרומית לרחוב, באורך של כ- 43 מ', עומק המגרש כ- 51 מ'. פני הקרקע משתפלים מצפון מזרח לדרום מערב.

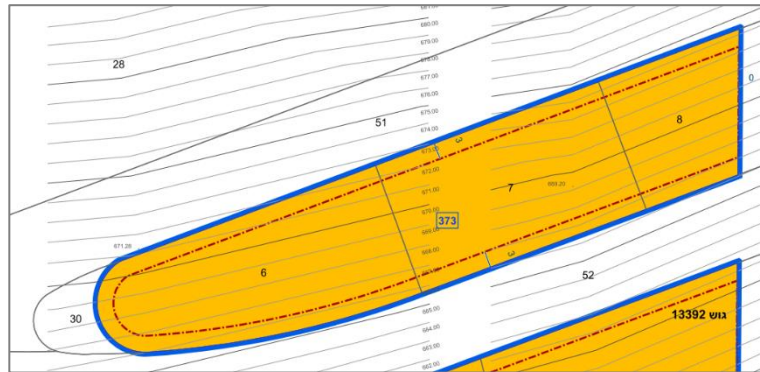


עמוד 9 מתוך 57



## מגרש 373

המגרש בשטח של 2,848 מ"ר (כוללת את חלקות 6, 7, 8 בגוש 13392). צורתה אינה רגולרית, לה חזית צפונית דרומית ומערבית לרחוב, באורך של כ- 122 מ', עומק המגרש כ- 53 מ'. פני הקרקע משתפלים מצפון לדרום.



## מגרש 374

המגרש בשטח של 988 מ"ר (כוללת את חלקה 14 בגוש 13392). צורתו אי-רגולרית דמוית טרפז, לה חזית צפונית ודרומית לרחוב, באורך של כ- 44 מ', עומק המגרש כ- 22 מ'. פני הקרקע משתפלים מצפון לדרום.

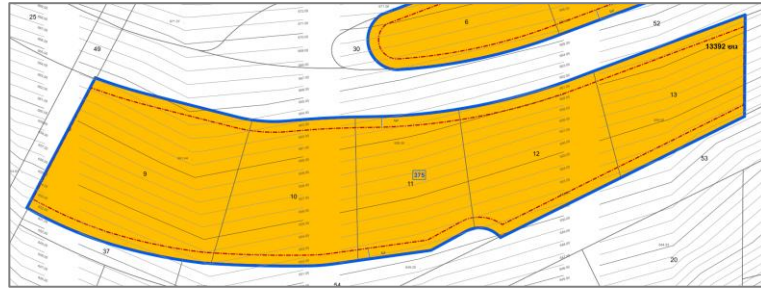






## מגרש 375

המגרש בשטח של 8,856 מ"ר (כוללת את חלקות 9, 10, 11, 12, 13 בגוש 13392). צורתה אינה רגולרית, לה חזית צפונית ודרומית לרחוב, באורך של כ- 210 מ', עומק המגרש כ- 40 מ'. פני הקרקע משתפלים מצפון לדרום.



להלן תמונות מסביבת המקרקעין במועד הביקור בנכס:



עמוד 11 מתוך 57



## 5. הפרק התכנוני

### 5.1 תכניות בניין עיר מאושרות

על המגרשים חלות בין היתר תכניות בניין עיר הבאות:

שם התכנית	י.פ.	אישור למתן תוקף	מהות התכנית
216-0293613	7322	17/08/2016	עדכון לתכנית ג/19374
ג/19374	6542	31/01/2013	הקמת שכונת מגורים – "מורדות רזים" דרום

#### עיקרי תכנית מס' ג/19374:

המקרקעין הנסקרים בחוות הדעת הינם בייעוד מגורים ב'.

#### מטרת התכנית:

הקמת שכונת מגורים – "מורדות רזים" – הכוללת 1062 יח"ד במבנים צמודי קרקע ובבניה רוויה: מבני טרסות, מבנים מדורגים ודוור מוגן. כמו כן מטרת התכנית הינה הסדרת השירותים העירוניים הנלווים, כגון: מבני ציבור, חנויות, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים ומעברים להולכי רגל דרך מבני ציבור, ושטחי יעור. בשל אופייה של העיר צפת ומשום הסמיכות למרכז העירוני החדש ולכביש ואדי חמרה תכנון השכונה כולל 3 בתי מלון ומסחר, המשתלבים במרכז העירוני וסמוכים עליו. התוכנית מקצה מכסות יחידות דיור נגישות, ומספקת נגישות לאנשים עם מוגבלות בסביבה הבנויה והפתוחה. התכנית מהווה חלק מתכנית המתאר של העיר צפת.

4.2	שם ייעוד: מגורים
	השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום יהיה אזור מגורים. אזור זה מחולק לתאי שטח. חלות עליו החוראות שבנספחים המצורפים לתכנית זו, החוראות שבטבלת זכויות והגבלות בניה שבנספחים מס' 5 ו-6 בהמשך וכן החוראות שלהלן:
4.2.1	שימושים
	בניית מבני טרסות B1, מבנים מדורגים B2.
4.2.2	חוראות
B1	מבני טרסות. תאי שטח: 2001-2015, 2019-2022, 2025-2031, 2036-2040, 2042-2043, 2045, 2047-2048, 2050-2051, 2063-2071, 2073-2075, 2081-2082, 2085-2087
	במבנים הנסמכים לרחוב אחד תהיה הכניסה אליהם מהרחוב. במבנים הנמצאים בין שני רחובות - לדירות העליונות תהיה הכניסה מהרחוב העליון ולדירות התחתונות מהרחוב התחתון. ניתן לחבר בין שתי הכניסות.
B2	מבנים מדורגים. תאי שטח: 2016-2018, 2023-2024, 2032-2035, 2041, 2044, 2046, 2049-2061, 2072, 2076-2080, 2083-2084
	קיימים שני סוגים של מבנים מדורגים. 1. מבנה מדורג הנסמך על רחוב אחד. 2. מבנה מדורג הנסמך על שני רחובות.
	במבנים הנסמכים לרחוב אחד תהיה הכניסה אליהם מהרחוב. במבנים הנמצאים בין שני רחובות - לדירות העליונות תהיה הכניסה מהרחוב העליון ולדירות התחתונות מהרחוב התחתון. ניתן לחבר בין שתי הכניסות.



**זכויות בניה (טבלה מס' 5 לתקנון התכנית):**

מס' קומות מירבי	מס' תכנית (%)		מס' יח"ד	שטח בניה מירבי במ"ר							גודל מגרש (מ"ר)	טיפוס	יעוד	מס' מגרש	
				מס' יח"ד	סה"כ שטחי בניה חניה	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת						
						שירות חניה	שירות	עיקרי	שירות חניה	שירות					עיקרי
3	2	60	18	770	2,520	770	540	900		180	900	1,889	B1	מגורים ב'	2009
3	2	62	12	525	1,680	525	340	500		140	700	1,378	B1	מגורים ב'	2010
0	4	56	14	595	1,960				595	560	1,400	1,118	B1	מגורים ב'	2011
0	4	64	10	420	1,400				420	400	1,000	820	B1	מגורים ב'	2012
0	5	56	15	630	2,100				630	600	1,500	1,070	B1	מגורים ב'	2013
0	5	56	16	700	2,240				700	640	1,600	1,153	B1	מגורים ב'	2047
0	4	54	13	595	1,820				595	520	1,300	1,332	B1	מגורים ב'	2048
2	3	59	10	420	1,400		260	300	420	140	700	1,171	B2	מגורים ב'	2049
0	6	63	14	630	1,960				630	560	1,400	1,379	B2	מגורים ב'	2056
0	8	64	20	840	2,800				840	800	2,000	2,070	B2	מגורים ב'	2057
3	3	63	14	595	1,960		400	600	595	160	800	1,729	B2	מגורים ב'	2058
0	5	57	10	420	1,400				420	400	1,000	1,091	B2	מגורים ב'	2059
0	5	57	8	350	1,120				350	320	800	921	B2	מגורים ב'	2060
0	8	73	24	1,050	3,360				1,050	960	2,400	2,400	B2	מגורים ב'	2072
0	4	46	12	560	1,680				560	480	1,200	1,208	B1	מגורים ב'	2073
0	6	54	14	630	1,960				630	560	1,400	1,078	B1	מגורים ב'	2074
0	7	59	8	350	1,120				350	320	800	562	B1	מגורים ב'	2075
0	8	72	25	1,085	3,500				1,085	1,000	2,500	2,575	B2	מגורים ב'	2076
0	9	69	16	700	2,240				700	640	1,600	1,736	B2	מגורים ב'	2077
0	9	67	16	700	2,240				700	640	1,600	1,435	B2	מגורים ב'	2078
0	8	60	18	770	2,520				770	720	1,800	1,686	B2	מגורים ב'	2079
0	7	60	16	700	2,240				700	640	1,600	1,424	B1	מגורים ב'	2080
0	5	57	11	490	1,540				490	440	1,100	988	B1	מגורים ב'	2081
			334	14,525	46,760	1,295	1,540	2,300	13,230	11,820	31,100	32,213			סה"כ

**להלן תשריט התכנית:**



עמוד 13 מתוך 57



## עיקרי תכנית מס' 216-0293613:

### מטרת התכנית:

שינוי תקנוני לעניין הוראות בנייה ותשתיות בסעיפים המפורטים בחלק מהוראות תכנית ג/19374.

2.2 עיקרי הוראות התכנית	
1.	שינויים בתכנית הבינוי ובמפלסי ה-0.00 יהיו בסמכות הועדה המקומית.
2.	ביטול הגמישות במפלסי ה-0.00 של המבנים והקרקע הצמודה אליהם כולל את המבנים כולם: מגורים, מבני ציבור, מלונאות ומסחר.
3.	תוספות להוראות הבינוי.
4.	תוספת הוראות להטמנת כבלי התקשורת מתחת לקרקע.
5.	תוספת הוראות לטכנולוגיית גופי התאורה.
6.	השלמת הוראה לנתינת זכות להעברת צנרת ביוב בכל תא שטח בכל איזור מגורים.
7.	שינוי במספר קומות וגובה מבנים.
8.	סה"כ יחידות הדיור בתכנית הן 1063 ולא כמצויין בתכנית ג/19374 המאושרת.
9.	בכל מקום בו מצויין "מגורים ב" הכוונה היא ליעוד "מגורים" כמופיע בתשריט ובהוראות התכנית.
10.	הרחבת דרך כמפורט בתשריט ע"י ביטול והקטנת שטחים ציבוריים פתוחים, שביל וככר עירונית.
11.	איחוד במגרשים למבני ציבור.
12.	שינוי בקווי בנין.

## 5.2 תכנית בניין עיר בהכנה מס' 216-1147560

על המקרקעין הנסקרים בחוות דעת זו, מקודמת בימים אלה תב"ע הנמצאת בהליכי הכנה, וביחס אליה התקבלה החלטת ועדה מיום 10/07/2023 לאשר הפקדה בתנאים. להלן עיקרי הוראות התכנית הנמצאת בהכנה (תכנית בהכנה, מועד הפקה: 14/08/2023).

### מטרת התכנית:

הגדלה ושינוי זכויות והוראות בניה ותוספת יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית	
1.	תוספת יח"ד בתוכנית זו תואמת את האפשרות להוספת יח"ד במתחמים בשיעור של עד 20% לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 8.
2.	שינוי קווי בניין וקביעת מרווחי בנייה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.
3.	שינוי הבינוי ושינוי הוראות בניה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4א:
3.1.	תוספת גובה בניינים
3.2.	תוספת קומות מעל ומתחת כניסה קובעת
4.	הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 5:
4.1.	שינוי הבינוי ושינוי הוראות בניה
4.2.	שינוי התכנית במגרשים
4.3.	התרת קירות פיתוח ומסדים מעל 3 מ'
4.4.	התרת מחסנים מעל קומת כניסה קובעת
4.5.	שינויים במפלסי 0.00
4.5.	בליטת חניון מקורה מקווי בניין
5.	תוספת שטחי בניה בסמכות ועדה מקומית ולפי תכנית המתאר העירונית:
5.1.	תוספת שטחי בניה למגרש בשיעור שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, לפי הקטן לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1א1.
5.2.	תוספת שטחי בניה למגרשים פינתיים בשיעור של 10% משטח המגרש.
5.3.	תוספת שטחי בניה למגרשים בשיעור של 5% שטח המגרש עבור מעלית.
6.	חלוקה מחדש של המגרשים וזכויות הבניה ללא שינוי בשטח הכולל לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 6.
7.	איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.



<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מבנים למגורים בבנייה רוויה, בבתים משותפים.                  ב. חניונים ומגרשי חניה לדיירים.                  ג. שטחים פתוחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.                  ד. מעבר לקווי תשתיות</p>

**זכויות בניה (טבלה מס' 5 לתקנון התכנית):**

קווי בניין	מס' קומות מירבי		גובה מבנה מעל - הכניסה הקובעת (מטר)	מס' יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטח בניה מירבי במ"ר				גודל מוגרש (מ"ר)	יעוד	מס' מוגרש				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי שירות	עיקרי שירות	עיקרי עיקרי							
3	3	3	3	2	10	36	37	85	5,470			1,979	3,491	3,265	מגורים ב'	309
3	3	3	3	2	10	36	38	85	6,225			2,084	4,141	3,008	מגורים ב'	310
3	3	0	(1)	2	10	36	32	85	5,364		(1)	2,319	3,045	2,485	מגורים ב'	347
3	3	3	0	2	10	36	7	85	1,751			898	853	1,171	מגורים ב'	348
3	3	0	3	2	10	36	84	85	13,937			4,985	8,952	7,190	מגורים ב'	349
3	3	3	0	2	10	36	25	85	4,422			1,835	2,587	2,400	מגורים ב'	372
3	3	3	0	2	10	36	34	85	5,758			2,036	3,722	2,848	מגורים ב'	373
3	3	0	3	2	10	36	14	85	3,142			1,582	1,560	988	מגורים ב'	374
3	3	0	0	2	10	36	130	85	23,860			10,167	13,693	8,856	מגורים ב'	375
							<b>401</b>		<b>69,929</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27,885</b>	<b>42,044</b>	<b>32,211</b>	<b>סה"כ</b>	



6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>לאחר תחילתה של תוכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, לא יינתן היתר בנייה במתחם האיחוד והחלוקה, אלא לאחר שאושרה על ידי הוועדה המקומית תכנית לצורכי רישום לכל מתחם האיחוד והחלוקה.</p> <p>כללי -</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תתחיל כל בניה שטח אלא אם כן הוכשרה הקרקע ונגשו עבודות פיתוח תשתית מינימליות בתחום התוכנית, סלילת כבישים ומדרכות, עבודות תאורת רחוב, ניקוז תיעול ועבודות מים וצנרת הידרנטית לכיבוי אש, וכן חיבור הביוב של כל מבנה מבוקש לצנרת המרכזית הקרובה של צפת. בסמכות מהנדס העיר להתנות היתרי בניה בפיתוח שטחים ציבוריים במקביל, בהתאם לצרכים הנדרשים.</li> <li>לא יינתנו היתרי בנייה בתוכנית אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות הרלוונטית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התוכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.</li> <li>תנאי למתן היתרי בניה תכנית ביוב מאושרת כדין ותוכנית מפורטת לפתרון ביוב, מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.</li> <li>בסמכות הוועדה המקומית להתנות היתרי בניה             <ol style="list-style-type: none"> <li>4.1 תכנית בינוי ופיתוח למגרשי הבניה - תנאי נוסף לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח ע"י אדריכל ואדריכל נוף לתא השטח נשוא הבקשה בקני"מ שלא יפחת מ-250:1 הכוללת: העמדת בניינים, צורתם וגובהם, נספח שיוך חניה, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב ולרחוב, שבילים ודרכים להולכי רגל, קירות תמך, טרסות גן ומיקום מתקני תשתית. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה חלק מהבקשה להיתר ותאושר יחד עם הבקשה להיתר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</li> </ol> </li> </ol>
6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>במתחמים שיבנו באזור של מתחמים שכנים בנויים, תהיה חובת התייחסות לגובה ומרחק בין מתחמים למניעת הפרעות והסתרות.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4.2 גובה הקרקע - התאמת גובה הקרקע שלגביה מבוקש ההיתר לגובה הכבישים על פי נספחי הבינוי והפיתוח הנופי בתאום עם מהנדס העיר.</li> <li>4.3 חזיתות - תידרש הגשת חזית בניינים מתואמת עם תאי השטח השכנים משני צידי תא השטח.</li> <li>4.4 ניקוז - אישור מהנדס העיר לתוכנית ניקוז למתחם.</li> <li>4.5 מים וביוב - אישור משרד הבריאות והבטחת פתרון קצה לביוב.</li> </ol>
6.13	עתיקות
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 4245/0 'רמת רזים' י"פ 3915 עמ' 3548 מיום 22/08/1991, 44235/0 'רמת רזים (מזרח)' י"פ 6218 עמ' 3332 מיום 30/03/2011, לא פורסם 47993/0, לא פורסם 48119/0 חמר ח' (צפון), לא פורסם 47994/0, לא פורסם 47995/0. הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</li> <li>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</li> <li>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היום במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</li> <li>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היום ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</li> <li>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא</li> </ol>



<b>7. ביצוע התכנית</b>
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
מועד הפקה: 14/08/2023 11:03 - עמוד 23 מתוך 24 - מונה תדפיס הוראות: 17
תכנית מס': 216-1147560 - שם התכנית: שינוי במגרשים רמות רזים צפת
<b>7.2 מימוש התכנית</b>
מידע







**הערת הח"מ** - חוות הדעת נערכה בכפוף להנחות אישורה של התבי"ע אשר נמצאת בהליכי הכנה וביחס אליה כאמור התקבלה החלטת וועדה לאשר הפקדה בתנאים (מיום 10/07/2023, ישיבה מס' 2023005).

רישוי

כאמור, טרם התקבלו היתרי בניה לפרויקט שבנדון.



### 6. הפרק המשפטי

#### 6.1 מידע מפנקס המקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהלה בלשכת רישום המקרקעין נצרת, אשר הופק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 10.9.2023:

13390			גוש
8	7	6	חלקות
עיריית צפת			רשויות
1,170 מ"ר	1,330 מ"ר	1,152 מ"ר	שטח חלקה רשום
13390/3	13390/3	13390/3	המספרים הישנים של החלקות
מדינת ישראל, בשלמות			בעלויות
חכירה ראשית מהוונת מתאריך 11/5/22 לטובת גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ, בשלמות. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה. תאריך סיום 3.8.2119.			חכירות
משכנתא לטובת בנק הפועלים דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום יחד עם גוי"ח 13390/6+7 בשלמות	משכנתא לטובת בנק הפועלים דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום יחד עם גוי"ח 13390/6+8 בשלמות	משכנתא לטובת בנק הפועלים דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום יחד עם גוי"ח 13390/7+8 בשלמות	משכנתאות

13390					גוש
13	12	11	10	9	חלקות
עיריית צפת					רשויות
920 מ"ר	1,089 מ"ר	1,726 מ"ר	2,076 מ"ר	1,378 מ"ר	שטח חלקה רשום
13390/3	13390/3	13390/3	13390/3	13390/3	המספרים הישנים של החלקות
מדינת ישראל, בשלמות					בעלויות
חכירה ראשית מהוונת מתאריך 9/5/22 לטובת גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ, בשלמות. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה. תאריך סיום 3.8.2119.					חכירות
משכנתא לטובת בנק הפועלים דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום יחד עם חלקות 9,10,11,12 בגוש 13390 בשלמות	משכנתא לטובת בנק הפועלים דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום יחד עם חלקות 9,10,11,13 בגוש 13390 בשלמות	משכנתא לטובת בנק הפועלים דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום יחד עם חלקות 9,10,12,13 בגוש 13390 בשלמות	משכנתא לטובת בנק הפועלים דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום יחד עם חלקות 9,11-13 בגוש 13390 בשלמות	משכנתא לטובת בנק הפועלים דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום יחד עם חלקות 10-13 בגוש 13390 בשלמות	משכנתאות



13392					גוש
14	8	7	6	5	חלקות
עיריית צפת					רשויות
989 מ"ר	563 מ"ר	1,079 מ"ר	1,208 מ"ר	2,402 מ"ר	שטח חלקה רשום
13392/1	13392/1	13392/1	13392/1	13392/1	המספרים הישנים של החלקות
מדינת ישראל בשלמות					בעלויות
חכירה ראשית מהוונת מתאריך 9/5/22 לטובת גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ, בשלמות. קיימת הגבלה בהעברה, אין הגבלה בירושה. תאריך סיום 3.8.2119. הערות: ביחד עם חלקות 5, 6, 8, 14 באותו גוש					חכירות
משכנתא לטובת בנק הפועלים דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום ביחד עם חלקות 8,6,7,5 באותו גוש בשלמות	משכנתא לטובת בנק הפועלים דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום ביחד עם חלקות 14,6,7,5 באותו גוש בשלמות	משכנתא לטובת בנק הפועלים דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום ביחד עם חלקות 6, 8, 5, 14 באותו גוש בשלמות	משכנתא לטובת בנק הפועלים דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום ביחד עם חלקות 14,8,7,5 באותו גוש בשלמות	משכנתא לטובת בנק הפועלים דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום ביחד עם חלקות 14,8,7,6 באותו גוש בשלמות	משכנתאות

13392					גוש
13	12	11	10	9	חלקות
עיריית צפת					רשויות
1,425 מ"ר	1,687 מ"ר	1,436 מ"ר	1,737 מ"ר	2,577 מ"ר	שטח חלקה רשום
13392/1	13392/1	13392/1	13392/1	13392/1	המספרים הישנים של החלקות
מדינת ישראל, בשלמות					בעלויות
חכירה ראשית מהוונת מתאריך 9/5/22 לטובת גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ, בשלמות. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה. תאריך סיום 3.8.2119.					חכירות
משכנתא לטובת בנק הפועלים, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום. יחד עם חלקות 9,10,11,12,13 בשלמות					משכנתאות

### 6.2 חוזי חכירה מהוונים

- להלן עיקרי הדברים מחוזה החכירה אשר נחתם ביום 22.11.2021, מס' חשבון 353887227. להלן תמצית ההסכם ופירוט התנאים המיוחדים:
  - החוכר: גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ.
  - המקום: צפת.
  - השטח: 6,278 מ"ר בערך.
  - גוש רשום: 13389.
  - חלקות: 22, 23, 24, 25, 26 (בשלמות), 102, 103 (בחלק).
  - מגרשים מס': 2009-2013 לפי תכנית מפורטת מס' ג/19374 לפי תכנית מפורטת 216-0293613.
  - תקפות החכירה: 98 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 21.07.2021 ועד ליום 20.07.2119.
  - תקופת חכירה נוספת: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
  - מטרת החכירה: מתחם לבניה רוויה.
  - קיבולת הבניה: על פי תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת חוזה זה.
  - התמורה: סך של 281,299.00 ₪.
  - הערך היסודי של המגרש: 1,568,802.51 ₪ ליום אישור העסקה האמור לעיל.
  - הייעוד: מגורים.

