

טרם ניתן היתר רשות ניירות ערך לטיוטת דוח הצעת מדף זה וטרם ניתן אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ להנפקת ניירות הערך לציבור. אין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך על-פי דוח הצעת מדף זה. ייתכנו שינויים בפרטים שנכללו בטיוטה זו לבין נוסח דוח הצעת המדף שיקבל היתר רשות ניירות ערך ואישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.



2026 ב ____

ביג מרכזי קניות בע"מ (**"החברה"**) **דוח הצעת מדף**

על-פי תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 20 במאי 2024 (**"תשקיף המדף"**)¹ ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005, החברה מתכבדת לפרסם בזאת דוח הצעת מדף (**"דוח הצעת המדף"** או **"דוח ההצעה"**) להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (**"הבורסה"**) של אגרות חוב (סדרה כה') של החברה כמפורט בדוח זה להלן.

1. **ניירות הערך המוצעים – אגרות חוב (סדרה כה')**

1.1 עד ____ ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כה'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המוצעות ב-100% מערכן הנקוב (**"אגרות החוב (סדרה כה)"**) **"אגרות החוב"** או **"ניירות הערך המוצעים"**.

על אף האמור בסעיף זה לעיל, החברה מודיעה בזאת כי אם וככל שבמסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה כה') המבוצעת על-פי דוח הצעת מדף זה, סך הביקושים יעלו על ____ ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כה') (**"הכמות המונפקת המקסימלית"**) (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, ואשר כאמור לא יעלה ____ ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כה'); (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 להוראות סעיף 3.4 לדוח הצעת המדף (קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות), תבוצע לפי היחס (פרו-ראטה) שבין הכמות המונפקת המקסימלית לבין הנמוך מבין: (1) הכמות המוצעת על-פי דוח הצעת המדף, או (2) כמות הביקושים שהתקבלו בפועל; לשם הדוגמה, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים ____ ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כה'), אז לאור החלטת החברה לגייס סך של ____ ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כה') יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו הייתה נענית על-פי תוצאות המכרז שנערך על-פי הוראות סעיף 3.4 לדוח הצעת המדף, כ-____% מהיקף ההקצאה על-פי תוצאות המכרז (לפי התחשיב הבא: ____/____).

1.2 אגרות החוב (סדרה כה') עומדות לפירעון (קרן) בתשלום אחד, ביום 20 בנובמבר 2032.

¹ פורסם ביום 19 במאי 2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-051225).

- 1.3 היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה כה') נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור כפי שיקבע במכרז, ואשר לא תעלה על שיעור של ____%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה כה') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 20 במאי וביום 20 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2032 כולל.
- 1.4 התשלום הראשון של ריבית אגרות החוב (סדרה כה') ישולם ביום 20 במאי, 2026 עבור התקופה המתחילה ביום הסליקה הכספית (יום העברת התמורה על ידי המשקיעים לרכז ההנפקה) (כהגדרת המונח בסעיף 3.1 לדוח ההצעה), והמסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום, דהיינו, ביום 19 במאי, 2026 ("תקופת הריבית הראשונה"). הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה מחושבת לפי מספר הימים בתקופת הריבית הראשונה על בסיס 365 ימים בשנה.
- 1.5 תשלומי הריבית שלאחר תשלום הריבית הראשון יהיו בגובה הריבית השנתית חלקי שניים (מספר תשלומי הריבית בשנה) וישולמו בעד תקופה של שישה (6) חודשים, המתחילה ביום התשלום הקודם, ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום.
- 1.6 התשלום האחרון של ריבית אגרות החוב ישולם ביום 20 בנובמבר, 2032 ביחד עם התשלום האחרון על חשבון קרן אגרות החוב, וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה.
- 1.7 במסגרת דוח מיידי שתמסור החברה על תוצאות המכרז על-פי דוח הצעת המדף, תודיע החברה על שיעור הריבית שיקבע במכרז, על שיעור הריבית שישולם בגין תקופת הריבית הראשונה ושיעור הריבית החצי שנתי שתשולם בעבור כל תקופת ריבית (שתהיה שיעור הריבית שיקבע במכרז חלקי שניים).
- 1.8 אגרות החוב (סדרה כה') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ינואר 2026 בגין חודש דצמבר 2025 ("המדד היסודי").² לפרטים ראה סעיף 4 לתנאים שרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות (התוספת הראשונה לשטר הנאמנות). על-פי הנחיות הבורסה שיטת ההצמדה לא ניתנת לשינוי במהלך חיי אגרות החוב.
- 1.9 התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום 14 במאי ו-14 בנובמבר לפני תשלום קרן ו/או ריבית, לפי העניין, למעט התשלום האחרון ("היום הקובע"). התשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 20 ב-נובמבר, 2032, יבוצע למי ששמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה כה') 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 מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') של החברה באחד מן המועדים האמורים, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.**
- 1.10 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.