עמוד 21 מתוך 57



להלן עיקרי הדברים מחוזה החכירה אשר נחתם ביום 11.11.2021, מס' חשבון 353914856.

להלן תמצית ההסכם ופירוט התנאים המיוחדים:

החוכר:	גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ.
המקום:	צפת.
השטח:	6,241 מ"ר בערך.
גוש רשום:	13392.
חלקות:	5, 6, 7, 8, 14 (בשלמות).
מגרשים מס':	2075-2072, 2081 לפי תכנית מפורטת מס' ג/19374 לפי תכנית מפורטת 216-0293613.
תקפות החכירה:	98 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 04.08.2021 ועד ליום 03.08.2119.
תקופת חכירה נוספת:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	מתחם לבניה רוויה.
קיבולת הבניה:	על פי תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת חוזה זה.
התמורה:	סך של 281,299.00 ₪.
הערך היסודי של המגרש:	1,570,369.75 ₪ ליום אישור העסקה האמור לעיל.
הייעוד:	מגורים.

להלן עיקרי הדברים מחוזה החכירה אשר נחתם ביום 11.11.2021, מס' חשבון 353914856.

להלן תמצית ההסכם ופירוט התנאים המיוחדים:

החוכר:	גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ.
המקום:	צפת.
השטח:	7,190 מ"ר בערך.
גוש רשום:	13390.
חלקות:	9, 10, 11, 12, 13 (בשלמות).
מגרשים מס':	2060-2056 לפי תכנית מפורטת מס' ג/19374 לפי תכנית מפורטת 216-0293613.
תקפות החכירה:	98 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 04.08.2021 ועד ליום 03.08.2119.
תקופת חכירה נוספת:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	מתחם לבניה רוויה.
קיבולת הבניה:	על פי תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת חוזה זה.
התמורה:	סך של 269,069.00 ₪.
הערך היסודי של המגרש:	1,502,092.80 ₪ ליום אישור העסקה האמור לעיל.
הייעוד:	מגורים.



להלן עיקרי הדברים מחוזה החכירה אשר נחתם ביום 11.11.2021, מס' חשבון 353914880.

להלן תמצית ההסכם ופירוט התנאים המיוחדים:

החוכר:	גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ.
המקום:	צפת.
השטח:	3,652 מ"ר בערך.
גוש רשום:	13390.
חלקות:	6, 7, 8 (בשלמות).
מגרשים מס':	2047-2049 לפי תכנית מפורטת מס' ג/19374 לפי תכנית מפורטת 216-0293613.
תקפות החכירה:	98 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 04.08.2021 ועד ליום 03.08.2119.
תקופת חכירה נוספת:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	מתחם לבניה רוויה.
קיבולת הבניה:	על פי תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת חוזה זה.
התמורה:	סך של 158,995.00 ₪.
הערך היסודי של המגרש:	29,887,600 ₪ ליום אישור העסקה האמור לעיל.
הייעוד:	מגורים.

להלן עיקרי הדברים מחוזה החכירה אשר נחתם ביום 11.11.2021, מס' חשבון 353914864.

להלן תמצית ההסכם ופירוט התנאים המיוחדים:

החוכר:	גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ.
המקום:	צפת.
השטח:	8,862 מ"ר בערך.
גוש רשום:	13392.
חלקות:	9, 10, 11, 12, 13 (בשלמות).
מגרשים מס':	2076-2080 לפי תכנית מפורטת מס' ג/19374 לפי תכנית מפורטת 216-0293613.
תקפות החכירה:	98 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 04.08.2021 ועד ליום 03.08.2119.
תקופת חכירה נוספת:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	מתחם לבניה רוויה.
קיבולת הבניה:	על פי תכנית תקפה החלה על המוכר במועד חתימת חוזה זה.
התמורה:	סך של 370,989.00 ₪.
הערך היסודי של המגרש:	35,207,067 ₪ ליום אישור העסקה האמור לעיל.
הייעוד:	מגורים.



## נספח לחוזה חכירה – תנאים מיוחדים:

13. מחיר דירה במחיר מופחת, לא יעלה על המחיר המתקבל ממכפלת המחיר למ"ר דירתי של ההצעה הזוכה, בתוצאת סכומם של כל אלה (להלן: "מחיר דירה במחיר מופחת" או "המחיר המירבי לדירה במחיר מופחת"), בתוספת מע"מ, כשיעורו במועד התשלום:

א. שטח הדירה, במטרים רבועים;

ב. שטח מרפסת שמש, מקורה או לא מקורה, או שטח גינה, המוצמדים לדירה, או צירוף שטחים, במטרים מרובעים, יחושב באופן הבא:  
עד לשטח של 30 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 30%.

בגין השטח שבין 31 מ"ר ועד ל- 60 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 20%.

בגין השטח שבין 61 מ"ר ועד ל- 120 מ"ר כשהוא מוכפל ב- 10%.

בגין השטח שמעל ל- 121 מ"ר לא תחול גבייה כלל

ג. שטח מחסן המוצמד לדירה, במטרים מרובעים, כשהוא מוכפל ב- 40%.

ד. מספר חניות המוצמדות לדירה, כשהוא מוכפל ב-200%. יובהר כי, לכל דירה תוצמד לפחות חנייה אחת.

המחיר למ"ר בנוי של דירה אחת או יותר מחדירות המיועדות לדירור במחיר מופחת, יוכל להיות גבוה או נמוך עד 10% מהמחיר למ"ר בנוי שנקבע במסגרת המכרז (האמור מתייחס לשטח העיקרי של הדירה ללא ההצמדות (גינות, מרפסות, חניות ומחסנים) ובלבד שלא יחול שינוי בכלל תקבולי היזם להם הוא זכאי בגין סך כלל הדירות במחיר מופחת על פי המכרז עבור כלל הדירות במחיר מופחת הכל בהתאם לשיקול דעתו של משרד הבינוי והשיכון וקבלת אישורו בכתב. יודגש כי בכל מקרה לא יורשה היזם לגבות סכום העולה על סך התקבולים המגיעים לו בגין כלל יחידות הדירור במחיר מופחת.

14. שטח יחידות הדירור במחיר מופחת מתוך כלל המיזם יהיה נמוך מחלקן היחסי של יחידות הדירור במחיר מופחת במיזם.

15. מחיר דירה במחיר מופחת, יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד קבלת היתר בנייה מלא לבניין בו נמצאת הדירה ועד למדד שיהא ידוע ביום החתימה על חוזה המכר. במקרה בו נחתם הסכם מכר בין הזוכה/יזם לבין רוכש הדירה לפני שהתקבל היתר בנייה מלא, המחיר למטר מרובע דירתי של ההצעה הזוכה לא יוצמד למדד.

5131734



## 6.3

**מכרז מס' 291/2020 מסלול מחיר מופחת, 2 מתחמים<sup>2</sup> בבניה רוויה צפת שכונת רמות רזים**  
תמצית ממסמכי המכרז שהופק ע"י רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי צפון, ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון מזמינים בזה הצעות לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהווה (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש (להלן: חוזה החכירה), וחתימה על חוזה בנייה והשלמת הפיתוח (להלן: חוזה הבנייה) בגין השטחים שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט (להלן מתחם או מתחמים). להלן סימון המתחם שבנדון:

מכרז מספר צפ/291/2020									
1. פרטי המתחמים									
מספר מתחם	מספר מגרש	שטח במ"ר בערך	מספר יחיד מתב"ע מופחת	מספר יחיד מתב"ע חופשי	התמורה המופחתת עבור הקרקע בש"ח (ללא מע"מ)	תשלום הוצאות פיתוח למשרד בש"ח			עמודות 4 (עמודות 1-3) סה"כ תשלום למשרד בש"ח
						עמודה 1 בנין הוצאות פיתוח כללי	עמודה 2 בנין השתתפות בהקמת מבני ציבור	עמודה 3 בנין שדרוג תשתיות בשכונות (תיקת)	
46485	2001-2008	8,830	48	48	391,373	10,436,009	2,374,010	1,203,949	14,013,968
46486	2009-2013	6,278	34	35	281,299	7,386,795	1,706,320	865,338	9,958,453

מספר מתחם	גוש	חלקות	מחיר מרבי למ"ר דירתי בש"ח (ללא מע"מ)	מחיר מזערי למ"ר דירתי בש"ח (ללא מע"מ)	גובה ערבות לקיום ההצעה בש"ח
46485	13389	14-21	7,500	יפורסם בהמשך באתר רמ"י	1,401,000
46486	13389	22-26,102,103	7,500	כני"ל	995,000

- סכום החיוב בגין הוצאות הפיתוח, כולל בין היתר, סבסוד הוצאות פיתוח בסך של 40,000 ש"ח לכל יחידת דיור בטבלה, בהתאם להחלטת ממשלה מספר דר/23 מיום 13/07/2015 ואין להפחית ממנו סכומים נוספים בגין הסבסוד האמור. יובהר כי, הסבסוד האמור יחול רק על יחידות הדיור המפורטות בטבלה לעיל (עמודה שכותרתה "מספר יחיד מתב"ע במחיר מופחת"), וכי לא יינתן כל סבסוד נוסף כפועל יוצא של הגדלת יחידות הדיור או שינוי בהיקף זכויות הבנייה, ככל שיאושר לאחר הזכייה.

- סעיף 2.1.4 - ככל והתכנית הנוכחית תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית, הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י והמשרד בכתב ובלבד שיחידות הדיור הנוספות ישווקו בהתאם לאותה החלוקה היחסית בין יחידות הדיור במחיר המופחת ויחידות הדיור לשוק החופשי כפי שנקבע בטבלה שבסעיף 1 ובכפוף לתשלום הפרשים בגין שווי ערך הקרקע כפי שייקבע על ידי שמאי הרשות.

<sup>2</sup> הערת הח"מ - המכרז מתייחס ל- 2 מתחמים, חוות דעת זו מתייחסת למתחם אחד בלבד במסגרת מכרז זה שמספרו 46486.



- סעיף 2.1.5 - בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות.

6.4. מכרז מס' 328/2020 מסלול מחיר מופחת, 5 מתחמים<sup>3</sup> בבניה רוויה צפת שכונת רמות רזים תמצית ממסמכי המכרז שהופק ע"י רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי צפון, ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון מזמינים בזה הצעות לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות במועד החידוש (להלן: חוזה החכירה), וחתימה על חוזה בנייה והשלמת הפיתוח (להלן: חוזה הבנייה) בגין השטחים שפרטיהם בעת פרסום המכרז הם כמפורט (להלן מתחם או מתחמים). להלן סימון המתחם שבנדון:

### מכרז מספר צפ/328/2020

#### 1. פרטי המתחמים

מספר מתחם	מספר מגרש	שטח במ"ר בערך	מספר יח"ד מתב"ע במחיר מופחת	מספר יח"ד מתב"ע בשוק חופשי	עבור הקרקע בש"ח (ללא מע"מ)	תשלום הוצאות פיתוח למשרד בש"ח		
						עמודה 1 בגין הוצאות פיתוח כללי	עמודה 2 בגין השתתפות בהקמת מבני ציבור	עמודה 3 בגין שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות
68247	2081 2072-2075	6,241	34	35	281,299	8,853,273	1,706,320	865,338
68248	2076-2080	8,862	45	46	370,989	12,042,385	2,250,364	1,141,243
68250	2047-2049	3,652	19	20	158,995	5,073,759	964,442	489,104
68251	2056-2060	7,180	33	33	269,069	9,220,717	1,632,132	827,715
68252	2061 2063-2071	9,274	48	48	391,373	12,279,608	2,374,010	1,203,949

מספר מתחם	גוש	חלקות	מחיר מרבי למ"ר דירתי בש"ח (ללא מע"מ)	מחיר מזערי למ"ר דירתי בש"ח (ללא מע"מ)	גובה ערבות לקיום ההצעה בש"ח
68247	13392	5-8,14	7,050	5,600	1,142,000
68248	13392	9-13	7,050	5,600	1,543,000
68250	13392	6-8	7,050	5,600	652,000
68251	13390	9-13	7,050	5,600	1,168,000
68252	13390	14-23	7,050	5,600	1,585,000

- סכום החיוב בגין הוצאות הפיתוח, כולל בין היתר, סבסוד הוצאות פיתוח בסך של 60,000 ש"ח לכל יחידת דיור בטבלה, בהתאם להחלטת ממשלה מספר 931 (דר/1) מיום 22/03/2021 ואין להפחית ממנו סכומים נוספים בגין הסבסוד האמור. יובהר כי הסבסוד האמור יחול רק על יחידות הדיור המפורטות בטבלה לעיל (עמודה שכותרתה "מספר יח"ד מתב"ע במחיר מופחת"), וכי לא יינתן כל סבסוד נוסף כפועל יוצא של הגדלת יחידות הדיור או

<sup>3</sup> הערת הח"מ - המכרז מתייחס ל- 5 מתחמים, חוות דעת זו מתייחסת ל- 4 מתחמים בלבד במסגרת מכרז זה שמספרם: 68247-68251.





## שינוי בהיקף זכויות הבנייה, ככל שיאושר לאחר הזכייה.

- סעיף 2.1.4 - ככל והתכנית הנוכחית תשונה ע"י גורם אחר שאינו הזוכה או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות על פי התכנית הנוכחית, הזוכה לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור של רמ"י והמשרד בכתב ובלבד שיחידות הדיור הנוספות ישווקו בהתאם לאותה החלוקה היחסית בין יחידות הדיור במחיר המופחת ויחידות הדיור לשוק החופשי כפי שנקבע בטבלה שבסעיף 1 ובכפוף לתשלום הפרשים בגין שווי ערך הקרקע כפי שייקבע על ידי שמאי הרשות.
- סעיף 2.1.5 - בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מהרשות על פי חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז, תוטל במלואה על הזוכה ללא זכות להשבה מאת הרשות.

## נספח ו' – קיזוז אגרות והיטלים ע"י הרשות המקומית ותאגיד:

**אי לכך, מתחייבת הרשות המקומית לקזז את היטלי הפיתוח על פי המפורט בטבלה שלהלן:**

אגרה/ היטל	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח המבונה	שיעור קיזוז(זיכוי) של הוצאות פיתוח מהיטל המלא בגין שטח הקרקע
היטל סלילת רחובות	קיזוז מלא	קיזוז מלא
היטל תיעול	קיזוז מלא	קיזוז מלא
היטל פיתוח שטחים ציבוריים (שצמ"ים)	קיזוז מלא	קיזוז מלא

שיעור הקיזוז (זיכוי) מתייחס לגודל המגרש ולזכויות הבניה הנכונים למועד פרסום המכרז, ויחול גם על אגרות והיטלים כאמור לעיל בגין זכויות בניה ו/או תוספות בניה ו/או הקלות (לריבות הקלות שבס) שינוצלו מעבר לקבוצת בתכנית נכון למועד פרסום המכרז. הרשות המקומית תגבה כל אגרה או היטל אחר החלים או יחולו על המגרשים שבתכנית, אשר אינם צבירים לעיל לריבות אגרות בניה.

גזבר הרשות: עירייה צפת ראש הרשות:

והואיל והחברה המנהלת והתאגיד חתמו על הסכם פיתוח שיחול, בין היתר, על אתר זה, לפיו, התאגיד יגבה מהזיכויים ו/או מהמשתכנים את דמי ההקמה בהפחתת החלק היחסי של עלות העבודות שביצע ו/או יבצע המשרד, והכל בהתאם להוראות ההסכם.

אי לכך, בכפוף להוראות ההסכם, התאגיד יקזז מדמי הקמה שייגבה מהזיכויים ו/או המשתכנים בהתייחס למימוש זכויות בניה - עד לזכויות הבניה המורכבות לפי תכנית בגין עיר מספר 18181/ג, 216-0293613, 216-0293597 שהינה בתוקף במועד התימת ההסכם - בגין הבניה ושוא שיוק זה את הסכום שיוחשב כמפורט בטבלה שלהלן:

דמי הקמה	שיעור קיזוז של הוצאות פיתוח מדמי הקמה מלאים
תעריף לנכס שאינו בנוי בצפיפות נמוכה	100%
תעריף לנכס הבנוי בצפיפות נמוכה	100%

שיעור הקיזוז מתייחס לזכויות הבניה המורכבות לפי תב"ע מס' 18181/ג, 216-0293613, 216-0293597 כפי שהינן בתוקף נכון ליום חתימת אישור זה

מנכ"ל התאגיד: יו"ר דירקטוריית התאגיד:



## 7. תיאור הפרויקט

כאמור, הוצגה בפנינו פרוגרמה ראשונית שנערכו ע"י משרד האדריכלים מנספלד-קהת, ולפיה הפרויקט יכלול בכפוף לאישורה של התב"ע המקודמת 3 מתחמים (מתחם א'-ב'-ג'), הקמת 19 בניינים סה"כ, סה"כ 401 יח"ד. יוער כי, טרם התקבל היתר. להלן פירוט הבינוי המבוקש על פי הפרוגרמה הראשונית כפי שהוצגה בפנינו, פירוט היחידות והבניינים מוצג בתחזית ההכנסות:

### מתחם א'

מגרשים 309-310, הקמת 3 בנייני מגורים בני 10 קומות, הכוללים בסה"כ 75 יח"ד. בשטח פלדלת של כ- 8,200 מ"ר.

### מתחם ב'

מגרשים 347-349, הקמת 6 בנייני מגורים בני 10 קומות, הכוללים בסה"כ 123 יח"ד. בשטח פלדלת של כ- 13,750 מ"ר.

### מתחם ג'

מגרשים 372-375, הקמת 10 בנייני מגורים בני 10 קומות, הכוללים בסה"כ 203 יח"ד. בשטח פלדלת של כ- 23,230 מ"ר.

להלן סיכום שטחי הפרויקט המוצעים:

ריכוז פרוגרמת שטחי בניה	
מס' יח"ד	401 יח"ד
שטחי פלדלת	45,203 מ"ר
שטחי שירות מעבר לממ"ד	8,020 מ"ר
שטחי מרפסות	4,641 מ"ר
שטחי מרפסות גג	1,500 מ"ר
שטחי מגרשים	32,211 מ"ר

**הערת הח"מ:** במסגרת חוות הדעת הונח אישורה של קידום התב"ע אשר במסגרת יאושרו תוספת יח"ד לכדי 401 יח"ד (במקור 334 יח"ד – תוספת של 67 יח"ד).

במסגרת תוספת יח"ד תמהיל חלוקת יח"ד שוק חופשי ודירור מחיר מופחת יהיה באותו יחס של המכרז. מעיון בחוברת המכרז עולה כי על הזוכה במכרז לבנות ולמכור בכל בניין ובניין במתחם מושא הזכייה, תמהיל מעורב של יח"ד במחיר מופחת ושוק חופשי, בהתאם ליחס יח"ד במחיר מופחת אל מול שוק חופשי במסגרת תנאי המכרז. היחס במסגרת תנאי המכרז הינו כ-50%.

# ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



להלן הדמיה של הפרויקט:



נתחם ג מגרשים 2072 - 2081

אדריכלות  
תכנון-הנדסה  
Gilad May

רמת רזים צפת | בנייני מתחמים א, ב, ג

16

עמוד 29 מתוך 57

מייל: [info@shamaoot.com](mailto:info@shamaoot.com) טל: 03-6566522 פקס: 03-6566599 [www.shamaoot.com](http://www.shamaoot.com)

משרד ראשי: מגדל ב.ס.ר 3 קומה 10, מתחם B.B.C, רח' מצדה 9 בני ברק



## 8. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את הרווחיות החזויה בהקמת הפרויקט הבאנו בחשבון בין היתר את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

### 8.1 מתווה הפרויקט

הקמת 19 בנייני מגורים אשר יכילו 401 יח"ד, מתוכן הונח כי 200 יח"ד מתוכן ימכרו במסגרת תכנית מחיר מופחת (תמהיל של 50%).

### 8.2 לוחות זמנים משוערים

- קבלת היתר בניה - משוער - רבעון רביעי לשנת 2024.
- תחילת ביצוע - 30 יום ממועד קבלת ההיתר.
- משך הביצוע כולל - 36 חודשים מיום תחילת ביצוע.

### 8.3 קצב מכירת דירות הקבלן

- קצב מכירת דירות הקבלן - מכירה מוקדמת של 50% מיח"ד מחיר מופחת + מכירה לינארית של יח"ד שוק חופשי.
- קצב תקבולים - 7% בחתימת חוזה 13% לאחר 45 יום והשאר בפריסה לינארית.

### 8.4 מיסים והיטלים

מס שבח - לא נדרש תשלום.

היטל השבחה - הובא בחשבון היטל השבחה בגין אישור תב"ע, באומדן.

מס רכישה - 6% משווי הקרקע כולל פיתוח.

אגרות והיטלים - עפ"י תנאי המכרז, קיזוז היטלים ודמי הקמה במסגרת המכרז, חיוב עבור אגרות בניה. חיוב מלא אגרות והיטלים בגין יח"ד ושטחים אשר צפויים להיות מאושרים במסגרת התב"ע. חושב עפ"י אומדן בלבד.

**יובהר**, כי אומדני המיסים וההיטלים הינם באומדן ראשוני בלבד, לצורך ביצוע התחשיב ובכפוף להנחות המפורטות לעיל. הסכום הסופי יקבע ע"י הרשות האחראית ועפ"י הוראות החוק הרלוונטיות.

במידה ויחול שינוי מהותי באחד האומדנים כאמור, ייתכן ועשויה להיות לכך השפעה מהותית על רווחיות הפרויקט הדורשת בחינה מחודשת ועדכון חוות הדעת.



## 8.5. זיהום קרקע

לא ידוע לח"מ שניתנה חו"ד באשר לזיהום או חשש לזיהום בקרקע. כמו כן, לא ידוע כי נקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה כי הנכס הקיים מזהם את הקרקע. בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה לא קיימים תנאים הקשורים בזיהום קרקע. יודגש, כי בחוות דעת זו לא תוקצבה עלות הקשורה עם זיהום קרקע מכל סוג שהיא.

בדיקת נאותות סביבתית - בפני החתומים מטה לא הוצגו מסמכים המעידים על המצאות זיהומי קרקע ו/או אתר עתיקות ו/או מי תהום.

המצאות זיהומי קרקע – בבדיקה שערכנו באתרי האינטרנט הרלוונטיים, לא נמצאו סקרים לקרקע הנדונה.

## 8.6. בדיקת נאותות סביבתית

עתיקות- בחוברת המכרז עולה כי במידה וימצאו עתיקות יישא הזוכה בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח, חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחמים.

על פי בדיקה באתר רשות העתיקות, בתחום המקרקעין בו ממוקם הנכס הנישום (בתחומי חלקות 13-9 גוש 13390) נופלים בתחום אתר עתיקות מוכרז כד"ן<sup>4</sup> וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.

טרם תחילת הבניה תבוצע בדיקה בעניין הימצאות עתיקות. חוות הדעת אינה מתקצבת עלות ו/או דחייה ביכולת מימוש הפרויקט שיכולה לחול במקרה של הימצאות עתיקות. במקרה של הימצאות עתיקות תידרש בחינה מחודשת ועדכון בהתאם.

יובהר כי, בחוברת המכרז לא מצוין כי קיימת הכרזה על אתר עתיקות לפי ילקוט פרסומים בתחום חלקות 13-9 גוש 13390 (מתחם 68251 במכרז 328/2020 - מגרשי מקור 2056-2060 לפי תכנית ג/19374). כמו כן, לא קיימת הוראה בדבר אתר עתיקות בנסח רישום מקרקעין.

מי תהום – בבדיקה שערכנו באתרי האינטרנט הרלוונטיים, לא נמצאו סקרים לקרקע הנדונה. יובהר כי עפ"י ידיעתנו לא נעשו בקרקע הנדונה שימושים תעשייתיים ו/או מזהמים.

יובהר כי, החתומים מטה אינם בעלי ידע נדרש בכל הקשור לזיהומי קרקע ו/או אתר עתיקות ו/או מי תהום וכיו"ב. יוער כי, נושאים אלו לא נלקחו בחשבון בתחשיב השומה ועל מנת לקבל את המידע המקסימלי הנחוץ, כבסיס נתונים לאומדן עלויות הטיפול בקרקע, יש צורך לבצע סקרי קרקע מקיפים ע"י אנשי המקצוע המתאימים לכך.

<sup>4</sup> מספר אתר: 57315/0. שם אתר: רמת רזים (27) (57315/0).



## 8.7. נתוני השוואה

להלן נתוני עסקאות להשוואה עבור דירות חדשות בשוק החופשי, בפרויקט טופ-ווי (מפעלי ארזים, משה חדיף וסקאי מרום).  
נתוני העסקאות לקוחות מאתר רשות המיסים והוצלבו אל מול תמהיל דירות גי' של הפרויקט.  
להלן דירות 4 חדרים טיפוסיות בפרויקט:

דירה- מגוש	סוג דירה	גוש חלקה	יום מכירה	חדרים	קומה	שנת בניה	שטח	שטח מרפסת שמש	שטח מרפסת גג	שטח חצר	תמורה מוצהרת בש"ח	מחיר למ"ר אקו'
2016-8	דירה	13389-29	10/08/2023	4	4/7	2025	100.00	9.00			1,660,000 ₪	15,885 ₪
2019-5	דירה	13389-32	30/10/2022	4	2/5	2025	101.40	16.30			1,500,000 ₪	13,692 ₪
2051-5	דירה	13389-59	11/09/2023	4	2/5	2025	107.24	18.95			1,505,000 ₪	12,895 ₪
2050-5	דירה	13389-58	23/10/2022	4	2/5	2025	107.55	18.95			1,580,000 ₪	13,501 ₪
2050-4	דירה	13389-58	01/10/2022	4	2/5	2025	105.85	18.95			1,621,000 ₪	14,056 ₪
2051-4	דירה	13389-59	11/09/2022	4	2/5	2025	101.97	18.95			1,580,000 ₪	14,177 ₪
2051-9	דירה	13389-59	03/01/2023	4	3/5	2025	106.52	8.53			1,494,000 ₪	13,486 ₪
2050-7	דירה	13389-58	11/09/2022	4	3/5	2025	105.95	8.53			1,599,000 ₪	14,508 ₪
2051-7	דירה	13389-59	11/09/2022	4	3/5	2025	100.98	8.53			1,510,000 ₪	14,347 ₪
2051-10	דירה	13389-59	01/09/2022	4	3/5	2025	100.02	7.66			1,510,000 ₪	14,540 ₪
2019-13	דירה	13389-32	30/11/2022	4	4/5	2025	101.40	9.17			1,500,000 ₪	14,153 ₪
2051-13	דירה	13389-59	11/10/2022	4	4/5	2025	106.53	8.53			1,495,000 ₪	13,493 ₪
2050-13	דירה	13389-58	21/09/2022	4	4/5	2025	106.83	8.53			1,612,000 ₪	14,510 ₪
2050-11	דירה	13389-58	11/09/2022	4	4/5	2025	105.95	8.53			1,599,000 ₪	14,508 ₪
2020-13	דירה	13389-33	30/08/2022	4	5/5	2025	103.33	7.59			1,656,800 ₪	15,466 ₪
2018-6	דירה	13389-31	30/11/2022	4	3/6	2025	102.82	8.45			1,550,000 ₪	14,480 ₪
2018-5	דירה	13389-31	30/11/2022	4	3/6	2025	102.82	8.45			1,550,000 ₪	14,480 ₪
2017-14	דירה	13389-30	30/11/2022	4	4/6	2025	101.40	8.45			1,550,000 ₪	14,675 ₪
2045-10	דירה	13389-56	19/07/2023	4	4/6	2025	100.32	8.58			1,635,000 ₪	15,629 ₪
2017-15	דירה	13389-30	30/11/2022	4	5/6	2025	101.40	8.45			1,550,000 ₪	14,675 ₪
2017-18	דירה	13389-30	21/09/2022	4	5/6	2025	101.40	8.45			1,500,000 ₪	14,201 ₪
2045-12	דירה	13389-56	29/05/2023	4	5/6	2025	99.91	8.58			1,650,000 ₪	15,835 ₪
2042-13	דירה	13389-53	24/01/2023	4	5/6	2025	100.32	8.58			1,575,000 ₪	15,056 ₪
2045-13	דירה	13389-56	21/11/2022	4	5/6	2025	100.32	8.58			1,650,000 ₪	15,773 ₪
2050-10	דירה	13389-58	01/09/2022	4	3/5	2025	99.93	7.66			1,520,000 ₪	14,649 ₪
2050-11	דירה	13389-58	01/09/2022	4	3/5	2025	105.95	8.53			1,510,000 ₪	13,700 ₪



להלן דירות גן בפרויקט :

מחיר למ"ר אקו'	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח חצר	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת שמש	שטח	שנת בניה	קומה	חדרים	יום מכירה	גוש חלקה	סוג זירה	זירה- מגרש
12,269 ₪	2,200,000 ₪	231.15			121.53	2025	1/5	5	01/09/2022	13389-58	דירת גן	2050-2
13,523 ₪	2,300,000 ₪	192.10			122.05	2025	1/5	5	30/11/2022	13389-32	דירת גן	2019-2
12,481 ₪	2,150,000 ₪	197.14			122.98	2025	1/5	5	21/09/2022	13389-32	דירת גן	2019-1
12,963 ₪	2,350,000 ₪	241.56			120.89	2025	1/5	5	11/09/2023	13389-59	דירת גן	2051-1
13,031 ₪	2,200,000 ₪	190.96			121.09	2025	1/5	5	01/09/2022	13389-58	דירת גן	2050-1
16,344 ₪	2,365,000 ₪	103.60			118.80	2025	1/6	5	05/06/2023	13389-31	דירת גן	2018-2
14,555 ₪	2,200,000 ₪	129.08			118.88	2025	1/6	5	30/11/2022	13389-30	דירת גן	2017-1
13,163 ₪	2,380,000 ₪	230.46			123.19	2025	1/6	5	02/05/2023	13389-56	דירת גן	2045-1
13,328 ₪	2,300,000 ₪	206.58			120.93	2025	1/6	5	22/01/2023	13389-56	דירת גן	2045-2
15,348 ₪	2,370,000 ₪	100.16			129.38	2025	1/7	5	05/03/2023	13389-29	דירת גן	2016-2

להלן דירות גג בפרויקט :

מחיר למ"ר אקו'	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח חצר	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת שמש	שטח	שנת בניה	קומה	חדרים	יום מכירה	גוש חלקה	סוג זירה	זירה- מגרש
17,511 ₪	2,250,000 ₪		31.81		118.95	2025	5/5	5	15/01/2023	13389-32	פנטהאוס	2019-16
15,472 ₪	2,420,000 ₪		54.26		140.13	2025	5/5	5	24/10/2022	13389-34	פנטהאוס	2021-13
14,102 ₪	1,812,000 ₪		28.21		120.03	2025	5/5	5	21/09/2022	13389-32	פנטהאוס	2019-15
13,735 ₪	2,000,000 ₪		68.24		125.14	2025	5/5	5	31/08/2022	13389-33	פנטהאוס	2020-12
13,349 ₪	1,763,000 ₪		29.73		123.15	2025	5/5	5	22/03/2023	13389-59	פנטהאוס	2051-15
13,462 ₪	1,762,000 ₪		25.83		123.14	2025	5/5	5	11/09/2023	13389-59	פנטהאוס	2051-17
16,216 ₪	2,170,000 ₪		27.34		125.62	2025	5/5	5	31/08/2022	13389-52	פנטהאוס	2041-15
15,755 ₪	2,100,000 ₪		25.45		125.66	2025	5/5	5	01/09/2022	13389-52	פנטהאוס	2041-17
16,927 ₪	2,420,000 ₪		71.49		121.52	2025	6/6	5	30/11/2022	13389-31	פנטהאוס	2018-15
15,668 ₪	2,240,000 ₪		71.49		121.52	2025	6/6	5	30/11/2022	13389-31	פנטהאוס	2018-16
15,430 ₪	2,300,000 ₪		90.91		121.79	2025	6/6	5	30/11/2022	13389-30	פנטהאוס	2017-19
16,728 ₪	2,180,000 ₪		23.06		123.40	2025	6/6	5	29/06/2023	13389-56	פנטהאוס	2045-16
15,731 ₪	2,050,000 ₪		23.06		123.40	2025	6/6	5	21/09/2022	13389-53	פנטהאוס	2042-16
15,840 ₪	2,050,000 ₪		21.56		122.95	2025	6/6	5	21/09/2022	13389-53	פנטהאוס	2042-15
17,124 ₪	2,450,000 ₪		82.42		118.35	2025	5/7	5	01/03/2023	13389-29	פנטהאוס	2016-10
16,882 ₪	2,300,000 ₪		57.36		119.03	2025	7/7	5	30/11/2022	13389-29	פנטהאוס	2016-15
14,945 ₪	2,000,000 ₪		27.34		125.62	2025	5/5	5	01/09/2022	13389-58	פנטהאוס	2050-15
15,004 ₪	2,000,000 ₪		25.45		125.66	2025	5/5	5	01/09/2022	13389-58	פנטהאוס	2050-17

הונח כי נתוני העסקאות מגלמים מקום חנייה.

**הובאו בחשבון המקדמים הבאים :**

מרפסת שמש – 50%.

מרפסת גג – 30%.

חצר – 30%.

# ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרוייקטים | ייעוץ



כמו כן בהתאם לשיחה עם משווקי הפרויקט עולה כי דירות 4 חד' משוקות החל מ-1.65 מ' ש.



עמוד 34 מתוך 57





## 9. תחזית הכנסות והוצאות (ללא מע"מ)

### 9.1 תחזית הכנסות

בהתאם לפרוגרמה ראשונית שהועברה אלינו ע"י אדריכל הפרויקט, להלן תחזית ההכנסות של הפרויקט בהתאם לשיווק משולב של דיור מופחת ושוק חופשי.

מחירי המכירה לדירות המגורים נקבעו בהתבסס על נתוני השוואה המפורטים לעיל, תוך ביצוע התאמות נדרשות לאופי הפרויקט ומיקומו, תוך שימוש במקדמים אקו' כמפורט לעיל בפרק נתוני השוואה.

### מתחם א'

שוי מ"ר אקו'	אומדן שווי יח"ד, לא כולל מע"מ	אומדן שווי יח"ד כולל מע"מ	מסלול שיווק (מופחת/ חופשי)	מספר חניות	שטח גינה צמודה	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת שמש	שטח זירה (מטר)	מספר חדרים	קומה	טיפוס זירה (תשריט)	מספר זירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר מבנה
14,331	1,923,077	2,250,000	חופשי	1.5	150			109	4	1	דירת גן 4 חד'	1	310	A
14,104	2,085,470	2,440,000	חופשי	2	150			124	5	1	דירת גן 5 חד'	2	310	A
7,118	705,136	825,009	מופחת	1.5			13	109	4	2	דירת 4 חד'	3	310	A
7,118	807,955	945,308	מופחת	2			16	124	5	2	דירת 5 חד'	16	310	A
7,118	705,136	825,009	מופחת	1.5			13	109	4	3	דירת 4 חד'	5	310	A
14,458	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	124	5	3	דירת 5 חד'	6	310	A
7,118	705,136	825,009	מופחת	1.5			13	109	4	4	דירת 4 חד'	7	310	A
14,533	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	124	5	4	דירת 5 חד'	8	310	A
7,118	705,136	825,009	מופחת	1.5			13	109	4	5	דירת 4 חד'	9	310	A
14,533	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	124	5	5	דירת 5 חד'	10	310	A
7,118	705,136	825,009	מופחת	1.5			13	109	4	6	דירת 4 חד'	11	310	A
14,608	1,658,120	1,940,000	חופשי	2			16	124	5	6	דירת 5 חד'	12	310	A
7,118	705,136	825,009	מופחת	1.5			13	109	4	7	דירת 4 חד'	13	310	A
14,608	1,658,120	1,940,000	חופשי	2			16	124	5	7	דירת 5 חד'	14	310	A
15,013	1,487,179	1,740,000	חופשי	1.5			13	109	4	8	דירת 4 חד'	15	310	A
14,684	1,666,667	1,950,000	חופשי	2			16	124	5	8	דירת 5 חד'	16	310	A
15,099	1,495,726	1,750,000	חופשי	1.5			13	109	4	9	דירת 4 חד'	17	310	A
14,684	1,666,667	1,950,000	חופשי	2			16	124	5	9	דירת 5 חד'	18	310	A
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	10	פנט' 6 חד'	19	310	A
	25,739,624	30,115,359	סה"כ הכנסות - בנין A											



שוי מ"ר אק'י	אומדן שוי יח"ד, לא כולל מע"מ	אומדן שוי יח"ד כולל מע"מ	מסלול שיוק (מופחת/ חופשי)	מספר חניות	שטח גינה צמודה	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת שמש	שטח זירה (מטר)	מספר חדרים	קומה	טיפוס זירה (תשריט)	מספר זירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר מנה
14,331	1,923,077	2,250,000	חופשי	1.5	150			109	4	1	דירת גן 4 חד'י	1	310	B
14,104	2,085,470	2,440,000	חופשי	2	150			124	5	1	דירת גן 5 חד'י	2	310	B
7,118	705,136	825,009	מופחת	1.5			13	109	4	2	דירת 4 חד'י	3	310	B
14,458	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	124	5	2	דירת 5 חד'י	4	310	B
7,118	705,136	825,009	מופחת	1.5			13	109	4	3	דירת 4 חד'י	5	310	B
14,458	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	124	5	3	דירת 5 חד'י	6	310	B
7,118	705,136	825,009	מופחת	1.5			13	109	4	4	דירת 4 חד'י	7	310	B
14,533	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	124	5	4	דירת 5 חד'י	8	310	B
7,118	705,136	825,009	מופחת	1.5			13	109	4	5	דירת 4 חד'י	9	310	B
14,533	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	124	5	5	דירת 5 חד'י	10	310	B
7,118	705,136	825,009	מופחת	1.5			13	109	4	6	דירת 4 חד'י	11	310	B
14,608	1,658,120	1,940,000	חופשי	2			16	124	5	6	דירת 5 חד'י	12	310	B
7,118	705,136	825,009	מופחת	1.5			13	109	4	7	דירת 4 חד'י	13	310	B
14,608	1,658,120	1,940,000	חופשי	2			16	124	5	7	דירת 5 חד'י	14	310	B
15,013	1,487,179	1,740,000	חופשי	1.5			13	109	4	8	דירת 4 חד'י	15	310	B
14,684	1,666,667	1,950,000	חופשי	2			16	124	5	8	דירת 5 חד'י	16	310	B
15,099	1,495,726	1,750,000	חופשי	1.5			13	109	4	9	דירת 4 חד'י	17	310	B
14,684	1,666,667	1,950,000	חופשי	2			16	124	5	9	דירת 5 חד'י	18	310	B
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	10	פנט' 6 חד'י	19	310	B
	<b>26,572,694</b>	<b>31,090,052</b>	<b>סה"כ הנסות - בנין B</b>											

# ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



מספר מבנה	מספר מגרש בתב"ע	מספר דירה	טיפוס דירה (תשריט)	קומה	מספר חדרים	שטח דירה (מטר)	שטח מרפסת שמש	שטח מרפסת גג	שטח גינה צמודה	מספר חניות	מסלול שיווק (מופחת/ חופשי)	אומדן שווי יח"ד כולל מע"מ	אומדן שווי יח"ד לא כולל מע"מ	שווי מ"ר אקו
C	309	1	דירת גן 4 חדי	1	4	108			150	1.5	חופשי	2,240,000	1,914,530	14,359
C	309	2	דירת גן 5 חדי	1	5	123			150	2	חופשי	2,420,000	2,068,376	14,070
C	309	3	דירת גן 3 חדי	1	3	80			150	1	מופחת	904,022	772,668	7,118
C	309	4	דירת 4 חדי	2	4	108	13			1.5	מופחת	817,890	699,052	7,118
C	309	5	דירת 5 חדי	2	5	123	16			2	חופשי	1,910,000	1,632,479	14,492
C	309	6	דירת 3 חדי	2	3	80	12			1	מופחת	609,325	520,790	7,118
C	309	7	דירת 3 חדי	2	3	80	12			1	מופחת	609,325	520,790	7,118
C	309	8	דירת 4 חדי	3	4	108	13			1.5	מופחת	817,890	699,052	7,118
C	309	9	דירת 5 חדי	3	5	123	16			2	מופחת	938,189	801,871	7,118
C	309	10	דירת 3 חדי	3	3	80	12			1	מופחת	609,325	520,790	7,118
C	309	11	דירת 3 חדי	3	3	80	12			1	מופחת	609,325	520,790	7,118
C	309	12	דירת 4 חדי	4	4	108	13			1.5	מופחת	817,890	699,052	7,118
C	309	13	דירת 5 חדי	4	5	123	16			2	חופשי	1,910,000	1,632,479	14,492
C	309	14	דירת 3 חדי	4	3	80	12			1	מופחת	609,325	520,790	7,118
C	309	15	דירת 3 חדי	4	3	80	12			1	מופחת	609,325	520,790	7,118
C	309	16	דירת 4 חדי	5	4	108	13			1.5	מופחת	817,890	699,052	7,118
C	309	17	דירת 5 חדי	5	5	123	16			2	חופשי	1,920,000	1,641,026	14,568
C	309	18	דירת 3 חדי	5	3	80	12			1	מופחת	609,325	520,790	7,118
C	309	19	דירת 3 חדי	5	3	80	12			1	מופחת	609,325	520,790	7,118
C	309	20	דירת 4 חדי	6	4	108	13			1.5	מופחת	817,890	699,052	7,118
C	309	21	דירת 5 חדי	6	5	123	16			2	חופשי	1,920,000	1,641,026	14,568
C	309	22	דירת 3 חדי	6	3	80	12			1	מופחת	609,325	520,790	7,118
C	309	23	דירת 3 חדי	6	3	80	12			1	מופחת	609,325	520,790	7,118
C	309	24	דירת 4 חדי	7	4	108	13			1.5	מופחת	817,890	699,052	7,118
C	309	25	דירת 5 חדי	7	5	123	16			2	חופשי	1,930,000	1,649,573	14,643
C	309	26	דירת 3 חדי	7	3	80	12			1	מופחת	609,325	520,790	7,118
C	309	27	דירת 3 חדי	7	3	80	12			1	מופחת	609,325	520,790	7,118
C	309	28	דירת 4 חדי	8	4	108	13			1.5	חופשי	1,730,000	1,478,632	15,057
C	309	29	דירת 5 חדי	8	5	123	16			2	חופשי	1,930,000	1,649,573	14,643
C	309	30	דירת 3 חדי	8	3	80	12			1	מופחת	609,325	520,790	7,118
C	309	31	דירת 3 חדי	8	3	80	12			1	מופחת	609,325	520,790	7,118
C	309	32	דירת 4 חדי	9	4	108	13			1.5	חופשי	1,730,000	1,478,632	15,057
C	309	33	דירת 5 חדי	9	5	123	16			2	חופשי	1,940,000	1,658,120	14,719
C	309	34	דירת 3 חדי	9	3	80	12			1	מופחת	609,325	520,790	7,118
C	309	35	דירת 3 חדי	9	3	80	12			1	מופחת	609,325	520,790	7,118
C	309	36	פנט' 6 חדי	10	6	145		60		2	חופשי	2,480,000	2,119,658	14,850
C	309	37	פנט' 6 חדי	10	6	145		60		2	חופשי	2,480,000	2,119,658	14,850
<b>סה"כ הבנסות - בנין C</b>														
												<b>43,038,749</b>	<b>36,785,256</b>	

עמוד 37 מתוך 57

מייל: info@shamaoot.com | טל: 03-6566522 | פקס: 03-6566599 | [www.shamaoot.com](http://www.shamaoot.com)

משרד ראשי: מגדל ב.ס.ר 3 קומה 10, מתחם B.B.C, רח' מצדה 9 בני ברק

# ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרוייקטים | ייעוץ



## מתחם ב'

שוי מ"ר אקו	אומדן שוי יח"ד, לא כולל מע"מ	אומדן שוי יח"ד כולל מע"מ	מסלול שיווק (מופחת/ חופשי)	מספר חניית	שטח גינה צמודה	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת שמש	שטח דירה* (מטר)	מספר חדרים	קומה	טיפוס דירה (תשריט)	מספר דירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר מבנה
6,760	907,146	1,061,361	מופחת	1.5	150			109	4	1	דירת גן 4 חד'	1	348	A
14,104	2,085,470	2,440,000	חופשי	2	150			124	5	1	דירת גן 5 חד'	2	348	A
6,760	669,670	783,514	מופחת	1.5			13	109	4	2	דירת 4 חד'	3	348	A
14,458	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	124	5	2	דירת 4 חד'	4	348	A
6,760	669,670	783,514	מופחת	1.5			13	109	4	3	דירת 4 חד'	5	348	A
14,533	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	124	5	3	דירת 5 חד'	6	348	A
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	10	פנטי 6 חד'	7	348	A
	<b>9,742,213</b>	<b>11,398,389</b>	<b>סה"כ הכנסות - בנין A</b>											