² אם יתברר, במועד תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות חוב (סדרה כה'), כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של הקרן ו/או הריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי, אולם אם יתברר כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

- 1.11 הנאמן לאגרות החוב (סדרה כה') הינו רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ("הנאמן").³ שטר הנאמנות החל על אגרות החוב (סדרה כה') הינו שטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן ביום ____ ב ____ 2026 ("שטר הנאמנות"), אשר מצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף.
- 1.12 בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף בקשר לשטר הנאמנות ו/או בקשר לאגרות החוב (סדרה כה'), לבין הוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות. נכון למועד דוח ההצעה, לא קיימת סתירה בין הוראות תשקיף המדף ו/או דוח הצעת המדף בקשר עם אגרות החוב (סדרה כה') להוראות שטר הנאמנות.
- 1.13 אגרות החוב (סדרה כה') תהיינה מובטחות בשעבודים כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות, בקשר עם זכויות בנכס "ביג פאשן אשדוד" ("הנכס המשועבד"), לרבות הפירות הנובעים ממנו, הזכויות לקבלת תגמולי ביטוח מכוח פוליסות לביטוח הנכס כאמור, וכן על הלוואות בעלים שהעמידה ו/או תעמיד החברה לשער רכבת אשדוד בע"מ, חברה פרטית המוחזקת על-ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 72%, המחזיקה במישרין בנכס ("שער הרכבת") ועל מניות שער הרכבת המוחזקות על-ידי החברה (בעקיפין), והכל כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות ונספח ב' לדוח ההצעה (הכולל גם את הערכת השווי בגין הנכס המשועבד) וכן נספח ב' לדוח ההצעה (הכולל תמצית דוחות כספיים על המצב הכספי של חברת שער הרכבת בע"מ המחזיקה בנכס המשועבד).
- 1.14 התחייבויות נוספות
- החברה קיבלה על עצמה התחייבויות נוספות (מעבר לאמור בסעיף זה לעיל) בהן עליה לעמוד עד לפירעון מלוא הסכומים להם זכאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות.
- 1.15 פירעון מיידי
- אגרות החוב (סדרה כה') ניתנות להעמדה לפירעון מיידי במקרים המתוארים בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות.
- 1.16 פדיון מוקדם
- החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה כה') לפדיון מוקדם כמפורט בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.
- 1.17 מנגנוני התאמה בשיעור הריבית
- לפרטים אודות מנגנוני התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה כה') וכתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות פיננסיות, ראה סעיף 3.9 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות וסעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות, בהתאמה.
- 1.18 לפרטים אודות ריבית פיגורים ראה סעיף 5[ט] לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.
- 1.19 לפרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה כה') ראה סעיף 9 לדוח הצעת המדף.
- 1.20 לפרטים אודות תמורת ההנפקה הצפויה (לרבות ייעודה) ראה סעיף 10 לדוח הצעת המדף.
- 1.21 לפרטים אודות יתר תנאי אגרות החוב (סדרה כה'), ראה שטר הנאמנות.
2. אופן הצעת ניירות הערך (מכרז מס' 1224930)
- אגרות החוב (סדרה כה') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בתקנות ניירות ערך (אופן

³ להלן פרטי ההתקשרות של הנאמן: רחוב יד חרוצים 14, תל-אביב, טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6393316. איש הקשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il. כפי שנמסר לחברה מהנאמן, לא מתקיימים הליכים משפטיים הנוגעים למילוי תפקידו כנאמן.

הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 ("תקנות אופן ההצעה").

אגרות החוב (סדרה כה') מוצעות ב- ____ יחידות בנות ____ ש"ח ערך נקוב אגרות חוב כל אחת ("יחידות אגרות החוב (סדרה כה') או "יחידות"), בדרך של מכרז על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה כה') ("המכרז"), כאשר שיעור הריבית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על שיעור של ____ % ("שיעור הריבית המרבי"), והרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

____ ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כה') המוצעות במחיר השווה ל-100%	____ ש"ח
מערך הנקוב ובסך-הכול	____ ש"ח
סך-הכול המחיר ליחידה	____ ש"ח

3. ההצעה לציבור

3.1 התקופה להגשת הזמנות ליחידות

המכרז לרכישת היחידות יתקיים ביום ____', ____ ב-2026 ("יום המכרז" או "יום הגשת הזמנות"). התקופה להגשת הזמנות ליחידות תחל ביום ____', ____ ב-2026, בשעה ____, ותיסגר באותו יום, בשעה ____ ("מועד סגירת רשימת החתימות"), ובלבד שמועד סגירת רשימת החתימות יהיה לא לפני תום שבע (7) שעות ומתוכן חמש (5) שעות מסחר לפחות ממועד פרסום דוח הצעת המדף.

יובהר, כי עד מועד סגירת רשימת החתימות, החברה תהא רשאית לבטל את ההצעה לציבור, וזאת מבלי שתהא למזמינים כל טענה ו/או זכות בקשר לכך. במקרה כאמור יראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה, כבטלות.

3.2 הגשת הזמנות

3.2.1 הזמנות לרכישת היחידות המוצעות במסגרת המכרז יש להגיש לחברה על גבי טפסים הנהוגים למטרה זו באמצעות לידר הנפקות (1993) בע"מ, מרחוב הארבעה 21, תל-אביב ("רכז ההנפקה"), במישרין או באמצעות סניפי בנקים או חברים אחרים בבורסה ("המורשים לקבלת הזמנות"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות (כהגדרתו לעיל).

3.2.2 ההזמנות תועברנה לרכז ההנפקה על-ידי המורשים לקבלת הזמנות ביום המכרז במעטפות סגורות או באמצעות כספת וירטואלית, ותוכנסנה לתיבה סגורה ביחד עם ההזמנות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה עד לחלוף המועד האחרון להגשה לרכז ההנפקה.

כל הזמנה לרכישת יחידות במכרז שהוגשה למורשה לקבלת הזמנות ביום המכרז תחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על-ידי המורשה לקבלת הזמנות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על-ידי המורשה לקבלת הזמנות לידי רכז ההנפקה, ותתקבל על-ידי רכז ההנפקה עד לתום חצי שעה ממועד סגירת רשימת החתימות ("המועד האחרון להגשה לרכז ההנפקה").

3.2.3 הזמנות שתתקבלנה אצל המורשים לקבלת הזמנות לאחר מועד סגירת רשימת החתימות או שתתקבלנה אצל רכז ההנפקה לאחר המועד האחרון להגשה לרכז ההנפקה, לא תיענה על-ידי החברה.

3.2.4 כל מזמין יציין בהזמנתו את מספר יחידות אגרות החוב (סדרה כה') שהוא מבקש לרכוש וכן את שיעור הריבית המוצע על-ידו, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המרבי. הזמנה לרכישת יחידות אגרות חוב (סדרה כה') שתוגש במסגרת המכרז ואשר שיעור ריבית שהוצע בה גבוה משיעור הריבית המרבי, או שלא ננקב בה שיעור ריבית ליחידת אגרות חוב (סדרה כה'), תהא בטלה ויראו אותה כהזמנה שלא הוגשה.

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

3.2.6 כל מזמין רשאי להגיש עד שלוש (3) הזמנות בשיעורי ריבית שונים (בשיעור ריבית שלא יעלה על שיעור הריבית המרבי), ובלבד ששיעורי הריבית ליחידת אגרות חוב (סדרה כה') המוצעים על-ידו יהיו נקובים בהפרשים של 0.01%, דהיינו ניתן להגיש הצעות בשיעורי ריבית של _____%, _____%, _____% וכן הלאה. הזמנה ליחידת אגרות חוב (סדרה כה'), שאינה נוקבת בהפרשים של 0.01%, תעוגל למדרגה הקרובה ביותר כלפי מעלה.

3.2.7 ההזמנות לרכישת היחידות במכרז הינן בלתי חוזרות. כל הזמנה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המזמין לקבל את ניירות הערך המוצעים שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית להזמנתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על-פי תנאי דוח הצעת המדף, של ניירות הערך שהוא זכאי לקבלם בהתאם לתנאי דוח הצעת המדף.

3.2.8 המורשים לקבלת הזמנות יהיו אחראים וחייבים כלפי החברה ורכז ההנפקה לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין הזמנות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו, במלואן או בחלקן.

"מזמין" לעניין זה - לרבות בן משפחה הגר עימו וכן משקיע מסווג אשר נתן התחייבות מוקדמת לרכישת יחידות, כמפורט בסעיף 4 לדוח ההצעה.

3.3 הליכי המכרז, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה

3.3.1 לאחר המועד האחרון להגשה לרכז ההנפקה תיפתח התיבה וייפתחו המעטפות וכן תוצגנה ההזמנות שבכספת הווירטואלית, בנוכחות (לרבות באופן של שימוש באמצעי תקשורת חזותית מקובל (Video Conference)) נציג החברה, נציג רכז ההנפקה ורואה חשבון, אשר יפקח על קיום נאות של הליכי המכרז, וכן יסוכמו ויועבדו תוצאות המכרז.

3.3.2 עד לשעה 10:00 בבוקר ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, ימסור רכז ההנפקה למזמינים, באמצעות המורשים לקבלת הזמנות אשר באמצעותם הוגשו ההזמנות, הודעה על מידת ההיענות להזמנתם. ההודעה תציין את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את כמות היחידות שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה שעליו לשלם עבורן.

3.3.3 עם קבלת ההודעה ובאותו יום (או יום למחרת, לפי העניין), עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המזמינים, אשר הזמנותיהם ליחידות נענו, כולן או חלקן, לרכז ההנפקה, באמצעות המורשים לקבלת הזמנות, את התמורה שיש לשלמה עבור היחידות שהזמנות לגביהן נענו.

3.3.4 עד יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תודיע החברה בדוח מידי לרשות ניירות ערך ולבורסה את תוצאות המכרז.

3.4 קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות

כל היחידות שהזמנות לרכישתן תענינה, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד על אגרות החוב (סדרה כה') ("שיעור הריבית האחיד") אשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר ההזמנות ליחידות שנקבו בו כשיעור הריבית ביחד עם הזמנות שנקבו בשיעורי ריבית נמוכים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור על-פי דוח הצעת מדף זה. הקצאת היחידות תיעשה כמפורט להלן:

3.4.1 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בהזמנות שתתקבלנה (לרבות היחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה) יהא שווה או יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור - תיענינה

כל ההזמנות במלואן, בכפוף להתקיימות הדרישות בתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כאמור בסעיף 7.3 לדוח ההצעה ובכפוף לאמור בסעיף 1 לדוח ההצעה, ובמקרה כזה, שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית המרבי. יתרת היחידות, שלא תתקבלנה הזמנות בגין, לא תונפקנה.

3.4.2 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בהזמנות שתתקבלנה (לרבות היחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה) יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור – אזי הקצאת היחידות המוצעות לציבור תבוצע כדלקמן:

3.4.2.1 הזמנות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

3.4.2.2 הזמנות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד - תענינה במלואן.