שוי מ"ר אקו	אומדן שוי יח"ד, לא כולל מע"מ	אומדן שוי יח"ד כולל מע"מ	מסלול שיווק (מופחת/ חופשי)	מספר חניית	שטח גינה צמודה	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת שמש	שטח דירה* (מטר)	מספר חדרים	קומה	טיפוס דירה (תשריט)	מספר דירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר מבנה
14,359	1,914,530	2,240,000	חופשי	1.5	150			108	4	2	דירת גן 4 חד'	1	347	B
14,070	2,068,376	2,420,000	חופשי	2	150			123	5	2	דירת גן 5 חד'	2	347	B
14,492	1,632,479	1,910,000	חופשי	2			16	123	4	3	דירת 5 חד'	3	347	B
6,760	663,892	776,754	מופחת	1.5			13	108	5	3	דירת 4 חד'	4	347	B
15,625	1,623,932	1,900,000	חופשי	1	120		12	80	3	3	דירת גן 3 חד'	5	347	B
15,625	1,623,932	1,900,000	חופשי	1	120		12	80	5	3	דירת גן 3 חד'	6	347	B
6,760	761,540	891,002	מופחת	2			16	123	4	4	דירת 5 חד'	7	347	B
6,760	663,892	776,754	מופחת	1.5			13	108	5	4	דירת 4 חד'	8	347	B
6,760	494,597	578,678	מופחת	1			12	80	3	4	דירת 3 חד'	9	347	B
6,760	494,597	578,678	מופחת	1			12	80	5	4	דירת 3 חד'	10	347	B
14,568	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	123	4	5	דירת 5 חד'	11	347	B
6,760	663,892	776,754	מופחת	1.5			13	108	5	5	דירת 4 חד'	12	347	B
6,760	494,597	578,678	מופחת	1			12	80	3	5	דירת 3 חד'	13	347	B
6,760	494,597	578,678	מופחת	1			12	80	5	5	דירת 3 חד'	14	347	B
6,760	761,540	891,002	מופחת	2			16	123	4	6	דירת 5 חד'	15	347	B
6,760	663,892	776,754	מופחת	1.5			13	108	5	6	דירת 4 חד'	16	347	B
6,760	494,597	578,678	מופחת	1			12	80	3	6	דירת 3 חד'	17	347	B
6,760	494,597	578,678	מופחת	1			12	80	5	6	דירת 3 חד'	18	347	B
6,760	761,540	891,002	מופחת	2			16	123	4	7	דירת 5 חד'	19	347	B
6,760	663,892	776,754	מופחת	1.5			13	108	5	7	דירת 4 חד'	20	347	B
6,760	494,597	578,678	מופחת	1			12	80	3	7	דירת 3 חד'	21	347	B
6,760	494,597	578,678	מופחת	1			12	80	5	7	דירת 3 חד'	22	347	B
14,643	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	123	4	8	דירת 5 חד'	23	347	B
15,057	1,478,632	1,730,000	חופשי	1.5			13	108	5	8	דירת 4 חד'	24	347	B
6,760	494,597	578,678	מופחת	1			12	80	3	8	דירת 3 חד'	25	347	B
6,760	494,597	578,678	מופחת	1			12	80	5	8	דירת 3 חד'	26	347	B
14,719	1,658,120	1,940,000	חופשי	2			16	123	4	9	דירת 5 חד'	27	347	B
15,057	1,478,632	1,730,000	חופשי	1.5			13	108	5	9	דירת 4 חד'	28	347	B
6,760	494,597	578,678	מופחת	1			12	80	3	9	דירת 3 חד'	29	347	B
6,760	494,597	578,678	מופחת	1			12	80	5	9	דירת 3 חד'	30	347	B
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	4	10	פנטי 6 חד'	31	347	B
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	10	פנטי 6 חד'	32	347	B
	<b>32,547,791</b>	<b>38,080,915</b>	<b>סה"כ הכנסות - בנין B</b>											

עמוד 38 מתוך 57

מייל: info@shamaoot.com | טל: 03-6566522 | פקס: 03-6566599 | [www.shamaoot.com](http://www.shamaoot.com)

משרד ראשי: מגדל ב.ס.ר 3 קומה 10, מתחם B.B.C, רח' מצדה 9 בני ברק

# ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרוייקטים | ייעוץ



שוי מ"ר אקו	אומדן שוי יח"ד, לא כולל מע"מ	אומדן שוי יח"ד כולל מע"מ	מסלול שיווק (מופחת/חופשי)	מספר חניות	שטח גינה צמודה	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת שמש	שטח דירה (מטר)	מספר חדרים	קומה	טיפוס זירה (תשריט)	מספר זירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר מבנה
14,359	1,914,530	2,240,000	חופשי	1.5	150			108	4	1	דירת גן 4 חדי	1	349	C
14,070	2,068,376	2,420,000	חופשי	2	150			123	5	1	דירת גן 5 חדי	2	349	C
6,760	663,892	776,754	מופחת	1.5			13	108	4	2	דירת 4 חדי	3	349	C
6,760	761,540	891,002	מופחת	2			16	123	5	2	דירת 5 חדי	4	349	C
6,760	663,892	776,754	מופחת	1.5			13	108	4	3	דירת 4 חדי	5	349	C
14,492	1,632,479	1,910,000	חופשי	2			16	123	5	3	דירת 5 חדי	6	349	C
6,760	663,892	776,754	מופחת	1.5			13	108	4	4	דירת 4 חדי	7	349	C
14,492	1,632,479	1,910,000	חופשי	2			16	123	5	4	דירת 5 חדי	8	349	C
6,760	663,892	776,754	מופחת	1.5			13	108	4	5	דירת 4 חדי	9	349	C
14,492	1,632,479	1,910,000	חופשי	2			16	123	5	5	דירת 5 חדי	10	349	C
6,760	494,597	578,678	מופחת	1			12	80	3	6	דירת 3 חדי	11	349	C
6,760	663,892	776,754	מופחת	1.5			13	108	4	6	דירת 4 חדי	12	349	C
14,186	2,085,470	2,440,000	חופשי	2	150			123	5	6	דירת גן 5 חדי	13	349	C
6,760	494,597	578,678	מופחת	1			12	80	3	7	דירת 3 חדי	14	349	C
6,760	663,892	776,754	מופחת	1.5			13	108	4	7	דירת 4 חדי	15	349	C
14,568	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	123	5	7	דירת 5 חדי	16	349	C
6,760	494,597	578,678	מופחת	1			12	80	3	7	דירת 3 חדי	17	349	C
6,760	494,597	578,678	מופחת	1			12	80	3	8	דירת 3 חדי	18	349	C
14,970	1,470,085	1,720,000	חופשי	1.5			13	108	4	8	דירת 4 חדי	19	349	C
14,568	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	123	5	8	דירת 5 חדי	20	349	C
6,760	494,597	578,678	מופחת	1			12	80	3	8	דירת 3 חדי	21	349	C
6,760	494,597	578,678	מופחת	1			12	80	3	9	דירת 3 חדי	22	349	C
14,970	1,470,085	1,720,000	חופשי	1.5			13	108	4	9	דירת 4 חדי	23	349	C
14,643	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	123	5	9	דירת 5 חדי	24	349	C
6,760	494,597	578,678	מופחת	1			12	80	3	9	דירת 3 חדי	25	349	C
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	10	פנט' 6 חדי	26	349	C
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	10	פנט' 6 חדי	27	349	C
	31,283,994	36,602,273	סה"כ הנסות - בנין C											



שוי מ"ר אקו	אומדן שוי יח"ד, לא כולל מע"מ	אומדן שוי יח"ד כולל מע"מ	מסלול שיווק (מופחת/ חופשי)	מספר חניות	שטח גינה צמודה	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת שמש	שטח דירה* (מטר)	מספר חדרים	קומה	טיפוס דירה (תשריט)	מספר דירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר מנה
14,331	1,923,077	2,250,000	חופשי	1.5	150			109	4	1	דירת גן 4 חדי	1	349	D
14,104	2,085,470	2,440,000	חופשי	2	150			124	5	1	דירת גן 5 חדי	2	349	D
6,760	669,670	783,514	מופחת	1.5			13	109	4	2	דירת 4 חדי	3	349	D
14,458	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	124	5	2	דירת 5 חדי	4	349	D
6,760	669,670	783,514	מופחת	1.5			13	109	4	3	דירת 4 חדי	5	349	D
6,760	767,318	897,763	מופחת	2			16	124	5	3	דירת 5 חדי	6	349	D
6,760	669,670	783,514	מופחת	1.5			13	109	4	4	דירת 4 חדי	7	349	D
6,760	767,318	897,763	מופחת	2			16	124	5	4	דירת 5 חדי	8	349	D
14,437	1,752,137	2,050,000	חופשי	1.5	100			109	4	5	דירת גן 4 חדי	9	349	D
14,177	1,914,530	2,240,000	חופשי	2	100			124	5	5	דירת גן 5 חדי	10	349	D
6,760	669,670	783,514	מופחת	1.5			13	109	4	6	דירת 4 חדי	11	349	D
14,608	1,658,120	1,940,000	חופשי	2			16	124	5	6	דירת 5 חדי	12	349	D
6,760	669,670	783,514	מופחת	1.5			13	109	4	7	דירת 4 חדי	13	349	D
14,608	1,658,120	1,940,000	חופשי	2			16	124	5	7	דירת 5 חדי	14	349	D
6,760	669,670	783,514	מופחת	1.5			13	109	4	8	דירת 4 חדי	15	349	D
14,684	1,666,667	1,950,000	חופשי	2			16	124	5	8	דירת 5 חדי	16	349	D
15,099	1,495,726	1,750,000	חופשי	1.5			13	109	4	9	דירת 4 חדי	17	349	D
14,684	1,666,667	1,950,000	חופשי	2			16	124	5	9	דירת 5 חדי	18	349	D
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	10	מנטי 6 חדי	19	349	D
	25,133,855	29,406,610	סה"כ הכנסות - בנין D											

# ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרוייקטים | ייעוץ



שוי מ"ר אקו	אומדן שוי יח"ד, לא כולל מע"מ	אומדן שוי יח"ד כולל מע"מ	מסלול שיווק (מופחת/ חופשי)	מספר חניות	שטח גינה צמודה	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת שמש	שטח דירה (מטר)	מספר חדרים	קומה	טיפוס דירה (תשריט)	מספר דירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר מנבה
14,331	1,923,077	2,250,000	חופשי	1.5	150			109	4	1	דירת גן 4 חד'	1	349	E
14,104	2,085,470	2,440,000	חופשי	2	150			124	5	1	דירת גן 5 חד'	2	349	E
6,760	669,670	783,514	מופחת	1.5			13	109	4	2	דירת 4 חד'	3	349	E
6,760	767,318	897,763	מופחת	2			16	124	5	2	דירת 5 חד'	4	349	E
6,760	669,670	783,514	מופחת	1.5			13	109	4	3	דירת 4 חד'	5	349	E
14,458	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	124	5	3	דירת 5 חד'	6	349	E
14,395	1,931,624	2,260,000	חופשי	1.5	150			109	4	4	דירת גן 4 חד'	7	349	E
14,162	2,094,017	2,450,000	חופשי	2	150			124	5	4	דירת גן 5 חד'	8	349	E
6,760	669,670	783,514	מופחת	1.5			13	109	4	5	דירת 4 חד'	9	349	E
6,760	767,318	897,763	מופחת	2			16	124	5	5	דירת 5 חד'	10	349	E
6,760	669,670	783,514	מופחת	1.5			13	109	4	6	דירת 4 חד'	11	349	E
14,608	1,658,120	1,940,000	חופשי	2			16	124	5	6	דירת 5 חד'	12	349	E
6,760	669,670	783,514	מופחת	1.5			13	109	4	7	דירת 4 חד'	13	349	E
14,608	1,658,120	1,940,000	חופשי	2			16	124	5	7	דירת 5 חד'	14	349	E
6,760	669,670	783,514	מופחת	1.5			13	109	4	8	דירת 4 חד'	15	349	E
14,684	1,666,667	1,950,000	חופשי	2			16	124	5	8	דירת 5 חד'	16	349	E
15,099	1,495,726	1,750,000	חופשי	1.5			13	109	4	9	דירת 4 חד'	17	349	E
14,684	1,666,667	1,950,000	חופשי	2			16	124	5	9	דירת 5 חד'	18	349	E
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	10	פנטי 6 חד'	19	349	E
<b>סה"כ הנסות - בנין E</b>														
	25,492,829	29,826,610												

שוי מ"ר אקו	אומדן שוי יח"ד, לא כולל מע"מ	אומדן שוי יח"ד כולל מע"מ	מסלול שיווק (מופחת/ חופשי)	מספר חניות	שטח גינה צמודה	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת שמש	שטח דירה (מטר)	מספר חדרים	קומה	טיפוס דירה (תשריט)	מספר דירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר מנבה
14,331	1,923,077	2,250,000	חופשי	1.5	150			109	4	1	דירת גן 4 חד'	1	349	F
14,104	2,085,470	2,440,000	חופשי	2	150			124	5	1	דירת גן 5 חד'	2	349	F
6,760	669,670	783,514	מופחת	1.5			13	109	4	2	דירת 4 חד'	3	349	F
6,760	767,318	897,763	מופחת	2			16	124	5	2	דירת 5 חד'	4	349	F
6,760	669,670	783,514	מופחת	1.5			13	109	4	3	דירת 4 חד'	5	349	F
14,458	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	124	5	3	דירת 5 חד'	6	349	F
14,395	1,931,624	2,260,000	חופשי	1.5	150			109	4	4	דירת גן 4 חד'	7	349	F
14,063	1,538,462	1,800,000	חופשי	2				124	5	4	דירת גן 5 חד'	8	349	F
6,760	669,670	783,514	מופחת	1.5			13	109	4	5	דירת 4 חד'	9	349	F
6,760	767,318	897,763	מופחת	2			16	124	5	5	דירת 5 חד'	10	349	F
6,760	669,670	783,514	מופחת	1.5			13	109	4	6	דירת 4 חד'	11	349	F
14,608	1,658,120	1,940,000	חופשי	2			16	124	5	6	דירת 5 חד'	12	349	F
6,760	669,670	783,514	מופחת	1.5			13	109	4	7	דירת 4 חד'	13	349	F
14,608	1,658,120	1,940,000	חופשי	2			16	124	5	7	דירת 5 חד'	14	349	F
6,760	669,670	783,514	מופחת	1.5			13	109	4	8	דירת 4 חד'	15	349	F
14,684	1,666,667	1,950,000	חופשי	2			16	124	5	8	דירת 5 חד'	16	349	F
15,099	1,495,726	1,750,000	חופשי	1.5			13	109	4	9	דירת 4 חד'	17	349	F
14,684	1,666,667	1,950,000	חופשי	2			16	124	5	9	דירת 5 חד'	18	349	F
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	10	פנטי 6 חד'	19	349	F
<b>סה"כ הנסות - בנין F</b>														
	24,937,273	29,176,610												

עמוד 41 מתוך 57

# ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



## מתחם ג'

שוי מ"ר אקו	אומדן שוי יח"ד, לא כולל מע"מ	אומדן שוי יח"ד כולל מע"מ	מסלול שיווק (מופחת/חופשי)	מספר חניות	שטח גינה צמודה	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת שמש	שטח דירה (מטר)	מספר חדרים	קומה	טיפוס דירה (תשריט)	מספר דירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר מבנה
14,359	1,914,530	2,240,000	חופשי	1.5	150			108	4	1	דירת גן 4 חד'	1	372	A
14,070	2,068,376	2,420,000	חופשי	2	150			123	5	1	דירת גן 5 חד'	2	372	A
7,392	725,938	849,348	מופחת	1.5			13	108	4	2	דירת 4 חד'	3	372	A
7,392	832,712	974,274	מופחת	2			16	123	5	2	דירת 5 חד'	4	372	A
7,392	725,938	849,348	מופחת	1.5			13	108	4	3	דירת 4 חד'	5	372	A
7,392	832,712	974,274	מופחת	2			16	123	5	3	דירת 5 חד'	6	372	A
7,392	725,938	849,348	מופחת	1.5			13	108	4	4	דירת 4 חד'	7	372	A
14,492	1,632,479	1,910,000	חופשי	2			16	123	5	4	דירת 5 חד'	8	372	A
7,392	725,938	849,348	מופחת	1.5			13	108	4	5	דירת 4 חד'	9	372	A
14,568	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	123	5	5	דירת 5 חד'	10	372	A
7,392	725,938	849,348	מופחת	1.5			13	108	4	6	דירת 4 חד'	11	372	A
14,568	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	123	5	6	דירת 5 חד'	12	372	A
7,392	725,938	849,348	מופחת	1.5			13	108	4	7	דירת 4 חד'	13	372	A
14,568	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	123	5	7	דירת 5 חד'	14	372	A
15,789	1,641,026	1,920,000	חופשי	1	120		12	80	3	7	דירת גן 3 חד'	15	372	A
14,643	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	123	5	8	דירת 5 חד'	16	372	A
7,392	725,938	849,348	מופחת	1.5			13	108	4	8	דירת 4 חד'	17	372	A
7,392	540,821	632,760	מופחת	1			12	80	3	8	דירת 3 חד'	18	372	A
7,392	540,821	632,760	מופחת	1			12	80	3	8	דירת 3 חד'	19	372	A
14,643	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	123	5	9	דירת 5 חד'	20	372	A
7,392	725,938	849,348	מופחת	1.5			13	108	4	9	דירת 4 חד'	21	372	A
7,392	540,821	632,760	מופחת	1			12	80	3	9	דירת 3 חד'	22	372	A
7,392	540,821	632,760	מופחת	1			12	80	3	9	דירת 3 חד'	23	372	A
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	10	פנטי 6 חד'	24	372	A
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	10	פנטי 6 חד'	25	372	A
29,354,162		34,344,370	סה"כ הכנסות - בנין A											

שוי מ"ר אקו	אומדן שוי יח"ד, לא כולל מע"מ	אומדן שוי יח"ד כולל מע"מ	מסלול שיווק (מופחת/חופשי)	מספר חניות	שטח גינה צמודה	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת שמש	שטח דירה (מטר)	מספר חדרים	קומה	טיפוס דירה (תשריט)	מספר דירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר מבנה
14,331	1,923,077	2,250,000	חופשי	1.5	150			109	4	1	דירת גן 4 חד'	1	374	B
14,104	2,085,470	2,440,000	חופשי	2	150			124	5	1	דירת גן 5 חד'	2	374	B
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	2	דירת גן 4 חד'	3	374	B
7,392	839,030	981,666	מופחת	2			16	124	5	2	דירת 5 חד'	4	374	B
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	3	דירת 4 חד'	5	374	B
14,458	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	124	5	3	דירת 5 חד'	6	374	B
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	4	דירת 4 חד'	7	374	B
14,533	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	124	5	4	דירת 5 חד'	8	374	B
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	5	דירת 4 חד'	9	374	B
14,533	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	124	5	5	דירת 5 חד'	10	374	B
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	6	דירת 4 חד'	11	374	B
14,608	1,658,120	1,940,000	חופשי	2			16	124	5	6	דירת 5 חד'	12	374	B
14,589	1,820,513	2,130,000	חופשי	2		60		124	4	8	פנטי 5 חד'	13	374	B
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	9	פנטי 6 חד'	14	374	B
19,047,320		22,285,364	סה"כ הכנסות - בנין B											

עמוד 42 מתוך 57



# ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרוייקטים | ייעוץ



שוי מ"ר אקו	אומדן שוי יח"ד, לא כולל מע"מ	אומדן שוי יח"ד כולל מע"מ	מסלול שיווק (מופחת/ חופשי)	מספר חניות	שטח גינה צמודה	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת שמש	שטח דירה (מטר)	מספר חדרים	קומה	טיפוס זירה (תשריט)	מספר דירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר מונה
14,331	1,923,077	2,250,000	חופשי	1.5	150			109	4	1	דירת גן 4 חד'	1	373	C
14,104	2,085,470	2,440,000	חופשי	2	150			124	5	1	דירת גן 5 חד'	2	373	C
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	2	דירת 4 חד'	3	373	C
7,392	839,030	981,666	מופחת	2			16	124	5	2	דירת 5 חד'	4	373	C
14,582	1,743,590	2,040,000	חופשי	1.5	80		13	109	4	3	דירת גן 5 חד'	5	373	C
14,349	1,923,077	2,250,000	חופשי	2	80		16	124	5	3	דירת גן 5 חד'	6	373	C
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	4	דירת 4 חד'	7	373	C
7,392	839,030	981,666	מופחת	2			16	124	5	4	דירת 5 חד'	8	373	C
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	5	דירת 4 חד'	9	373	C
14,458	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	124	5	5	דירת 5 חד'	10	373	C
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	6	דירת 4 חד'	11	373	C
14,533	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	124	5	6	דירת 5 חד'	12	373	C
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	7	דירת 4 חד'	13	373	C
14,533	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	124	5	7	דירת 5 חד'	14	373	C
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	8	דירת 4 חד'	15	373	C
14,533	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	124	5	8	דירת 5 חד'	16	373	C
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	9	פנטי 6 חד'	17	373	C
<b>סה"כ הכנסות - בנין C</b>														
	22,456,213	26,273,770												

שוי מ"ר אקו	אומדן שוי יח"ד, לא כולל מע"מ	אומדן שוי יח"ד כולל מע"מ	מסלול שיווק (מופחת/ חופשי)	מספר חניות	שטח גינה צמודה	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת שמש	שטח דירה (מטר)	מספר חדרים	קומה	טיפוס זירה (תשריט)	מספר דירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר מונה
14,331	1,923,077	2,250,000	חופשי	1.5	150			109	4	1	דירת גן 4 חד'	1	373	D
14,104	2,085,470	2,440,000	חופשי	2	150			124	5	1	דירת גן 5 חד'	2	373	D
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	2	דירת 4 חד'	3	373	D
7,392	839,030	981,666	מופחת	2			16	124	5	2	דירת 5 חד'	4	373	D
14,582	1,743,590	2,040,000	חופשי	1.5	80		13	109	4	3	דירת גן 5 חד'	5	373	D
14,349	1,923,077	2,250,000	חופשי	2	80		16	124	5	3	דירת גן 5 חד'	6	373	D
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	4	דירת 4 חד'	7	373	D
7,392	839,030	981,666	מופחת	2			16	124	5	4	דירת 5 חד'	8	373	D
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	5	דירת 4 חד'	9	373	D
14,458	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	124	5	5	דירת 5 חד'	10	373	D
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	6	דירת 4 חד'	11	373	D
14,533	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	124	5	6	דירת 5 חד'	12	373	D
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	7	דירת 4 חד'	13	373	D
14,533	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	124	5	7	דירת 5 חד'	14	373	D
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	8	דירת 4 חד'	15	373	D
14,533	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	124	5	8	דירת 5 חד'	16	373	D
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	9	פנטי 6 חד'	17	373	D
<b>סה"כ הכנסות - בנין D</b>														
	22,456,213	26,273,770												