3.4.2.3 הזמנות (לא כולל הזמנות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד - תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה לאחר הענות להזמנות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד (ולאחר הענות להזמנותיהם של משקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, אשר יזמינו בשיעור הריבית האחיד, כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד, לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל ההזמנות שהוגשו לחברה שבהן ננקב שיעור הריבית האחיד (בניכוי חלקם של משקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה).

3.4.2.4 הקצאת יחידות למשקיעים מסווגים תיעשה כמפורט בסעיף 4 לדוח ההצעה.

3.4.3 אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף 3.4.2 לדוח ההצעה, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה כה') כאמור בסעיף 7.3 לדוח ההצעה, אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים האמורה בסעיף 4 לדוח ההצעה, וכל ההזמנות, כולל הזמנות המשקיעים המסווגים, תוקצינה כדלקמן:

3.4.3.1 הזמנות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

3.4.3.2 הזמנות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד - תענינה במלואן.

3.4.3.3 הזמנות (כולל הזמנות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד - תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה לאחר הענות להזמנות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד, לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל ההזמנות שהוגשו לחברה שבהן ננקב שיעור הריבית האחיד (כולל חלקם של משקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה).

3.4.4 אם בעקבות ההקצאה כאמור בסעיף 3.4.3 לדוח ההצעה, לא יושג פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה כה') כאמור בסעיף 7.3 לדוח ההצעה, אזי תבוצע ההקצאה כדלקמן:

3.4.4.1 הזמנות ששיעור הריבית הנקוב בהן גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

3.4.4.2 הזמנות (לרבות הזמנות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה) הנוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו - תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מתוך סך כל היחידות המוצעות, מספר השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו לבין סך

כל היחידות שהזמנות הנוקבות בשיעור הריבית האחד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות מוקדמות של משקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 4 לדוח ההצעה).

3.4.5 אם גם בעקבות הקצאת יחידות כאמור בסעיף 3.4.4 לדוח ההצעה לא יתקיים פיזור מזערי באגרות החוב (סדרה כה') כאמור בסעיף 7.3 לדוח ההצעה, אזי תבוצע ההקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש לאגרות החוב (סדרה כה') אשר לא יעלה על שיעור הריבית המרבי ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את ניירות הערך הכלולים ביחידות באופן שיתקיימו דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 7.3 לדוח ההצעה, ובלבד שלמזמין לא יוקצו יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך יותר מזה שנקב בהזמנתו ("שיעור הריבית האחד החדש").

נקבע שיעור הריבית האחד החדש כאמור בסעיף זה, תיעשה ההקצאה כאמור בסעיף 3.4.4 לדוח ההצעה ובמקום "שיעור הריבית האחד" יראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחד החדש".

3.4.6 אם לא ניתן יהיה להשיג פיזור מזערי גם באופן ההקצאה המתואר בסעיף 3.4.5 לדוח ההצעה, לגבי אגרות החוב (סדרה כה') המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה, תבוטל ההנפקה, לא יוקצו אגרות החוב (סדרה כה') ולא יגבו כספים מהמזמינים בגינה.

3.4.7 אם כתוצאה מהקצאת אגרות החוב (סדרה כה') כאמור לעיל ייווצרו שברים, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור, יירכשו על-ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה שנקבע בדוח ההצעה, ואגרות החוב (סדרה כה') תישאנה ריבית בשיעור הריבית האחד.

3.4.8 כל מזמין ייחשב כאילו התחייב בבקשתו לרכוש את כל היחידות שתוקצינה לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו, לפי הכללים המפורטים לעיל.

3.5 חשבון מיוחד

3.5.1 סמוך לפני יום המכרז יפתח רכז ההנפקה בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד נושא פירות על שם החברה ("החשבון המיוחד") וימסור למורשים לקבלת הזמנות את פרטיו של החשבון המיוחד. החשבון המיוחד ישמש לכספים שיתקבלו ממזמיני ניירות הערך המוצעים.

3.5.2 החברה רואה בהפקדת תמורת ההנפקה בחשבון המיוחד כהעברת תמורת ההנפקה לידי החברה, ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום את אגרות החוב למסחר.

3.5.3 החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על-ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבודה בהתאם להוראות סעיף 28 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. בחשבון המיוחד יופקדו הכספים שישולמו בגין ההזמנות אשר נענו על-ידי החברה, במלואן או בחלקן. כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על-ידי רכז ההנפקה בפקדונות נזילים שאינם צמודים, נושאי ריבית על בסיס יומי, ככל שיתאפשר כן.

3.5.4 היה ויתקיימו דרישות הבורסה כאמור בסעיף 7.3 לדוח ההצעה, רכז ההנפקה יעביר לחשבון הנאמנות כהגדרתו בשטר הנאמנות (בהתאם להוראות שחרור תמורת ההנפקה הקבועות בשטר הנאמנות כאמור), לא יאוחר מהשעה 12:00 ביום המסחר השני שלאחר יום המכרז את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם וזאת כנגד העברת תעודות אגרות החוב (סדרה כה') לחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, רישום אגרות החוב (סדרה כה') על שם החברה לרישומים כאמור וזיכוי חבר הבורסה על-פי הוראות רכז ההנפקה.

3.6 הצעת אגרות החוב (סדרה כה') על-פי דוח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום.

במקרה של ביטול המכרז, לא יונפקו אגרות החוב (סדרה כה'), הן לא תרשמה למסחר בבורסה ולא ייגבה כסף מהמשקיעים בקשר לאותן יחידות.

משקיעים מסווגים

4.

החברה התקשרה בהתקשרות מוקדמת ביחס לחלק מהיחידות המוצעות עם משקיעים מסווגים, לפיה קיבלה התחייבות מהמשקיעים המסווגים להגשת הזמנות ביחס ליחידות אגרות החוב (סדרה כה'), כמפורט להלן בסעיף זה.

"משקיע מסווג" – כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות אופן ההצעה.⁴

קבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים נעשתה לפי העקרונות הקבועים בתקנות אופן ההצעה.

4.1

מתוך יחידות אגרות החוב (סדרה כה') המוצעות לציבור במכרז על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה כה'), ביחס ל- ____ יחידות ניתנה התחייבות מוקדמת לרכישתן ממשקיעים מסווגים ששמותיהם מפורטים בסעיף זה להלן (בסעיף זה: **"המשקיעים המסווגים"**), לפיה יגישו המשקיעים המסווגים הזמנות ליחידות בכמות שלא תפחת ובשיעור ריבית שלא יעלה, על המפורט לצד שמם.

בסעיף 4.1 זה **"חתימת יתר"** – היחס בין כמות אגרות החוב (סדרה כה') שהוגשו לגביהן הזמנות בשיעור הריבית האחיד שייקבע במכרז, לבין הכמות שנותרה לחלוקה ובלבד שהוא עולה על אחד; **"הכמות שנותרה לחלוקה"** – כמות אגרות החוב (סדרה כה') שהוצעה בדוח ההצעה, לאחר שנוכתה ממנה כמות אגרות החוב (סדרה כה') שהוגשו לגביהן הזמנות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית שייקבע במכרז.

על-פי תקנות אופן ההצעה, במקרה של חתימת יתר תבוצע ההקצאה למשקיעים המסווגים לפי ההתחייבות המוקדמת שנתנו באופן זה:

4.1.1

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

4.1.2

לא הייתה כמות אגרות החוב (סדרה כה') שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור בס"ק 4.1.1 לדוח ההצעה, אזי תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה (כהגדרתה לעיל) למשקיעים המסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור ריבית. הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית האחיד שתישאנה אגרות החוב (סדרה כה'). ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה בשיעור הריבית האחיד, כפי שנקבע במכרז.

4.1.3

במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, תיחשבנה הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לעניין הקצאת אגרות החוב (סדרה כה').