עמוד 43 מתוך 57

מייל: info@shamaoot.com | טל: 03-6566522 | פקס: 03-6566599 | [www.shamaoot.com](http://www.shamaoot.com)

משרד ראשי: מגדל ב.ס.ר 3 קומה 10, מתחם B.B.C, רח' מצדה 9 בני ברק

# ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרוייקטים | ייעוץ



שוי מ"ר אקו	אומדן שוי יח"ד, לא כולל מע"מ	אומדן שוי יח"ד כולל מע"מ	מסלול שיווק (מופחת/ חופשי)	מספר חניות	שטח גינה צמודה	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת שמש	שטח דירה* (מטר)	מספר חדרים	קומה	טיפוס דירה (תשריט)	מספר דירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר מנה
14,331	1,923,077	2,250,000	חופשי	1.5	150			109	4	1	דירת גן 4 חד'	1	375	E
14,104	2,085,470	2,440,000	חופשי	2	150			124	5	1	דירת גן 5 חד'	2	375	E
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	2	דירת 4 חד'	3	375	E
7,392	839,030	981,666	מופחת	2			16	124	5	2	דירת 5 חד'	4	375	E
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	3	דירת 4 חד'	5	375	E
14,458	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	124	5	3	דירת 5 חד'	6	375	E
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	4	דירת 4 חד'	7	375	E
14,533	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	124	5	4	דירת 5 חד'	8	375	E
14,725	1,760,684	2,060,000	חופשי	1.5	80		13	109	4	5	דירת גן 4 חד'	9	375	E
14,477	1,940,171	2,270,000	חופשי	2	80		16	124	5	5	דירת גן 5 חד'	10	375	E
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	6	דירת 4 חד'	11	375	E
7,392	839,030	981,666	מופחת	2			16	124	5	6	דירת 5 חד'	12	375	E
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	7	דירת 4 חד'	13	375	E
14,608	1,658,120	1,940,000	חופשי	2			16	124	5	7	דירת 5 חד'	14	375	E
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	8	דירת 4 חד'	15	375	E
14,684	1,666,667	1,950,000	חופשי	2			16	124	5	8	דירת 5 חד'	16	375	E
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	9	דירת 4 חד'	17	375	E
14,684	1,666,667	1,950,000	חופשי	2			16	124	5	9	דירת 5 חד'	18	375	E
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	10	פנטי 6 חד'	19	375	E
	<b>24,914,965</b>	<b>29,150,509</b>	<b>סה"כ הכנסות - בנין E</b>											

עמוד 44 מתוך 57

מייל: info@shamaoot.com טל: 03-6566522 פקס: 03-6566599 [www.shamaoot.com](http://www.shamaoot.com)

משרד ראשי: מגדל ב.ס.ר 3 קומה 10, מתחם B.B.C, רח' מצדה 9 בני ברק

# ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרוייקטים | ייעוץ



שוי מ"ר אקו	אומדן שוי יח"ד, לא כולל מע"מ	אומדן שוי יח"ד כולל מע"מ	מסלול שיוק (מופחת/ חופשי)	מספר חניות	שטח גינה צמודה	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת שמש	שטח דירה (מטר)	מספר חדרים	קומה	טיפוס דירה (תשריט)	מספר דירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר מבנה
14,331	1,923,077	2,250,000	חופשי	1.5	150			109	4	1	דירת גן 4 חדי	1	375	F
14,104	2,085,470	2,440,000	חופשי	2	150			124	5	1	דירת גן 5 חדי	2	375	F
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	2	דירת 4 חדי	3	375	F
7,392	839,030	981,666	מופחת	2			16	124	5	2	דירת 5 חדי	4	375	F
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	3	דירת 4 חדי	5	375	F
14,458	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	124	5	3	דירת 5 חדי	6	375	F
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	4	דירת 4 חדי	7	375	F
14,533	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	124	5	4	דירת 5 חדי	8	375	F
14,725	1,760,684	2,060,000	חופשי	1.5	80		13	109	4	5	דירת גן 4 חדי	9	375	F
14,477	1,940,171	2,270,000	חופשי	2	80		16	124	5	5	דירת גן 5 חדי	10	375	F
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	6	דירת 4 חדי	11	375	F
7,392	839,030	981,666	מופחת	2			16	124	5	6	דירת 5 חדי	12	375	F
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	7	דירת 4 חדי	13	375	F
14,608	1,658,120	1,940,000	חופשי	2			16	124	5	7	דירת 5 חדי	14	375	F
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	8	דירת 4 חדי	15	375	F
14,684	1,666,667	1,950,000	חופשי	2			16	124	5	8	דירת 5 חדי	16	375	F
15,099	1,495,726	1,750,000	חופשי	1.5			13	109	4	9	דירת 4 חדי	17	375	F
14,684	1,666,667	1,950,000	חופשי	2			16	124	5	9	דירת 5 חדי	18	375	F
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	10	מנטי 6 חדי	19	375	F
25,678,436		30,043,770	סה"כ הנסות - בנין F											

עמוד 45 מתוך 57

מייל: info@shamaoot.com טל: 03-6566522 פקס: 03-6566599 [www.shamaoot.com](http://www.shamaoot.com)

משרד ראשי: מגדל ב.ס.ר 3 קומה 10, מתחם B.B.C, רח' מצדה 9 בני ברק

# ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרוייקטים | ייעוץ



שוי מ"ר אקו	אומדן שוי יח"ד, לא כולל מע"מ	אומדן שוי יח"ד כולל מע"מ	מסלול שיווק (מופחת/ חופשי)	מספר חניות	שטח גינה צמודה	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת שמש	שטח דירה* (מטר)	מספר חדרים	קומה	טיפוס דירה (תשריט)	מספר דירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר מבנה
14,331	1,923,077	2,250,000	חופשי	1.5	150			109	4	1	דירת גן 4 חדי	1	375	G
14,104	2,085,470	2,440,000	חופשי	2	150			124	5	1	דירת גן 5 חדי	2	375	G
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	2	דירת 4 חדי	3	375	G
7,392	839,030	981,666	מופחת	2			16	124	5	2	דירת 5 חדי	4	375	G
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	3	דירת 4 חדי	5	375	G
14,458	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	124	5	3	דירת 5 חדי	6	375	G
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	4	דירת 4 חדי	7	375	G
14,533	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	124	5	4	דירת 5 חדי	8	375	G
14,725	1,760,684	2,060,000	חופשי	1.5	80		13	109	4	5	דירת גן 4 חדי	9	375	G
14,477	1,940,171	2,270,000	חופשי	2	80		16	124	5	5	דירת גן 5 חדי	10	375	G
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	6	דירת 4 חדי	11	375	G
7,392	839,030	981,666	מופחת	2			16	124	5	6	דירת 5 חדי	12	375	G
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	7	דירת 4 חדי	13	375	G
14,608	1,658,120	1,940,000	חופשי	2			16	124	5	7	דירת 5 חדי	14	375	G
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	8	דירת 4 חדי	15	375	G
14,684	1,666,667	1,950,000	חופשי	2			16	124	5	8	דירת 5 חדי	16	375	G
15,099	1,495,726	1,750,000	חופשי	1.5			13	109	4	9	דירת 4 חדי	17	375	G
14,684	1,666,667	1,950,000	חופשי	2			16	124	5	9	דירת 5 חדי	18	375	G
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	10	פנטי 6 חדי	19	375	G
<b>סה"כ הכנסות - בנין G</b>														
	25,678,436	30,043,770												

שוי מ"ר אקו	אומדן שוי יח"ד, לא כולל מע"מ	אומדן שוי יח"ד כולל מע"מ	מסלול שיווק (מופחת/ חופשי)	מספר חניות	שטח גינה צמודה	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת שמש	שטח דירה* (מטר)	מספר חדרים	קומה	טיפוס דירה (תשריט)	מספר דירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר מבנה
14,331	1,923,077	2,250,000	חופשי	1.5	150			109	4	1	דירת גן 4 חדי	1	375	H
14,104	2,085,470	2,440,000	חופשי	2	150			124	5	1	דירת גן 5 חדי	2	375	H
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	2	דירת 4 חדי	3	375	H
7,392	839,030	981,666	מופחת	2			16	124	5	2	דירת 5 חדי	4	375	H
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	3	דירת 4 חדי	5	375	H
14,458	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	124	5	3	דירת 5 חדי	6	375	H
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	4	דירת 4 חדי	7	375	H
14,533	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	124	5	4	דירת 5 חדי	8	375	H
14,725	1,760,684	2,060,000	חופשי	1.5	80		13	109	4	5	דירת גן 4 חדי	9	375	H
14,477	1,940,171	2,270,000	חופשי	2	80		16	124	5	5	דירת גן 5 חדי	10	375	H
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	6	דירת 4 חדי	11	375	H
7,392	839,030	981,666	מופחת	2			16	124	5	6	דירת 5 חדי	12	375	H
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	7	דירת 4 חדי	13	375	H
14,608	1,658,120	1,940,000	חופשי	2			16	124	5	7	דירת 5 חדי	14	375	H
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	8	דירת 4 חדי	15	375	H
14,684	1,666,667	1,950,000	חופשי	2			16	124	5	8	דירת 5 חדי	16	375	H
15,099	1,495,726	1,750,000	חופשי	1.5			13	109	4	9	דירת 4 חדי	17	375	H
14,684	1,666,667	1,950,000	חופשי	2			16	124	5	9	דירת 5 חדי	18	375	H
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	10	פנטי 6 חדי	19	375	H
<b>סה"כ הכנסות - בנין H</b>														
	25,678,436	30,043,770												

עמוד 46 מתוך 57

# ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרוייקטים | ייעוץ



שוי מ"ר אקו	אומדן שוי יח"ד, לא כולל מע"מ	אומדן שוי יח"ד כולל מע"מ	מסלול שיווק (מופחת/ חופשי)	מספר חניות	שטח גינה צמודה	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת שמש	שטח דירה (מטר)	מספר חדרים	קומה	טיפוס דירה (תשריט)	מספר דירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר מבנה
14,331	1,923,077	2,250,000	חופשי	1.5	150			109	4	1	דירת גן 4 חד'	1	375	I
14,104	2,085,470	2,440,000	חופשי	2	150			124	5	1	דירת גן 5 חד'	2	375	I
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	2	דירת 4 חד'	3	375	I
7,392	839,030	981,666	מופחת	2			16	124	5	2	דירת 5 חד'	4	375	I
14,653	1,752,137	2,050,000	חופשי	1.5	80		13	109	4	3	דירת גן 4 חד'	5	375	I
14,413	1,931,624	2,260,000	חופשי	2	80		16	124	5	3	דירת גן 5 חד'	6	375	I
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	4	דירת 4 חד'	7	375	I
7,392	839,030	981,666	מופחת	2			16	124	5	4	דירת 5 חד'	8	375	I
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	5	דירת 4 חד'	9	375	I
14,533	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	124	5	5	דירת 5 חד'	10	375	I
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	6	דירת 4 חד'	11	375	I
14,608	1,658,120	1,940,000	חופשי	2			16	124	5	6	דירת 5 חד'	12	375	I
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	7	דירת 4 חד'	13	375	I
14,608	1,658,120	1,940,000	חופשי	2			16	124	5	7	דירת 5 חד'	14	375	I
7,392	732,256	856,740	מופחת	1.5			13	109	4	8	דירת 4 חד'	15	375	I
14,684	1,666,667	1,950,000	חופשי	2			16	124	5	8	דירת 5 חד'	16	375	I
15,099	1,495,726	1,750,000	חופשי	1.5			13	109	4	9	דירת 4 חד'	17	375	I
14,684	1,666,667	1,950,000	חופשי	2			16	124	5	9	דירת 5 חד'	18	375	I
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	10	פנט' 6 חד'	19	375	I
<b>סה"כ הכנסות - בנין I</b>														
	<b>25,678,436</b>	<b>30,043,770</b>												

עמוד 47 מתוך 57

מייל: info@shamaoot.com | טל: 03-6566522 | פקס: 03-6566599 | [www.shamaoot.com](http://www.shamaoot.com)

משרד ראשי: מגדל ב.ס.ר 3 קומה 10, מתחם B.B.C, רח' מצדה 9 בני ברק

# ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרוייקטים | ייעוץ



שוי מ"ר אקו	אומדן שוי יח"ד, לא כולל מע"מ	אומדן שוי יח"ד כולל מע"מ	מסלול שיווק (מופחת/ חופשי)	מספר חניות	שטח גינה צמודה	שטח מרפסת גג	שטח מרפסת שמש	שטח דירה (מטר)	מספר חדרים	קומה	טימוס דירה (תשריט)	מספר דירה	מספר מגרש בתב"ע	מספר מבנה
7,392	985,608	1,153,161	מופחת	1.5	150			108	4	1	דירת גן 4 חד'י	1	309	J
14,070	2,068,376	2,420,000	חופשי	2	150			123	5	1	דירת גן 5 חד'י	2	309	J
7,392	692,453	810,170	מופחת	1	80		12	80	3	2	דירת גן 3 חד'י	3	309	J
7,392	725,938	849,348	מופחת	1.5			13	108	4	2	דירת 4 חד'י	4	309	J
14,492	1,632,479	1,910,000	חופשי	2			16	123	5	2	דירת 5 חד'י	5	309	J
7,392	540,821	632,760	מופחת	1			12	80	3	3	דירת 3 חד'י	6	309	J
7,392	540,821	632,760	מופחת	1			12	80	3	3	דירת 3 חד'י	7	309	J
7,392	725,938	849,348	מופחת	1.5			13	108	4	3	דירת 4 חד'י	8	309	J
14,492	1,632,479	1,910,000	חופשי	2			16	123	5	3	דירת 5 חד'י	9	309	J
7,392	540,821	632,760	מופחת	1			12	80	3	4	דירת 3 חד'י	10	309	J
7,392	540,821	632,760	מופחת	1			12	80	3	4	דירת 3 חד'י	11	309	J
7,392	725,938	849,348	מופחת	1.5			13	108	4	4	דירת 4 חד'י	12	309	J
14,492	1,632,479	1,910,000	חופשי	2			16	123	5	4	דירת 5 חד'י	13	309	J
7,392	540,821	632,760	מופחת	1			12	80	3	5	דירת 3 חד'י	14	309	J
7,392	540,821	632,760	מופחת	1			12	80	3	5	דירת 3 חד'י	15	309	J
7,392	725,938	849,348	מופחת	1.5			13	108	4	5	דירת 4 חד'י	16	309	J
14,568	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	123	5	5	דירת 5 חד'י	17	309	J
7,392	540,821	632,760	מופחת	1			12	80	3	6	דירת 3 חד'י	18	309	J
7,392	540,821	632,760	מופחת	1			12	80	3	6	דירת 3 חד'י	19	309	J
7,392	725,938	849,348	מופחת	1.5			13	108	4	6	דירת 4 חד'י	20	309	J
14,568	1,641,026	1,920,000	חופשי	2			16	123	5	6	דירת 5 חד'י	21	309	J
7,392	540,821	632,760	מופחת	1			12	80	3	7	דירת 3 חד'י	22	309	J
7,392	540,821	632,760	מופחת	1			12	80	3	7	דירת 3 חד'י	23	309	J
7,392	725,938	849,348	מופחת	1.5			13	108	4	7	דירת 4 חד'י	24	309	J
14,643	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	123	5	7	דירת 5 חד'י	25	309	J
7,392	540,821	632,760	מופחת	1			12	80	3	8	דירת 3 חד'י	26	309	J
7,392	540,821	632,760	מופחת	1			12	80	3	8	דירת 3 חד'י	27	309	J
7,392	725,938	849,348	מופחת	1.5			13	108	4	8	דירת 4 חד'י	28	309	J
14,643	1,649,573	1,930,000	חופשי	2			16	123	5	8	דירת 5 חד'י	29	309	J
7,392	540,821	632,760	מופחת	1			12	80	3	9	דירת 3 חד'י	30	309	J
7,392	540,821	632,760	מופחת	1			12	80	3	9	דירת 3 חד'י	31	309	J
7,392	725,938	849,348	מופחת	1.5			13	108	4	9	דירת 4 חד'י	32	309	J
14,719	1,658,120	1,940,000	חופשי	2			16	123	5	9	דירת 5 חד'י	33	309	J
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	10	פנט' 6 חד'י	34	309	J
14,850	2,119,658	2,480,000	חופשי	2		60		145	6	10	פנט' 6 חד'י	35	309	J
	34,501,502	40,366,757	סה"כ הכנסות - בנין J											

עמוד 48 מתוך 57



## סיכום הכנסות מגורים:

ריכוז מלאי - שוק חופשי									
סוג יח"ד	סה"כ יח"ד	מס' חד'	שטח יח"ד ממוצעת	מרפסת שמש ממוצעת	שטח מרפסת גג	שטח גינה צמודה	מספר חניות	שווי יח"ד ממוצעת, ללא מע"מ	שווי יח"ד ממוצעת, כולל מע"מ
דירת גן 3 חד'	3	3	80.0	12		80.0		1,632,479 ₪	1,910,000 ₪
דירת גן 4 חד'	27	4	108.8	13		108.8		1,890,254 ₪	2,211,597 ₪
דירת גן 5 חד'	30	5	123.7	16		123.7		2,037,333 ₪	2,383,680 ₪
דירת 4 חד'	17	5	108.7	13			1.5	1,488,807 ₪	1,741,905 ₪
דירת 5 חד'	100	5	123.7	16			2	1,650,960 ₪	1,931,623 ₪
פנט' 5 חד'	1	5	62		60		1	1,820,513 ₪	2,130,000 ₪
פנט' 6 חד'	24	6	145		60		2	2,119,658 ₪	2,480,000 ₪
סה"כ	202							359,230,769 ₪	420,300,000 ₪

ריכוז מלאי - מופחת									
סוג יח"ד	סה"כ יח"ד	מס' חד'	שטח יח"ד ממוצעת	מרפסת שמש ממוצעת	שטח מרפסת גג	שטח גינה צמודה	מספר חניות	שווי יח"ד ממוצעת, ללא מע"מ	שווי יח"ד ממוצעת, כולל מע"מ
דירת גן 3 חד'	1	3	80	12		80	1	692,453 ₪	810,170 ₪
דירת גן 4 חד'	2	4	108.5	12		108.5	1.5	946,377 ₪	1,107,261 ₪
דירת 3 חד'	54	3	80	12			1	523,675 ₪	612,699 ₪
דירת 4 חד'	113	4	108.7	13			1.5	700,468 ₪	819,548 ₪
דירת 5 חד'	29	5	123.7	16			2	802,736 ₪	939,201 ₪
סה"כ	199							134,448,878 ₪	157,305,187 ₪

סה"כ הכנסות	401							493,679,647 ₪	577,605,187 ₪
-------------	-----	--	--	--	--	--	--	---------------	---------------



## 9.2 תחזית עלויות

מדד דוח האפס הינו מדד תשומות הבנייה - 129.3 נקודות.

סה"כ לפרק	סה"כ לסעיף	כמות	מפתח	סעיף
				<b>קרקע:</b>
	1,361,651 ₪			קרקע - התמורה המופחתת עבור הקרקע בשיח
	54,335,245 ₪			הוצאות פיתוח נוספות למשרד
				תשלומים לרמ"י בגין אורכות מועדים
	6,300,000 ₪			היטל השבחה עבור הקלות
	394,094 ₪			מס רכישה
62,391,000 ₪				<b>סה"כ</b>
				<b>כלליות:</b>
	8,020,000 ₪	401 יח"ד	20,000 ₪	תכנון ויועצים
	5,940,000 ₪	59,364 מ"ר	100 ₪	אגרות והיטלים
	1,404,000 ₪	401 יח"ד	3,500 ₪	חיבור חשמל
	24,547,000 ₪			מימון, עמלת וערבויות
	890,000 ₪	89,097,573 ₪	1.0%	משפטיות יזם
	2,670,000 ₪	89,097,573 ₪	3.0%	שיווק ופרסום
	360,000 ₪	36 חודשים	10,000 ₪	פיקוח פיננסי
	7,850,000 ₪	261,820,000 ₪	3.0%	תקורה ניהול ופיקוח
	13,090,000 ₪	261,820,000 ₪	5%	בלתי נצפה מראש
64,771,000 ₪				<b>סה"כ</b>
				<b>עלויות בניה/ביצוע</b>
	198,890,000 ₪	45,203 מ"ר	4,400 ₪	מגורים פלדלת
	35,290,000 ₪	8,020 מ"ר	4,400 ₪	שטחי שירות מעבר לממ"ד
	9,280,000 ₪	4,641 מ"ר	2,000 ₪	מרפסות
	2,250,000 ₪	1,500 מ"ר	1,500 ₪	מרפסות גג
	16,110,000 ₪	32,211 מ"ר	500 ₪	הכשרת המגרשים
261,820,000 ₪				<b>סה"כ</b>
388,982,000 ₪				<b>סה"כ עלויות, במעוגל</b>





## 10. ממצאים

### 10.1. רווחיות

לאור האמור לעיל, אומדן הרווחיות החזויה בהקמת הפרויקט הנדון, בערכים שוטפים, הינו כדלקמן:

סעיף	באלפי ₪	ב- %
סה"כ הכנסות (ללא מע"מ):	₪ 493,680	
עלויות (ללא מע"מ):		
קרקע	₪ 62,391	
כלליות	₪ 64,771	
הקמה	₪ 261,820	
סה"כ	₪ 388,982	
רווח למחזור		21.21%
רווח בא' ₪	₪ 104,698	
רווח לעלות		26.92%

### 10.2. ניתוח רגישות

מבדיקת רגישות דו ממדית, לשינויים בעלויות ההקמה ומחירי המכירה, עולה:

סעיף	הכנסות באלפים	הוצאות באלפים	רווח באלפים	רווח לעלות
עפ"י תחזית מקורית	₪ 493,680	₪ 388,982	₪ 104,698	26.92%
הוצאות + 15%	₪ 493,680	₪ 447,329	₪ 46,350	10.36%
הכנסות - 15%	₪ 419,628	₪ 388,982	₪ 30,646	7.88%
הוצאות +15%, הכנסות -15%	₪ 419,628	₪ 447,329	₪ 27,702 -	-6.19%

### 10.3. נקודת איזון

סעיף	נתון
נקודת איזון בחודש	30
חשיפה מקסימלית	₪ 67,800,842
חשיפה מקסימלית בחודש	20



## 11. שווי קרקע בגישת החילוץ

שווי קרקע בגישת החילוץ	
סה"כ הכנסות ממגורים	₪ 577,605,187
בניכוי מע"מ	1.17
בניכוי יזמות	1.15
בניכוי עלויות בניה ותכנון	₪ 326,591,000-
סה"כ שווי הקרקע, מושבח	₪ 102,700,000
בניכוי עלויות היטל השבחה	₪ 6,300,000-
<b>סה"כ שווי הקרקע, במעוגל</b>	<b>₪ 96,400,000</b>

הערת הח"מ – שווי הקרקע מתייחס לשווי עפ"י התוכנית כולל תוספת יח"ד, סה"כ 401 יח"ד.