כל אחד מהמשקיעים המסווגים התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת לרכישת אגרות החוב (סדרה כה') המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה, להגיש הזמנות לרכישת יחידות בכמות שלא תפחת ובשיעור ריבית שלא יעלה, על המפורט לצד שמו:

⁴ **"משקיע מסווג"** – מי שהתחייב לרכוש בהצעה לציבור ניירות ערך בשווי כמפורט בתקנות הצעה לציבור, קרי בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות, ובלבד שהוא נמנה עם אחד הגופים המנויים בהגדרת "משקיע מסווג" בתקנה 1 לתקנות הצעה לציבור.

מס' /	שם המשקיע	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	שיעור הריבית השנתית (%)	מספר היחידות
()	()	()	()	()
()	()	()	()	()

(*) משקיע מסווג שהוא חתם או מפיץ בהנפקה או קשור למפיצים (כהגדרתם בסעיף 10 לדוח ההצעה). סך הכל ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישת ____ יחידות על-ידי משקיעים מסווגים הקשורים למפיצים, המהוות כ-____% מסך היחידות שלגביהן ניתנו התחייבויות מוקדמות על-ידי משקיעים מסווגים.

(**) משקיע מסווג הקשור לבעל עניין בחברה. סך הכל ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישת ____ יחידות על-ידי משקיעים מסווגים הקשורים לבעל עניין בחברה, המהוות כ-____% מסך היחידות שלגביהן ניתנו התחייבויות מוקדמות על-ידי משקיעים מסווגים.

לאור האמור לעיל, ניתנה התחייבות מוקדמת על-ידי משקיעים מסווגים לרכישת ____ יחידות אגרות חוב (סדרה כה') המהוות כ-____% מסך היחידות כאמור המוצעות לציבור על-פי דוח ההצעה.

המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של ____% מהתמורה הכוללת בגין יחידות אגרות החוב (סדרה כה') שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות במסגרת המכרז לציבור.

לפרטים אודות עמלות הפצה ראה סעיף 10 לדוח הצעת המדף.

משקיע מסווג יהיה רשאי, ביום המכרז, להפחית את שיעור הריבית לעומת שיעור הריבית בו נקב בהתחייבות המוקדמת האמורה לעיל (במדרגות של 0.01%), על-ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה שתתקבל אצל רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות.

התמורה שתשולם על-ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי הבורסה, ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד לשעה 12:30 ותופקד על-ידיו בחשבון המיוחד כאמור בסעיף 3.5 לדוח ההצעה.

משקיעים מסווגים יהיו רשאים להזמין במכרז כמות יחידות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת לרכישת יחידות, ואולם יחידות עודפות שיוזמנו כאמור לא ייחשבו כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעה זה, אלא כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור.

5. מיסוי

כמקובל בעת קבלת החלטות בנוגע להשקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים בדוח הצעה זה. ההוראות הכלולות בדוח הצעה זה בדבר מיסוי ניירות הערך המוצעים בו אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בדוח הצעה זה, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

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

5.1 רווח הון ממכירת ניירות הערך המוצעים

בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"), רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%), ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר⁵, בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה⁶ בחברה - במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו

⁵ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.
⁶ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

יהיה בשיעור שלא יעלה על שלושים אחוזים (30%). כמו-כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של שלושים אחוזים (30%), עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) או סעיף 101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה שאז יחול שיעור מס שולי קבוע בסעיף 121 לפקודה.

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור מס החברות (23% במועד ההנפקה).

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

הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת ניירות הערך המוצעים בשנת המס ושאיילו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, וכן, כנגד ריבית ששולמה בגין אותו נייר ערך או ריבית ודיבידנד ששולמו בגין ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות הקבוע בסעיפים 125ב(1) לפקודה ו125ג(ב) לפקודה לגבי יחיד (שיעור מס של 25%)), באותה שנת מס. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון או הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 ("תקנות ניכוי רווח הון"), בעת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך נסחרים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות ("ניירות סחירים"), יקוזז 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.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם לתקנות ניכוי רווח הון, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות (23% במועד ההנפקה) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. כמו-כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין. 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.