### 12. תזרים

תזרים חודשי	סה"כ באלפי ₪	עד קבלת ההיתר	חודש 1	חודש 2	חודש 3	חודש 4	חודש 5	חודש 6	חודש 7	חודש 8	חודש 9	חודש 10	חודש 11	חודש 12	חודש 13	חודש 14
מקורות הפרויקט באלפי ₪:																
הון עצמי	54,665	54,665	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
תקבולים ממכירת יחיד	493,680	0	14,942	4,396	4,669	4,950	5,240	5,540	5,849	6,169	6,501	6,845	7,202	7,573	7,960	8,363
סה"כ מקורות	548,345	54,665	14,942	4,396	4,669	4,950	5,240	5,540	5,849	6,169	6,501	6,845	7,202	7,573	7,960	8,363
מקורות מצטבר	54,665	69,607	74,003	78,672	83,623	88,863	94,403	100,252	106,421	112,922	119,767	126,969	134,541	142,501	150,864	
עלויות הפרויקט באלפי ₪:																
קרקע	62,391	62,391	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
עקיפות	40,224	12,375	414	414	414	414	414	414	414	414	414	414	414	414	414	414
בנייה ישירה	261,820	0	5,236	6,546	6,546	7,855	7,855	7,855	7,855	7,855	7,855	7,855	7,855	7,855	7,855	10,473
סה"כ עלויות בנייה	364,435	74,766	5,650	6,959	6,959	8,268	8,268	8,268	8,268	8,268	8,268	8,268	8,268	8,268	8,268	10,886
עלויות מימון	24,209	125.6	5,452.2	370.0	388.5	413.6	437.1	459.1	479.4	497.9	514.6	529.4	542.2	552.9	561.4	584.0
סה"כ עלויות כולל מימון	388,644	74,891	11,102	7,329	7,348	8,682	8,705	8,727	8,748	8,766	8,783	8,798	8,810	8,821	8,830	11,470
עלות מצטברת	74,891	85,993	93,322	100,670	109,352	118,057	126,784	135,532	144,298	153,081	161,878	170,688	179,509	188,339	199,809	
סה"כ אשראי - תחיות	159,701	20,226	16,386	19,319	21,998	25,729	29,194	32,381	35,280	37,876	40,158	42,111	43,720	44,968	45,838	48,945

תזרים חודשי - המשך	חודש 15	חודש 16	חודש 17	חודש 18	חודש 19	חודש 20	חודש 21	חודש 22	חודש 23	חודש 24	חודש 25	חודש 26	חודש 27	חודש 28	חודש 29	חודש 30
מקורות הפרויקט באלפי ₪:																
הון עצמי	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
תקבולים ממכירת יחיד	8,785	9,227	9,691	10,180	10,695	11,241	11,822	12,440	13,103	13,817	14,591	15,435	16,363	17,394	18,555	19,881
סה"כ מקורות	8,785	9,227	9,691	10,180	10,695	11,241	11,822	12,440	13,103	13,817	14,591	15,435	16,363	17,394	18,555	19,881
מקורות מצטבר	159,650	168,877	178,568	188,748	199,443	210,685	222,506	234,947	248,050	261,868	276,459	291,894	308,257	325,651	344,206	364,086
עלויות הפרויקט באלפי ₪:																
קרקע	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
עקיפות	414	414	414	414	414	1,141	1,141	1,141	1,141	1,141	1,141	1,141	1,141	1,141	1,141	1,022
בנייה ישירה	10,473	13,091	13,091	13,091	10,473	10,473	9,164	7,855	7,855	6,546	5,236	5,236	5,236	5,236	5,236	5,236
סה"כ עלויות בנייה	10,886	13,505	13,505	13,505	11,614	11,614	10,304	8,995	8,995	7,686	6,377	6,377	6,377	6,377	6,377	6,259
עלויות מימון	604.2	638.3	670.0	698.9	713.2	724.4	724.1	712.0	695.9	675.5	642.3	595.8	543.5	484.9	419.1	363.1
סה"כ עלויות כולל מימון	11,491	14,143	14,175	14,203	12,327	12,338	11,029	9,707	9,691	8,329	6,973	6,921	6,862	6,796	6,622	6,222
עלות מצטברת	211,300	225,443	239,617	253,821	266,148	278,486	289,514	299,222	308,913	318,584	326,912	333,885	340,806	347,668	354,464	361,086
סה"כ אשראי - תחיות	51,650	56,566	61,049	65,073	66,704	67,801	67,008	64,275	60,863	56,716	50,454	41,992	32,550	22,017	10,259	3,000

תזרים חודשי - המשך	חודש 31	חודש 32	חודש 33	חודש 34	חודש 35	חודש 36
מקורות הפרויקט באלפי ₪:						
הון עצמי	0	0	0	0	0	0
תקבולים ממכירת יחיד	21,428	23,284	25,605	28,699	36,672	48,572
סה"כ מקורות	21,428	23,284	25,605	28,699	36,672	48,572
מקורות מצטבר	385,514	408,798	434,403	463,101	499,773	548,345
עלויות הפרויקט באלפי ₪:						
קרקע	0	0	0	0	0	0
עקיפות	1,724	1,022	1,022	1,022	1,022	1,022
בנייה ישירה	3,927	3,927	2,618	2,618	2,618	2,618
סה"כ עלויות בנייה	5,651	4,949	3,640	3,640	3,640	3,640
עלויות מימון	371.5	380.6	390.6	401.7	416.0	435.0
סה"כ עלויות כולל מימון	6,023	5,330	4,031	4,042	4,056	4,075
עלות מצטברת	367,109	372,439	376,470	380,512	384,568	388,644
סה"כ אשראי - תחיות	18,405	36,359	57,933	82,589	115,205	159,701

עמוד 53 מתוך 57



## 13. הצהרות

- הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
- הננו מצהירים כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות. וכי המידע המשפטי המוצג בחוות דעת זו הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
- הדוח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.
- חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ו/ או הבנק אליו היא מופנית ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו, המזמין ו/או בנק אליו מופנית חוות דעת זו, ועורך חוות הדעת לא יהא אחראי להסתמכות כל שהיא כאמור.

ולראיה באנו על החתום



נספח ז'

הערכת שווי- מקרקעין בנשר

# ישראל ענבל ושות'י

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



שומת מקרקעין מקיפה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך,

התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית

אומדן שווי זכויות במקרקעין

קרקע ביעוד תעשייה ומלאכה

מגרש א' עפ"י הסכם שיתוף מיום 25.12.2018

גוש 11229 חלק מחלקה 195

א.ת נשר





## תוכן עניינים

פרק 1 – המועד הקובע.....	עמוד 4
פרק 2 – ביקור בנכס.....	עמוד 4
פרק 3 – פרטי הנכס.....	עמוד 5
פרק 4 – תיאור הנכס והסביבה.....	עמוד 6
פרק 5 – הפרק התכנוני.....	עמוד 9
פרק 6 – הפרק המשפטי.....	עמוד 12
פרק 7 – עקרונות גורמים ושיקולים.....	עמוד 19
פרק 8 – נתוני השוואה.....	עמוד 21
פרק 9 – תחשיב.....	עמוד 22
פרק 10 – מיסים ותשלומי חובה.....	עמוד 22
פרק 11 – השומה.....	עמוד 22
פרק 12 – הצהרות.....	עמוד 23

נספחים:

נספח א' – נסח רישום.

נספח ב' – אישורי זכויות



תאריך: 13.12.2023

מספרנו: 132309

לכבוד

חברת גלעד מאי חברה להשקעות ופיתוח בע"מ

חברת גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ

לידי מר גלעד יפרח

## שומת מקרקעין מקיפה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך

### יישום תקינה חשבונאית

### אומדן שווי זכויות במקרקעין – חלק מסוים בקרקע

מגרש א' עפ"י הסכם שיחוף מיום 25.12.2018

גוש 11229 חלק מחלקה 195

א.ת.נשר

לבקשת מר גלעד יפרח מנכ"ל חברת גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ, ח.פ. 515066843, (להלן: "מזמין חוות הדעת"),

נתבקשתי ביום 25.6.2023 לערוך חוות דעת מקצועית לאומדן שווי השוק של זכויות מזמין השומה בקריטריון של קונה מרצון ומוכר מרצון לצורך תשקיף להנפקת מניות. כפי שנמסר לי ע"י החברה הנכס מוגדר על ידה כמלאי בספרים עפ"י תקן חשבונאות ישראל מס' 26, מבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי 2.

הנני מצהיר כי שכר טרחתי אינו תלוי בדבר ואינו מותנה בתוצאות הדוח הנדון.

לא נתקבל כתב שיפוי ממזמין השומה.

הנני מצהיר כי אין יחסי תלות כלשהם ביני לבין מזמין השומה.

### מטרת השומה

הערכת שווי הקרקע כמלאי החברה.

**פרטי השמאי:** ישראל ענבל

**כתובת משרד:** מגדל ב.ס.ר 3 קומה 10, מתחם B.B.C, רח' מצדה 9 בני ברק.

**עיסוק:** שמאי מקרקעין מוסמך מס' 762 משנת 1999. בעל המשרד.

### **ואלה פרטי השכלתי:**

2013- לימודי תעודה בהתחדשות עירונית ותמ"א 38, בית ספר למנהל עסקים, האוניברסיטה העברית בירושלים.

1999- שמאי מקרקעין מוסמך, רישיון מס' 762.

1997- לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, טכניון ת"א.





- 1995- לימודי תעודה יזמות במקרקעין, טכניון ת"א.
- 1978- לימודים באוניברסיטת ת"א: פיזיקה, מנהל עסקים.

## ואלה ניסיוני המקצועי:

- 2015- שמו של המשרד שונה ל- "ישראל ענבל ושות'". המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות מקרקעין ובליווי פרויקטים בענף הבניה.
- 2007- שותף במשרד לייעוץ הנדסי ושמאות מקרקעין גולדקלנג ענבל בע"מ.
- 2003- שמאי מקרקעין עצמאי.
- 2000- מנהל שווק אשראי ותמיכה בסניפים בחטיבה העסקית בבנק אוצה"ח.
- 1996- אחראי על נושא המשכנתאות בבנק אוצה"ח.
- 1993- אחראי על נושא הגביה בבנק אוצה"ח.
- 1990- סגן מנהל הסניף הראשי של בנק אוצה"ח בחיפה.
- 1984- מנהל המחלקה הכלכלית בתשלובת תבורי.
- 1980 גזבר מושב.

במהלך שנות עבודתי צברתי ניסיון בשמאות מקרקעין, בין היתר, בנושאים הבאים - הערכות שווי לבטוחה לכל סוגי הנכסים; הכנת חוות דעת לירידת ערך; הכנת דוחות אפס (סקרים ראשוניים לצורך ליווי פרויקטים) ודוחות שוטפים; בדיקות כדאיות כלכלית לתמ"א 38; הערכות שווי לצורך דיווח לבורסה עפ"י תקן 17.1 (IFRS); עריכת טבלאות איזון וחלוקה; עריכת טבלאות ניקוד לדירות (שווי יחסי); הגשת שומות נגדיות להיטל השבחה עפ"י תיקון 84 לחוק התנו"ב; עריכת השגות למנהל מקרקעי ישראל; ביצוע חוות דעת לבתי משפט ועוד.

הנני נותן את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לתשקיף ו/או דיווח מיידי, של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

## 1. המועד הקובע

המועד הקובע לחוות דעת זו הינו מועד הביקור בנכס. לא הגיע לידיעתי כי חלו, בתקופה שבין המועד הקובע לבין תאריך עריכת השומה, שינויים מהותיים אשר עשויים להשפיע על שווי, לרבות שינויים במאפיינים הפיזיים, המשפטיים והתכנוניים.

## 2. ביקור בנכס

הביקור במקום נערך ביום 29.6.2023 ע"י מיכאל רובין - שמאי מקרקעין.



### 3. פרטי הנכס<sup>1</sup>

11229	11228					גוש
195	101	100	91	85	82	חלקה
26,457	830	263	315	162	1,000	שטח נכלל במ"ר
29,027						שטח כולל במושע במ"ר
3225/10000						חלק נישום
בעלות פרטית						זכויות
גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ						שם הבעלים

#### הערות הח"מ:

- השטחים שנכללים במושע הינם בהתאם למפת מדידה מיום 7.9.2018 שנערכה עבור רמ"י וצורפה להסכם השיתוף מיום 23.12.2018, בין חברת קירור אחזקות בע"מ לבין יוסף חיים יבוא ושיווק בע"מ. עפ"י מפת החלוקה המצורפת להסכם ניתן לראות כי השטח הנדון ממוקם כולו בחלק מחלקה 195 בגוש 11229 ומסומן באות א' במפה המצורפת להסכם.
- החלק הנישום הינו עפ"י השטח המצוין בהסכם המכר מיום 25.12.2018.
- עפ"י דרישת רמ"י, עד להשלמת פרצלציה בחלקה 195 והסדרת רישום הזכויות יהיה צורך לרישום הזכויות במושע עם שאר בעלי הזכויות בקרקע.
- להבנת, הזכויות הנדונות מהוות חלק מחלקה 195 בגוש 11229 בלבד, וזאת עפ"י הסכם המכר והסכם השיתוף והמפה המצורפת המסמנת את החלק הנישום. ככל הנראה, רישום הזכויות ביתרת החלקות המוצגות מעלה נובעות מעצם הרישום במושע כפי שדרשה רמ"י עד להשלמת פרצלציה בנכס.
- לאור האמור, בהמשך חוות דעת זו אתייחס אך ורק לחלק הנדון בחלק 195 בגוש 11229 ללא התייחסות לשאר החלקות והגושים המופיעים מעלה. הפירוט של חלקות אלו נועד אך ורק לצורך הסבר המצב המשפטי והרישום של אישורי הזכויות המוצגות בהמשך.
- כתוצאה מסתירה בשטח הכולל של המושע, השטח הקובע בחוות דעת זו הינו עפ"י השטח המצוין בהסכם המכר מיום 25.12.2018 הינו 9.648 דונם. להלן טבלת פירוט השטחים בהם קיימת סתירה:

שם המסמך	שטח כלול של המתחם במושע	החלק היחסי של חברת גלעד יפרח
הסכם מכר משנת 2017	29,916 מ"ר	9,648 מ"ר
הסכם שיתוף מיום 23.12.2018	29,027 מ"ר	9,361 מ"ר
הסכם מכר מיום 25.12.2018		9,648 מ"ר
אישור זכויות רמ"י 17.11.2021	30,201 מ"ר	9,740 מ"ר

<sup>1</sup> עפ"י מפת המודד כפי שצורפה להסכם השיתוף מיום 23.12.2018.



## 4. תיאור הנכס והסביבה

### 4.1 תיאור הסביבה

הנכס ממוקם באזור התעשייה של נשר.

נשר היא עיר בישראל השוכנת בשיפולים הצפון מזרחיים של רכס הכרמל ובדרום מזרח מישורי מפרץ חיפה.

העיר גובלת מצפון מערב ומדרום מערב עם העיר חיפה, מצפון מזרח עם כביש מס' 75 ומעברו בתי הזיקוק, מדרום מזרח קבוץ יגור והר הכרמל.

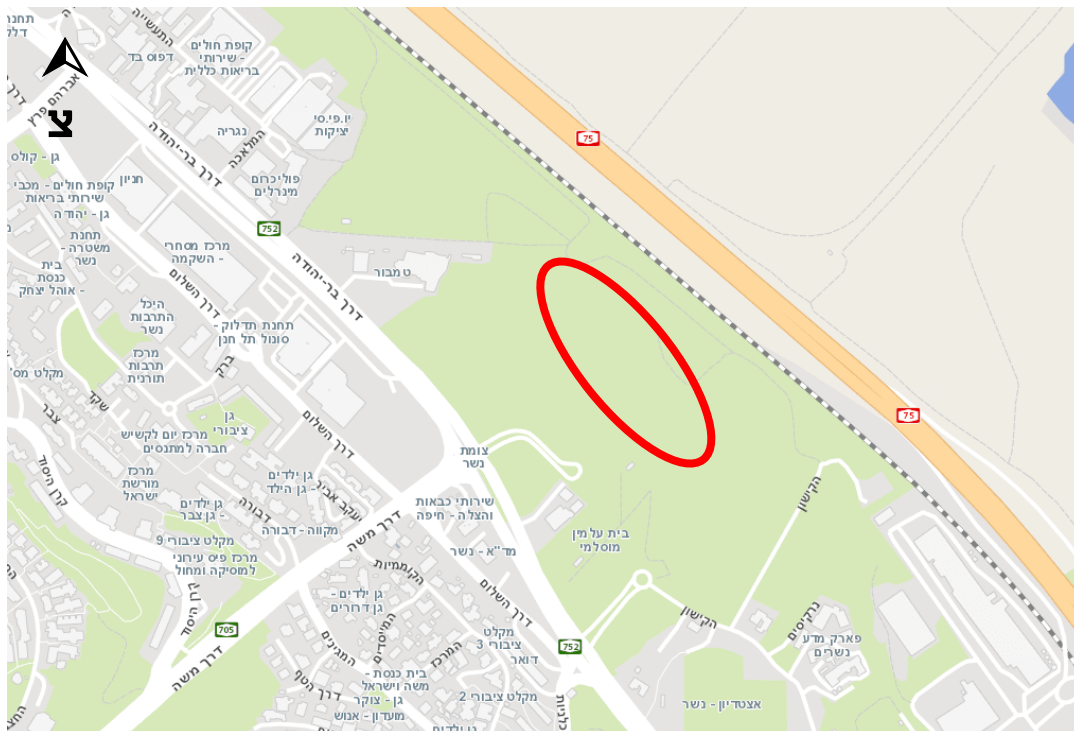
אזור התעשייה בעיר ממוקם בחלק הצפון מזרחי של העיר לאורכו של רחוב דרך בן יהודה (כביש מס' 752).

האזור נהנה מגישה נוחה לצירי תנועה ראשיים כדוגמת כביש מס' 70, כביש מס' 4, כביש המנהרות וכו'.

הסביבה מאופיינת במבני תעשייה ומלאכה, מרכזי קניות, מוסכים וכד'.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים סלולים, תשתיות ביוב, מים, חשמל ועוד.

תשריט הסביבה (מיקום הנכס מסומן בעיגול):





## 4.2 תיאור החלקה

החלקה הנדונה מהווה חלק מחלקה 195 בגוש 11229, שטח החלקה הרשום במלואה הינו 27,346 מ"ר<sup>2</sup>. צורתה אי רגולרית, פני הקרקע מישוריים. השטח נושא חוות הדעת מתייחס לחלק הדרום מזרחי של החלקה בהתאם למפת המדידה המצורפת להסכם המכר ולהסכם השיתוף משנת 2018. על חלקה מס' 195 חלה תכנית מכ/396, אשר סימנה את החלקה ביעוד תעשייה ומלאכה. הקרקע ריקה ממבנים וכולל צמחיה פראית, עצים בוגרים ושבילי עפר. הקרקע לא מפותחת. תשריט ייעודי קרקע מתוך אתר המפות העירוני GIS (התיחום להמחשה בלבד):



מיקום החלק עפ"י  
מפת חלוקה  
בהסכם שיתוף

### גבולות החלקה:

- צפון מזרח - שביל עפר ומעברו מסילת ברזל וכביש מס' 75.
- צפון מערב - צלע לחלקות ריקות לא מפותחות.
- דרום מזרח - צלע לחלקות ריקות לא מפותחות.
- דרום מערב - צלע לחלקות ריקות לא מפותחות.

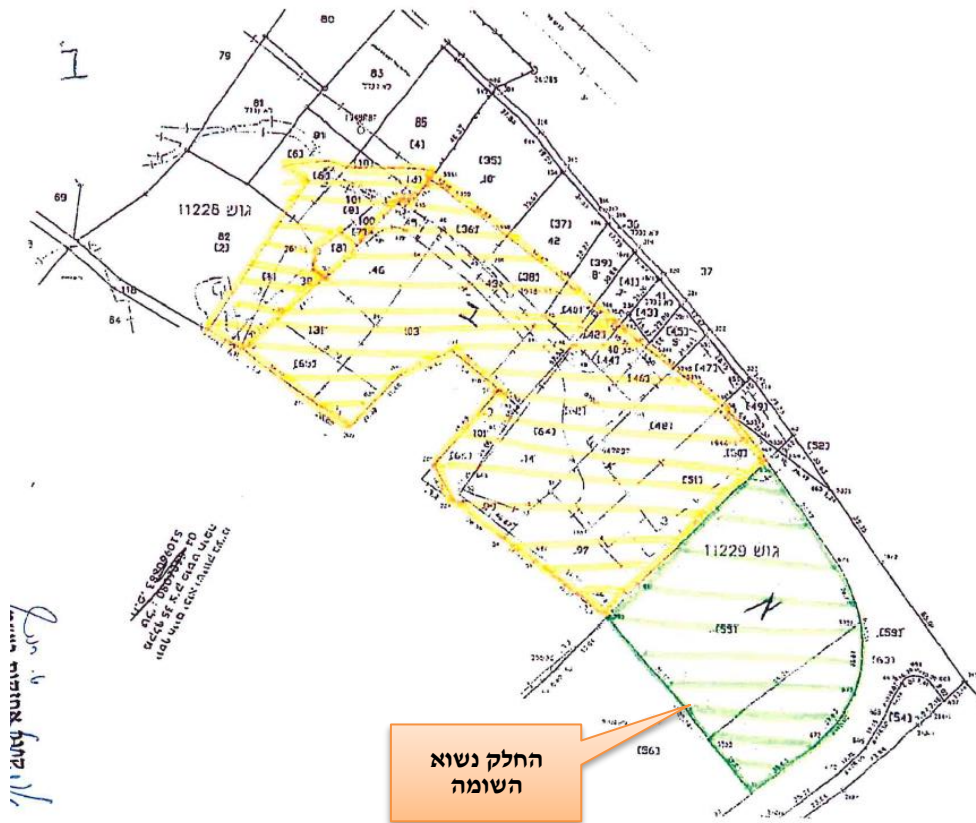
<sup>2</sup> החלק המלא של המושע כפי שמופיע בהסכם השיתוף מיום 23.12.2018 הינו 29,027 מ"ר.



תמונות הנכס להמחשה בלבד:



## תשריט החלוקה מתוך הסכם השיתוף



עמוד 8 מתוך 27



## 5. הפרק התכנוני

על הנכס נשוא חוות הדעת חלות בין היתר התכניות וההוראות הבאות:

### 5.1 ריכוז תכניות תקפות<sup>3</sup>

תכנית	י.פ./ ע.ר.	פרסם למתן תוקף	מהות
ג/400	989	10.1.1963	תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מחוז חיפה
ג/545א	1362	25.5.1967	תכנית בניין עיר מפורטת מס' 545א "אזור תעשייה ומלאכה תל-חנן - נשר" (מכ/82)
ג/580	1934	19.7.1973	תכנית מס' ג/580 - תכנית מתאר נשר
מכ/396	4409	16.5.1996	שינוי תכנית מתאר מס' מכ/396 "תל חנן - מרכז מלאכה ואחסנה"
355-0661652	8413	298.2019	מכ/מק/940 בניה במרווחים במרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל
355-0753905	10531	18.5.2022	תכנית מתאר כוללת לנשר

### 5.2 תוכנית מכ/396

תוכנית מס' מכ/396 - תל חנן מרכז מלאכה ואחסנה אושרה למתן תוקף בי.פ. 4409 מיום 16.5.1996.

יוזם התכנית – חברת קרור והספקה בע"מ.

מטרות התוכנית: שינוי יעוד חלק מאזור התעשייה לדרכים ושצ"פ לשימוש אזור התעשייה. קביעת הוראות בניה, תנאים להיתר בניה ומבנים להריסה.

#### התכנית מסמנת את החלקה הנדונה כחלק ממגרש מס' 1 ביעוד שטח לתעשייה ומלאכה.

שטח לתעשייה ומלאכה – שטח המיועד להקמת מבנה או מספר מבנים שימשו לבתי מלאכה לשרותי אחסנה ומסחר. בשטח זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. יותרו מסעדות, מקומות לעריכת אירועים וכן שטחי משרדים. לא תותר הקמת בריכות ומערכות סילוק או שיקוע פתוחות.

#### טבלת זכויות מהוראות התוכנית

שטח בניה עיקרי	שטח בניה שירות		גובה מבנה	קווי בניין		
	חדר בטחון	כנדרש		פסי רכבת	כל קו בניין אחר	מרתף לדרך גובלת
150%	חדר בטחון	כנדרש	מ' 12 + חדר מדרגות חדר מכוונת מעלית מתקן מ.א.	20 מ'	5 מ'	0
	חניה מקורה	25%				
	מערכות טכניות	3%+5%				
	אחסנה	5%+10%				
	מעבר מקורה	8%				
	מול	12%				

<sup>3</sup> קיימות תכניות נושאיות נוספות ותכניות בהפקדה אשר אינן רלוונטיות לחוות דעת זו.



**היתר בניה – תותר הכנת תכנית להיתר בניה בשטח התכנית בשלמותה או בחלק ממנה כפוף לתנאים הבאים:**

- תוגש תכנית בינוי לכל השטח בקני"מ 1:500 על רקע תכנית טופוגרפית. התכנית תכלול את הנושאים הבאים: מיקום, בניינים, דרכי שירות, אזורי חניה. ישומונו קווי התשתית הראשיים: מים, ביוב, ניקוז ומיקום תחנות טרנספורמציה.
- תותר חלוקת משנה של המגרש. החלוקה לא תדרוש הכנת תכנית מפורטת חדשה. החלוקה תוגש לאישור הוועדה המקומית. שטח כל מגרש בחלוקת משנה לא יקטן מ-4 ד' והוא יהיה סמוך לדרך. כל הוראות הבניה שיפורטו לעיל יחולו על כ"א מהמגרשים החדשים.

## תשריט מצב מוצע





## 5.3 סיכום זכויות בניה בהתאם לדף מידע מאתר הוועדה המקומית

### זכויות מתוקף תב"ע:

#### גוש 11229 חלקה 195

התראות לחלקה: מבנה להריסה, הריסה, דרך לביטול.

הערות לחלקה: לפי הוראות חב' החשמל יש לשמור 3.20 מ' מקו מתח נמוך.

תכליות - שטח המיועד להקמת מבנה או מספר מבנים שישמשו לבתי מלאכה לשירותי החסנה, ומסחר בשטח זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראת ובדיני איכות הסביבה. יותרו מסעדות, מקומות לעריכת אירועים וכן שטחי משרדים לא תותר הקמת בריכות ומערכות סילוק או שיקוע פתוחות. במרווחי הבניה תותר התקנת מכלים תת-קרקעיים בלבד.

ייעוד - תעשייה ומלאכה (מתוכנית מכ/396).

גודל מגרש מינימלי - בחלוקת משנה - לצורך חישוב אחוזי בניה - 4 דונם.

שטחים עיקריים - 150% משטח המגרש.

שטחי שירות - ייעוד שטח מעל הכניסה שטח מתחת לכניסה הקובעת לבניין הקובעת לבניין (מרתף) חדרי ביטחון, חניה מקורה 25% משטח המגרש שטח המגרש ע"פ קווי בניין מותרים, מערכות טכניות ומתקני שירות 5% משטח המגרש 3%, אחסנה 10% משטח המגרש 5%, מעברים מקורים ומבואות חדרי מגרדות 8% משטח המגרש, מעבר ציבורי 12% משטח המגרש. גובה המבנה- גובה בניין מקסימלי מעל פני הקרקע טבעית 12 מ'. הגובה יימדד מהנקודה במרכז המבנה ועד לקצה תקרה אחרונה. מעל תקרה אחרונה יותר לבנות: חדרי מגרדות המוביל לגג, פיר מעלית, חדר מכונות למעלית, יחידות מיזוג אויר וקיר מסתיר להן, הקמת אנטנות וארובות לגובה העולה על 9 מ' מעל פני הגג - תותר באישור מנהל התעופה האזרחית. תותר קומת מרתף לחניה בנוסף לאמור בסעיף א'.

קווי בניין - קו בנין יהיה 5 מ' לכל קו מגרש. קו הבניין לא יפחת מ-20 מ' מציר המסילה הגובלת בתוכנית מצפון מזרח. מרתף חניה- יותר קו בנין 0 לדרכים גובלות.

## 5.4 רישוי

מעיון בתיק הבניין באתר ההנדסי של הוועדה המקומית לא אותרו מסמכים רלוונטיים. יוער כי, הקרקע ריקה ממבנים.





## 6. הפרק המשפטי

### 6.1 מידע מפנקס המקרקעין

תמצית מידע מרוכז מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה, אשר הופק מאתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 13.12.2023, ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש 11229 חלקה 195			
שטח במ"ר	סוג המקרקעין	בעלויות	החלק בנכס
27,346		רשות הפתוח	בשלמות

### 6.2 הסכם מכר

הוצג בפני הסכם מכר מיום 10.7.2013 מנהל מקרקעי ישראל, שיקרא להלן "המינהל", מצד אחד, לבין, קירור אחזקות בע"מ ח.פ. 52001546 שייקרא להלן "הרוכש", מצד שני, ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- הואיל והמדינה/ רשות הפיתוח/ קק"ל (להלן הבעלים) הינה הבעלים החוקי והרשום הבלעדי או עומדת הירשם כבעלים חוקי של הנכס המתואר מטה ייקרא להלן "הנכס".

היישוב	חלק מחלקות בגושים	החלק הנמכר	תב"ע	שטח החלק הנמכר
נשר	11228	עפ"י תשריט שצורף לחוזה מיום 11.1.1962	ג/580	29,073 מ"ר
	11229			

- הואיל והסכם זה בא לממש את התחייבות המנהל מיום 11.1.1962.
- הואיל והרוכש ביקש מהמנהל למכור לו את הנכס עם כל המחובר אליו חיבור קבע.
- הואיל והמנהל מוכן למכור את הנכס לרוכש בהתאם לתנאי הסכם זה.
- הרוכש מצהיר ומאשר בזה כי ראה את הנכס ראיית קונה, וכי מצא אותו מתאים למטרותיו. הרוכש מוותר מראש על כל טענת אי התאמה ועל כל טענה ביוצא בה.
- הצדדים מסכימים בזה, כי לצורך תשלומי מיסים, ארנונות, אגרות וכל יתר החובות המוטלות על המחזיק ועל הבעלים ע"פ דין, ייחשב תאריך אישור העסקה בהנהלת המנהל דהיינו 25.3.2012 כתאריך מסירת החזקה ובעלות לרוכש. אישור השר לעסקת המכר ניתן ביום 4.6.2012 לתאריך זה יקרא "התאריך הקובע".
- תמורת כל התחייבויותיו של הרוכש ע"פ הסכם זה, מסכים המנהל למסירת החזקה כאמור לעיל, ולהעברת הבעלות בנכס ע"ש הרוכש בלשכת רישום מקרקעין כשהיא חופשית מכל שיעבוד ו/או עיקול כל שהם.
- הצדדים מצהירים ומאשרים כי הסכימו על שווי הנכס (להלן "המחיר"). שנקבע לסך 27,886.8 ל"י. הרוכש שילם את המחיר הנ"ל ב- 11.1.1962.



## 6.3. הסכם שיתוף

הוצג בפני הסכם שיתוף מיום 23.12.2018 קירור אחזקות בע"מ ח.פ. 52001546, (להלן "צד א"), מצד אחד, לבין, יוסף חיים יבוא ושיווק בע"מ, ח.פ. 510960883, (להלן "צד ב") מצד שני, ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- צד א' הינו בעל זכויות הבעלות בשטחים המהווים את המקרקעין שהגדרתם להלן, בהתאם להסכמי הרכישה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) מיום 10.7.2013, מיום 30.7.2015 ועל פי איגרת זכאות מיום 20.5.2014 כמפורט בתשריטים במצ"ב כנספח א'1-א'3 בהתאמה להסכם זה, אשר מהווים ביחד את המקרקעין בשלמותם.
- ביום 15.6.2017 התקשר צד ב' עם צד א' בהסכם (לרבות התוספות מיום 13.8.2018 ומיום 8.10.2018) לרכישת חלק מזכויותיו של צד א' במקרקעין. החלק הנרכש מסומן באות א' ובצבע כתום<sup>4</sup> בתשריט המצ"ב כנספח ב' להסכם זה, מהווה 67.75% (20.268 מתוך 29.916 דונם) במושע מהמקרקעין ויכונה להלן "הנכס".
- ברצון הצדדים להסדיר ביניהם את הזכויות החזקה, השימוש וההנאה במקרקעין, וכן את יחסייהם ההדדיים כבעלי הזכויות במקרקעין, לערוך הסכם זה בדבר השימוש בהם ובדבר זכויותיהם וחובותיהם של הצדדים בנוגע למקרקעין, וזאת בהתאם ובכפיפות להוראות חוק המקרקעין.
- המקרקעין – קרקע בשטח 29.916 דונם, הידועה כחלקה 195 בגוש 11229 וחלקות 82,85,91,100,101 בגוש 11228 באזור התעשייה נשר, כמסומן בתשריטים המצ"ב כנספח א'1-א'3 להסכם זה.
- הצהרות הצדדים – הצדדים מצהירים ומסכימים כי הינם בעלי זכויות הבעלות במקרקעין במושע כמפורט במבוא להסכם זה עפ"י יחס חלוקה של 3,225 מתוך 10,000 חלקים (32.25%) לצד א' ו- 6,775 מתוך 10,000 חלקים (67.75%) לצד ב'.
- כי לכל אחד מהצדדים ייוחד חלק מסוים במקרקעין התואם את חלקו היחסי במקרקעין, כמסומן בתשריט המצורף כנספח ב'.
- הצדדים מסכימים לחלק בניהם את המקרקעין לשני חלקים כפי המסומן בתשריט כל שלצד א' תהא זכות החזקה, ניהול והשימוש הבלעדיים בחלק מהמקרקעין המסומן באות א' המסומן בתשריט בצבע ירוק, ולצד ב' תהא זכות החלקה, ניהול והשימוש הבלעדיים בחלק מהמקרקעין המסומן באות ב' המסומן בתשריט בצבע כתום.
- מוסכם ומצהר בזה ע"י הצדדים כי כל צד ו/או חליפיו יהא ראשי בכל עת, לתכנן, לבנות ולממש את חלקו במקרקעין, על חשבונו, את מלוא הזכויות הבנייה המגיעות לו עפ"י חלקו היחסי במקרקעין ועפ"י כל דין, ובהתאם להיתר בניה כדין שיתקבל מרשויות התכנון המוסכמות וזאת ללא צורך בהסכמת הצד האחר.
- זכויות הבניה במקרקעין (וכן זכויות בניה נוספות בעתיד אם תהיינה כאלה) יחולקו בין

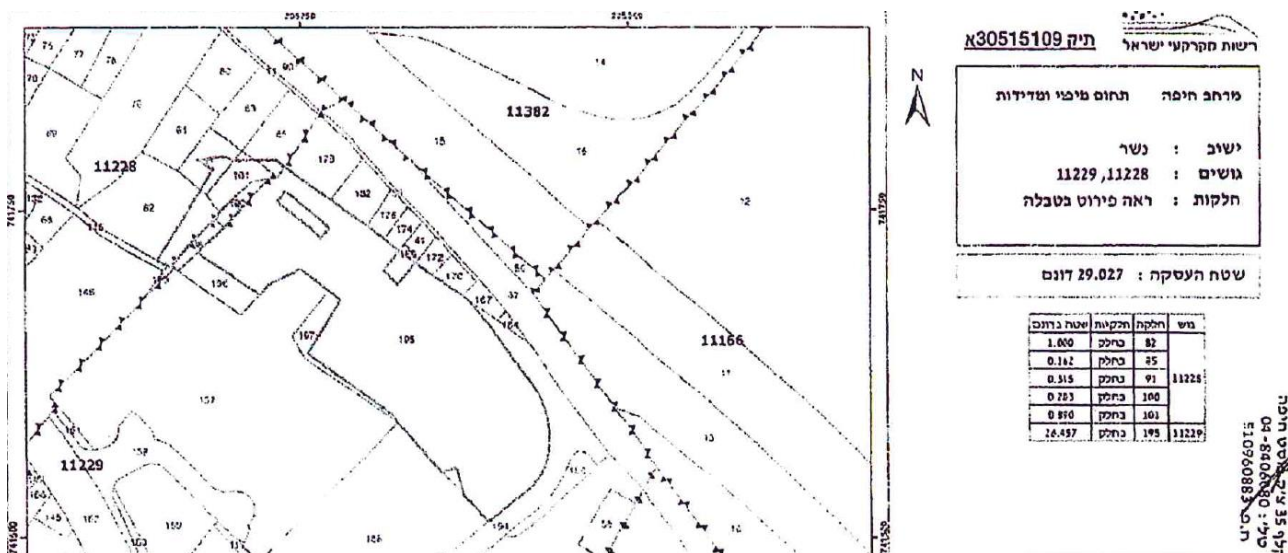
<sup>4</sup> קיימת טעות סופר בצבע המסומן, בחוזה כתוב מסומן באות א' בצבע כתום ואילו במפה מסומן האות א' בצבע ירוק, יוער כי השטח מבהיר כי אכן הטעות היא בצבע ולא בסימון האות.



הצדדים בהתאם לחלקם במקרקעין וינוצלו ע"י כל צד בחלקו הוא לרבות בניה, הריסה (בשלמותה או חלקה) בניה מחדש, תוספות, שינויים ושיפוצים מכל סוג שהוא מבלי שיהא צורך בהסכמה מוקדמת של צד כלשהו ובלבד שניצול הזכויות ייעשה בהתאם להוראות הסכם זה ועפ"י דין, ובכפוף להוראות תכניות בנין העיר שיהיו קיימות באותה עת ועפ"י היתרים מרשויות התכנון המוסכמות.

- כל המיסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה האחרים למיניהם ממשלתיים ו/או עירוניים, שיחולו בגין המקרקעין על בעליו ו/או מחזיקו (להלן: המיסים) ישאו הצדדים כל אחד בגין וביחס לשטח שיוחד לו בחזרה זה ו/או בגין הבנוי עליו, כמפורט בסעיף 3 להסכם זה. הצדדים יגרמו ככל האפשר לכך שהרשויות המוסכמות תוצאנה חשבונות נפרדים לכל אחד מהם לגבי חלקו במקרקעין באופן שכל צד יישא וישלם לחוד את המיסים, ההיטלים, הארנונות ותשלומי החובה בגין חלקו במקרקעין ללא קשר או תלות בצד האחר.
- אם החיוב במס יוטל בגין המקרקעין כולו יישאו הצדדים במס בהתאם לחלקם היחסי במקרקעין. אם החיוב במס יוטל בגין חלקו של צד כלשהו במקרקעין ו/או בגין בנייתו ו/או בגין שימושו בחלקו זה יישא בחיוב הנ"ל אותו צד בלבד.
- הסכם השיתוף יישאר מחייב ובתוקף עד לרישום זכויות הצדדים במקרקעין בלשכת רישום מקרקעין.

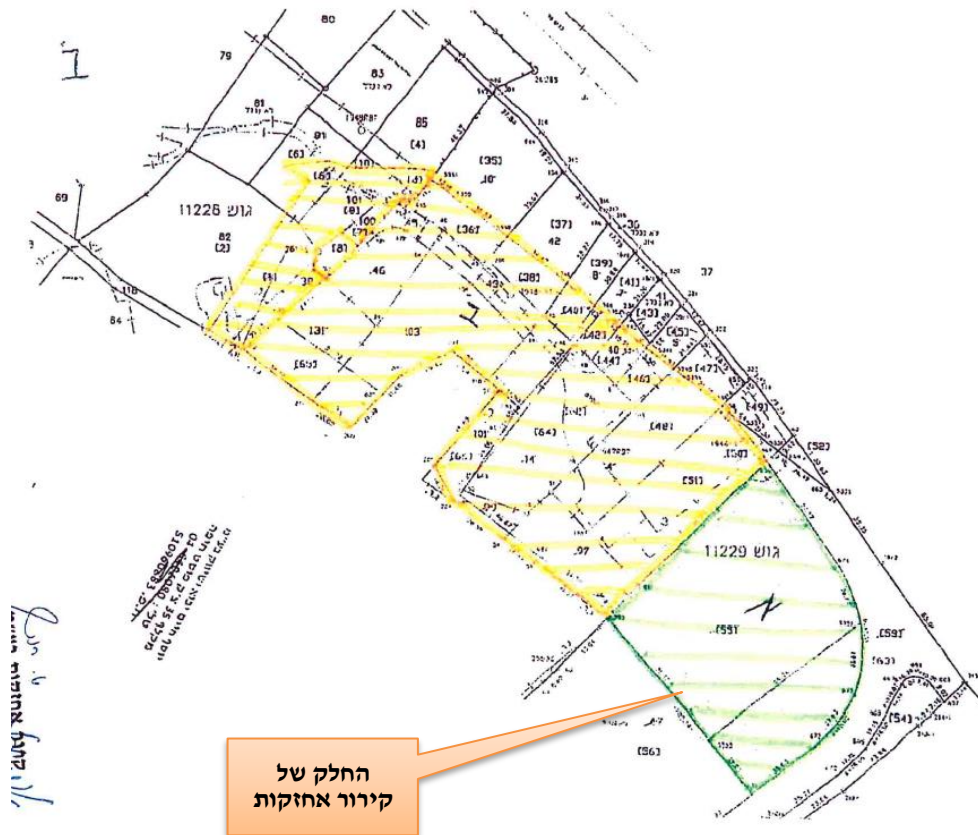
## מפת השטח במלואו – 29.027 דונם



**הערת הח"מ** – מפת המדידה מציגה שטח של 29.027 דונם ואילו הסכם השיתוף והסכם המכר משנת 2017 מדבר על שטח של 29.916 דונם.



## תשריט החלוקה מתוך הסכם השיתוף



### 6.4 הסכם מכר – גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ

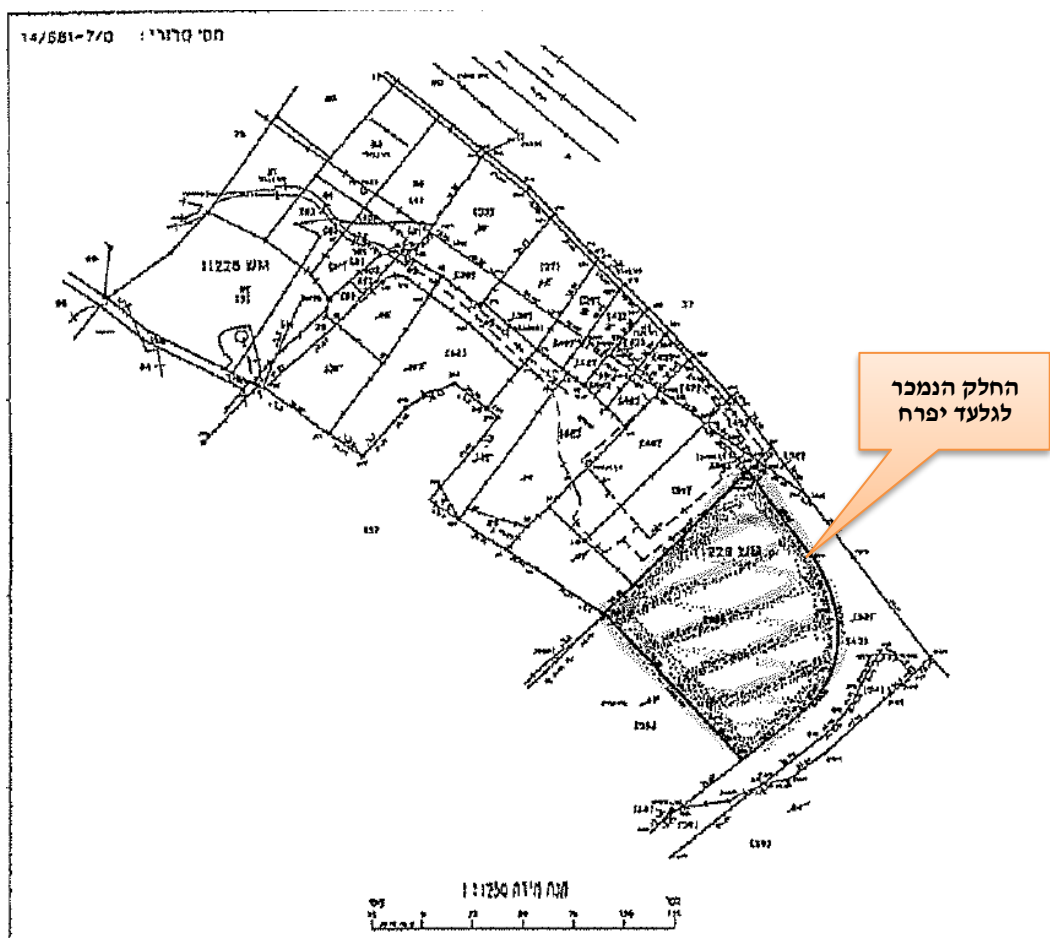
הוצג בפני הסכם שיתוף מיום 25.12.2018 שנערך בין הצדדים קירור אחזקות בע"מ ח.פ. 52001546, (להלן "המוכר"), מצד אחד, לבין, גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ ח.פ. 515066843, (להלן "הקונה") מצד שני, ממנו עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- המוכר הינו בעל הזכויות בנכס כהגדרתו בחוזה זה.
- המוכר מעוניין למכור את הנכס לקונה והקונה מעוניין לקנות אותו מהמוכר במצבו הפיזי והמשפטי כפי שהוא ביום חתימת ההסכם (AS-IS) כשהנכס נקי מכל זכות מגבילה שמקורה במוכר, הכל בכפוף ובהתאם לתנאים ולהוראות המפורטים בחוזה זה בהמשך.
- הנכס – חלק מחלקה 195 בגוש 11229 (לשעבר חלק מחלקה 47), בשטח כולל של כ- 9.648 ד' כמתואר בנספח ג' לעניין זה.
- מסמכי רכישת זכויות הבעלות – חוזה מכר מיום 10.7.2013, שנחתם בין המוכר ובין רמ"י לרכישת זכויות הבעלות בנכס (עותק מצ"ב כנספח א').
- המוכר מצהיר כי הינו בעל זכויות הבעלות וזכאי להירשם כבעלים של הנכס מכוח חוזה המכר, הניתנות למיטב ידיעת המוכר, במועד זה לרישום ברמ"י בלבד, וכי למיטב ידיעתו הוא זכאי להעביר את מלוא זכויותיו בנכס לקונה.



- על פי ס' 19 לחוזה המכר מיום 10.7.2013, עד לרישום הזכויות בנכס בלשכת רישום המקרקעין על שמו של המוכר, העברת זכויות בנכס טעונה אישור רמ"י.
- בהתאם לדרישות רמ"י, האופן בו ניתן לבצע את רישום זכויות הקונה בנכס בהתאם להסכם זה, עד להשלמת פרצלציה בחלקה 195, הינו בדרך של רישום זכויות הקונה במושע ביחד עם בעלי הקרקע הצמודה (הנכס והקרקע הצמודה ייקראו להלן: המקרקעין), באופן שכל צד ירשם כבעל הזכויות בחלק (במושע) מהמקרקעין בהתאם לסך חלקיו באחוזים בקרקע, ועל כן, הקונה יכנס בנעלי המוכר בהוראות הסכם שיתוף המצ"ב המגדיר בין היתר את חלקו היחסי של כל אחד מהצדדים במקרקעין ומייחד לכל אחד מהצדדים חלק מסוים מהמקרקעין כפי שסומן על גבי התשריט המצורף להסכם השיתוף, התואם את חלקו היחסי במקרקעין.
- הקונה בדק, קרא ולמד את מסמכי רכישת זכויות הבעלות לרבות הסכם השיתוף, וידוע לו כי החל ממועד השלמת העסקה נשוא הסכם זה, הוא יכנס בנעלי המוכר וזכויות וחובות המוכר בקשר עם מסמכי רכישת זכויות הבעלות יעברו אליו.
- התמורה – 5,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

מפת מדידה והחלק הנמכר:



עמוד 16 מתוך 27



6.5

## אישורים על רישום זכות בנכס מיום 17.11.2021

הוצגו בפני 3 אישורים על רישום זכות בנכס, מיום 17.11.2021, מהם עולים בין היתר הפרטים הבאים:

כתובת בנכס: א.ת.נשר

גוש 11229 חלקות 38, 195, שטח העסקה: 725 מ"ר.

גוש 11229 חלקה 195, שטח העסקה: 449 מ"ר.

גוש 11229 חלקה 195, גוש 11228 חלקות 82, 91, 100, 101, 169, שטח העסקה: 29,027 מ"ר.

סה"כ שטח כולל ב- 3 האישורים: 30,201 מ"ר.

הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות ע"ש:

גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ, ח.פ. 515066843 חלקיות בנכס 3225/10000

יוסף חיים (יבוא ושיווק) בע"מ, ח.פ. 510960883 חלקיות בנכס 6775/10000.

עבור החלק בחלקות 38, 195 בשטח 725 מ"ר מצוין כי לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו 23.1.2059. עבור שאר השטחים מצוין כי לבעלי הזכויות הסכם מכר.

פרטי השטח/ים המבוגים/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בניה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם):

מס' משכנתא	תאריך משכנתא	גורם מלווה	סכום משכנתא	דרגה	פרטי לווה
300434690	17.11.2021	בנק הפועלים בע"מ מרכז עסקים תל אביב	ללא הגבלה	ראשונה	גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ 515066843

נכון למועד אישור זה (17.11.2021 12:24) לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרדה מתנאי הסכם המוזכר לעיל. יתר הפרטים (תנאי חכירה/ תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים



בחברה משכנת, בלשכת רישום מקרקעין, ברשם המשכנות, רשם האגודות, רשם החברות.

הרישום בלשכת רישום מקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

## 6.6 סיכום מצב משפטי

- ביום 10.7.2013 רכשה חברת קירור אחזקות בע"מ ממנהל מקרקעי ישראל, חלק מגושים 11228-11229, בשטח של 29,073 מ"ר.
  - ביום 15.6.2017 רכשה חברת יוסף חיים (יבוא ושיווק) בע"מ (לרבות התוספות מיום 13.8.2018 ומיום 8.10.2018) חלק מזכויותיה של חברת קירור אחזקות בע"מ במקרקעין. החלק הנרכש מסומן באות א' ובצבע כתום<sup>5</sup> בתשריט המצ"ב כנספח ב' להסכם, מהווה 67.75% (20.268 מתוך 29.916 דונם) במושע מהמקרקעין ויכונה להלן "הנכס".<sup>6</sup>
  - ביום 23.12.2018, ערכו הבעלים בקרקע יוסף חיים (יבוא ושיווק) בע"מ וקירור אחזקות בע"מ הסכם שיתוף בו הסדירו בניהם את החלוקה בקרקע וזאת לצורך מכירת החלק של קרור אחזקות לחברת גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ.
  - ביום 25.12.2018, רכשה חברת גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ מחברת קירור אחזקות בע"מ את זכויות הבעלות בחלק מחלקה 195 בגוש 11229, בשטח של 9,648 מ"ר.
  - יוער כי, חרף רכישת הזכויות ממנהל מקרקעי ישראל, טרם נרשמו הזכויות בקרקע ע"ש הבעלים. כפי שצוין בהסכם המכר מיום 25.12.2018, רמ"י מבקשת שעד להשלמת פרצלציה של חלקה 195 בגוש 11229, זכויות הקונה יירשמו במושע יחד עם בעלי הקרקע הנוספים.
  - אישורי זכויות מיום 17.11.2021, בו מוצגים בעלי הזכויות גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ עם 3225/10000 חלקים ויוסף חיים (יבוא ושיווק) בע"מ עם 6775/10000 חלקים. כפי הנראה הרישום של חברת גלעד יפרח בחלקות אשר אינם חלק מחלקה 195 בגוש 11229 נובע כתוצאה מהמושע עם חברת יוסף חיים לה בעלות בחלקות הנוספות.
  - הקרקע בבעלות פרטית מכוח חוזי מכר כמפורט לעיל, טרם נרשמה הבעלות בקרקע בנסח הרישום ועד להשלמת הפרצלציה בחלקה הרישום ברמ"י יהיה במושע עם יתרת בעלי הזכויות בקרקע.
  - אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטן.
- החתום מטה אינו משפטן ואלו הנתונים המשפטיים, שהוצגו בפניו לצורך הכנת חוות הדעת. במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתו, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את ההערכה.

<sup>5</sup> קיימת טעות סופר בצבע המסומן, בחווה כתוב מסומן באות א' בצבע כתום ואילו במפה מסומן האות א' בצבע ירוק, יוער כי השטח מבהיר כי אכן הטעות היא בצבע ולא בסימון האות.

<sup>6</sup> חרף בקשת הח"מ, לא הוצג בפני הסכם זה.



## 7. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את שווי הנכס בשוק החופשי, הבאנו בחשבון, בין היתר את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

7.1. נשוא חוות הדעת מהווה קרקע ריקה ביעוד תעשייה ומלאכה הידועה כחלק מחלקה 195 בגוש 11229, אזור התעשייה נשר.

7.2. אזור התעשייה בעיר ממוקם בחלק הצפון מזרחי של העיר לאורכו של רחוב דרך בן יהודה (כביש מס' 75). האזור נהנה מגישה נוחה לצירי תנועה ראשיים כדוגמת כביש מס' 70, כביש מס' 4, כביש המנהרות וכו'.

7.3. קרקע ריקה ולא מפותחת הכוללת צמחיה פראית ועצים בוגרים. יוער כי, הנכס נמצא בסמוך למסילת רכבת ומעברו כביש מס' 75.

7.4. החלק נשוא השומה הינו 3225/10000 חלקים מתוך 29,027 מ"ר, השטח הכולל במושע כפי שהוצג במפה המצורפת להסכם השיתוף מיום 23.12.2018.

7.5. תכנוני – על הקרקע חלה תכנית נקודתית מס' מכ/396, התכנית מסמנת את החלקה הנדונה כחלק ממגרש מס' 1 ביעוד שטח לתעשייה ומלאכה עם כ-200% בניה ברוטו עילי להקמת מבנה או מספר מבנים שימשו לבתי מלאכה לשרותי אחסנה ומסחר, מסעדות, מקומות לעריכת אירועים וכן שטחי משרדים.

7.6. משפטי - הנכס נמצא בבעלות פרטית בהתאם לחוזי מכר המוצגים לעיל. אולם, טרם הוסדר ענין הרישום של הבעלות בנסח ולכן עד להכנת פרצלציה בחלקה הרישום ברמ"י יהיה במושע עם יתרת בעלי הזכויות בקרקע.

7.7. הוצגו בפני אישורי זכויות מיום 17.11.2021, בו מוצגים בעלי הזכויות גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ עם 3225/10000 חלקים ויוסף חיים (יבוא ושיווק) בע"מ עם 6775/10000 חלקים. כפי הנראה הרישום של חברת גלעד יפרח בחלקות אשר אינם חלק מחלקה 195 בגוש 11229 נובע כתוצאה מהמושע עם חברת יוסף חיים לה בעלות בחלקות הנוספות.

7.8. הנכס הנדון נרכש ע"י מזמין חוות הדעת בתאריך 25.12.2018. החלק הנישום הינו כפי שמופיע בהסכם המכר והחלק הנדון מופיע הן בטבלה המצורפת לחוזה המכר והן בהסכם השיתוף מיום 23.12.2018 שנערך בין בעלי הזכויות בחלקה.

7.9. רישוי – הקרקע ריקה ולא נמצאו היתרים ישנים כלשהם.

7.10. הובאו בחשבון נתוני השוואה לשטחי תעשייה ומלאכה מהסביבה הקרובה, תוך ביצוע התאמות לעניין מיקום, גודל השטח, זכויות ושימושים וזמן ביצוע העסקה.

7.11. הובא בחשבון כי השטח נמצא באזור לא מפותח עם גישה מוגבלת, סמוך למסילת רכבת.

7.12. הובא בחשבון כי השטח נמצא במושע, וקיימת סתירה בשטח הכולל של שטחי המושע כמוצג לעיל. בחוות דעת זו הבאתי בחשבון את השטח אשר נרכש בפועל ומצוין בהסכם המכר בסך של 9,648 מ"ר.



# ישראל ענבל ושות'

שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ



- 7.13. שווי הנכס מוערך תחת הנחת העבודה שהנכס נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד' ג' מכל סוג שהן.
- 7.14. אומדן השווי בשי"ח ואיננו כולל מע"מ.

עמוד 20 מתוך 27

מייל: [info@shamaoot.com](mailto:info@shamaoot.com) | טל: 03-6566522 | פקס: 03-6566599 | [www.shamaoot.com](http://www.shamaoot.com)

משרד ראשי: מגדל ב.ס.ר 3 קומה 10, מתחם B.B.C, רח' מצדה 9 בני ברק



## 8. נתוני השוואה

### עסקאות מכר לשטחי תעשייה ומסחר:

מחיר למ"ר קרקע	מחיר מדווח	אחוזי בניה ברוטו	שטח קרקע נמכר במ"ר	תאריך	כתובת	חלקה	גוש	ייעוד
2,173 ₪	61,741,027 ₪	155%	28,415	20.4.2021	נשר	157	11229	פארק עסקים
2,499 ₪	9,700,000 ₪	200%	3,882	31.1.2022	נשר	159	11229	מסחר ותעסוקה
2,360 ₪	950,000 ₪	150%	403	20.4.2021	חיפה	7	11668	תעשייה
3,823 ₪	6,250,000 ₪	150%	1,635	5.8.2021	חיפה	11	11668	תעשייה
2,995 ₪	14,863,679 ₪	150%	4,963	26.12.2021	חיפה	32	11668	תעשייה

בהתייחס לעסקאות ההשוואה שנמצאו בסביבה הקרובה תוך התייחסות למקדמי זמן, מיקום, שימושים וזכויות מותרות, גודל הקרקע ובניכוי עסקאות קיצון, מתקבל שווי מ"ר קרקע בגבולות 2,800 ₪ למ"ר המשקף שווי דונם בגבולות 2,800,000 ₪.

### מכרז חי/24/2022 - נשר:

תאריך זכיה: אוגוסט 2022.  
 גוש חלקה: גוש 12608, חלקות 52, 57, 58, 59, 51, 53.  
 תכנית: 355-0080515  
 מגרשים: 101, 102, 100, 111, 112, 113.  
 שטח במ"ר: 29,164  
 ייעוד: מסחר ואו משרדים.  
 מחיר זכיה ללא פיתוח: 91,556,000 ₪.

**הערת הח"מ** – המיקום של הקרקע הנדונה גובלת בחזית לרחוב דרך בן יהודה, זכויות בניה ברוטו 235% למסחר ומשרדים. בהתייחס למיקום הקרקע, זכויות בניה עודפות (ביחס לחלקה נשוא השומה) ובתוספת הוצ' פיתוח משוערות מתקבל שווי דונם קרקע בגבולות 4,300,000 ₪.

### מחיר דרישה:

סוג	כתובת	שטח במ"ר	מחיר דרישה	הערות
מגרש	חוף שמן - חיפה	1,765	7,200,000 ₪	מתיר בניה של 4,150 מ"ר ביעוד תעשייה
מגרש	מפרץ חיפה	813	2,700,000 ₪	
מגרש	שד' ההסתדרות חיפה	3,500	13,500,000 ₪	
מגרש	צקי פוסט	3,500	12,250,000 ₪	מגרש ריק מחופה אספלט

בהתייחס לעסקאות ההשוואה הממוקמות באזורי תעשייה מבוקשים יותר ומפותחים, עם זכויות בניה גדולות, ובהתייחס למקדם מיקום, גודל מגרש ומקדם מו"מ ובניכוי עסקאות קיצון, מתקבל שווי מ"ר



קרקע בגבולות 3,300 ₪ למ"ר קרקע המשקף שווי דונם בגבולות 3,300,000 ₪.

## נתוני נת"מ:

עפ"י דוח נת"מ לחציון השני לשנת 2022, עולה כי שווי דונם ממוצע למגרש תעשייה ולוגיסטיקה באזור צ'ק פוסט/נשר הינו בגבולות 4,500,000 ₪.

## 9. תחשיב

להלן, תחשיב שווי הנכס, התחשיב נערך על הצד הזהיר המותאם למטרת השומה.

שטח החלקה בדונם	9.648
שווי דונם	3,400,000 ₪
סה"כ שווי הקרקע	32,803,200 ₪
הפחתה עבור מושע והסדרת רישום	0.95
הפחתה בגין מיקום הקרקע במתחם	0.95
<b>סה"כ שווי הנכס, במעוגל</b>	<b>29,600,000 ₪</b>

## 10. מיסים ותשלומי חובה

**היטל השבחה** – נכון למועד חוות הדעת, ובהתאם לתכנויות החלות בעת עריכת חוות הדעת, אין צפי לתשלום היטל השבחה.

**מיסוי** – עפ"י מכתב רו"ח של החברה מיום 22.8.2023 שנערך עבור נספח בטחונות לשומת תקן 19 שנערכה לנכס נקבע כי המס הצפוי בעת מכר בתנאי של מימוש כפוי הינו בגבולות 3,900,000 ₪.

## 11. השומה

לאור כל האמור לעיל, אומדן שווי הקרקע, במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד' ג', כדלהלן:

אומדן השווי בגבולות **29,600,000 ₪**.

כל הערכים לעיל אינם כוללים מע"מ.



## 12. הצהרות

- הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס, בבעלי הזכויות או במזמין חוות הדעת.
- הננו מצהירים כי למיטב ידיעתנו העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות. וכי המידע המשפטי המוצג בחוות דעת זו הינו המידע המשפטי עליו מבוססת השומה.
- הדוח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.
- חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ו/ או הבנק אליו היא מופנית ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו, המזמין ו/או בנק אליו מופנית חוות דעת זו, ועורך חוות הדעת לא יהא אחראי להסתמכות כל שהיא כאמור.

באנו על החתום,





## נספח א' – נסח רישום:

תאריך: 13/12/2023  
א' טבת תשפ"ד  
שעה: 11:04

נסח מס' 475923

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتنشئة الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
בוש: 11229 חלקה: 195

הנכס מצר ע"י שטר: 42244/2017 מיום: 17/08/2017 סוג שטר: פרצלציה רכשית

### תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עריית נשר	27,346.00

המספרים הישנים של החלקה

11229/193

### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
42244/2017/13	17/08/2017	חלוקה	רשות הפתוח
החלק בנכס			
1 / 7			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
42244/2017/13	17/08/2017	חלוקה	רשות הפתוח
החלק בנכס			
1 / 7			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
42244/2017/13	17/08/2017	חלוקה	רשות הפתוח
החלק בנכס			
1 / 7			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
42244/2017/13	17/08/2017	חלוקה	רשות הפתוח
החלק בנכס			
1 / 7			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
42244/2017/13	17/08/2017	חלוקה	רשות הפתוח
החלק בנכס			
1 / 7			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
42244/2017/13	17/08/2017	חלוקה	רשות הפתוח
החלק בנכס			
1 / 7			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
42244/2017/13	17/08/2017	חלוקה	רשות הפתוח
החלק בנכס			
1 / 7			

### סוף נתונים

עמוד 24 מתוך 27



## נספח ב- אישור זכויות:



תאריך: 17-11-2021  
מוקד שירותים מהירים חיפה  
מספר חוזה: 900157024  
מס' פעולה לחוכר: 300434639  
מס' פניה: 20431154  
חשבון חוזה: 10268781  
מס' תיק ישן: 03-א-32588823



א.ג. נכבד/ה,

### אישור על רישום זכות בנכס

כתובת הנכס: משר משר 0

גוש	חלקה	תת חלקה
11229	195	
תכנית		מגרש
מכ/396		1

שטח עסקה: 449 מ"ר

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ	515066843	3225 / 10000
יוסף חיים (יבוא ושיווק) בע"מ	510960883	6775 / 10000

2. לבעלי הזכויות הסכם מכר.

פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות, שיכול שישיפיעו על היכולת לבצע עסקאות בנכס (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונן זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

מספר משכנתא	תאריך משכנתא	גורם מלווה	סכום משכנתא	דרגה	פרטי לווה
300434639	17-11-2021	בנק הפועלים בע"מ מרכז עסקים תל אביב	ללא הגבלה	ראשונה	גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ 515066843

4. נכון למועד אישור זה (17-11-2021 12:59:41), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.

יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.



תאריך: 16-08-2022  
 מרחב: חיפה  
 מספר חוזה: 900148028  
 מס' פעולה לחוכר: 300624785  
 מס' פניה: 20696258  
 חשבון חוזה: 10238258  
 מס' תיק ישן: 03-30515109



א.ג. נכבד/ה,

## אישור על רישום זכות בנכס

כתובת הנכס: איזור תעשייה נשר 0

גוש	חלקה	תת חלקה
11228	101	
11228	82	
11229	195	
11228	100	
11228	91	
11228	169	

שטח עסקה: 29,027 מ"ר

1. הנוגעים מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ	515066843	3225 / 10000
יוסף חיים (יבוא ושיווק) בע"מ	510960883	6775 / 10000

2. לבעלי הזכויות הסכם מכר.

פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגיטו/ים, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונן זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

מספר משכנתא	תאריך משכנתא	גורם מלווה	סכום משכנתא	דרגה	פרטי לווה
300434690	17-11-2021	בנק הפועלים בע"מ מרכז עסקים תל אביב	ללא הגבלה	ראשונה	גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ 515066843

4. נכון למועד אישור זה (16-08-2022 15:40:12), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשמת חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.

יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.



תאריך: 17-11-2021  
מוקד שירותים מהירים חיפה  
מספר חוזה: 900129517  
מס' פעולה לחוכר: 300434580  
מס' פניה: 20431010  
חשבון חוזה: 10214667  
מס' תיק ישן: 03-א-30405129



א.ג. נכבד/ה,

## אישור על רישום זכות בנכס

כתובת הנכס: איזור תעשייה נשר 0

גוש	חלקה	תת חלקה
11229	195	
11229	38	

שטח עסקה: 725 מ"ר

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ	515066843	3225 / 10000
יוסף חיים (יבוא ושיווק) בע"מ	510960883	6775 / 10000

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 23-01-2059.

פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגיננו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות. על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות, שיכול שישפיעו על היכולת לבצע עסקאות בנכס (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכונני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

מספר משכנתא	תאריך משכנתא	גורם מלווה	סכום משכנתא	דרגה	פרטי לווה
300434580	17-11-2021	בנק הפועלים בע"מ מרכז עסקים תל אביב	ללא הגבלה	ראשונה	גלעד יפרח אחזקות וניהול בע"מ 515066843

4. נכון למועד אישור זה (17-11-2021 12:24:13), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.

יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

8. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.