ככל שניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעה 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).

הוראות תקנות ניכוי רווח הון לא יחולו על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר שהינו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום

פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

ככלל, תושב חוץ (יחיד וחברה) פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל. האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, יחולו הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ. כמו-כן, לא ינוכה מס במקור על-ידי תאגיד בנקאי או חבר בורסה לתושב חוץ בהתקיים תנאים מסוימים.

שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות חוב

5.2

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

במקרה בו אגרות החוב צמודות במלואן למדד - ככלל, יחיד יהיה פטור ממס על הפרשי ההצמדה או הפרשי השער, לפי העניין שנצמחו בגין קרן אגרות החוב כאמור. הפרשי הצמדה שנצמחו על הריבית, מהווים, לצורכי מס, ריבית.

שיעורי המס כאמור 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 בניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; ו- (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית. במקרים אלו יחול מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה.

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 לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, הינו שיעור מס החברות (שהינו במועד ההנפקה – 23%).

ככל שמשלם הריבית הינו תושב ישראל, תושב חוץ⁷ פטור ממס על הכנסה מריבית, מדמי ניכיון או מהפרשי הצמדה בשל אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל, שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל ובלבד שההכנסה אינה במפעל קבע של תושב החוץ בישראל, בהתאם לסעיף 9(15ד) לפקודה. ככל שלא יחול הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית בידי תושבי חוץ (יחיד וחבר בני-אדם) שמקורן בניירות הערך, עשוי להיות כפוף להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ.

קרן נאמנות פטורה, וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, כפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או דמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם נקבע אחרת.

בפדיון אגרת חוב יראו את הפרשי ההצמדה כחלק מהתמורה ויחולו הוראות הפקודה הנוגעות לחישוב רווח ההון, כמפורט לעיל.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 ("תקנות

⁷ תושב חוץ- מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין, למעט אחד מאלה: (1) בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק; (2) קרוב, כהגדרת מונח זה בפסקה 3 להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני האדם המנפיק; (3) מי שעובד בחבר בני האדם המנפיק, נותן לו שירותים, מוכר לו מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים עימו אלא אם הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב ומבלי שהושפעו מקיומם של היחסים כאמור; (4) חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

הניכוי"), שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הני"ל)⁸, הינו עשרים וחמישה אחוזים (25%) לגבי יחיד 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 יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה - ולגבי חבר בני אדם בהתאם לשיעור מס החברות (שהינו במועד ההנפקה – 23%).

שיעור המס שינוכה במקור לגבי תושב חוץ, ככל שהינו חייב במס כאמור לעיל, כפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה מדינת ישראל.

החברה⁹ תנכה במקור מתשלומי הריבית שישולמו על-ידיה למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותם היא חייבת לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן איגרות החוב 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 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 4(2) לפקודה.

מס על הכנסות גבוהות

5.3

בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת עולה בשנת המס 2026 על 721,000 ש"ח (סכום שמתואם מידי שנה), יהא חייב במס על חלק מהכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור, בשיעור נוסף של 3%, ובנוסף, במידה שהכנסתו החייבת ממקורות הוניים עולה על התקרה, היחיד יחויב במס נוסף בשיעור של 2% על חלק זה, מעבר למס היסף הרגיל בשיעור 3%. הוראות סעיף זה חלות בין היתר, על רווחי הון מניירות ערך, למעט על מרכיב רווח ההון האינפלציוני, ועל הכנסות מריביות ודיבידנד.

בהתאם לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה – 2024, בשנים 2025-2027, סכום ההכנסה החייבת הני"ל יוקפא, כך שבשנות-המס הני"ל לא יתואם סכום זה לפי שיעור עליית המדד. בנוסף על-פי החוק הני"ל נקבע, כי יושת מס נוסף בשיעור של 2% נוספים (מעבר ל- 3% הקיימים) על "הכנסה חייבת ממקורות הוניים" הכוללת, בין היתר, רווח הון, ריבית ודיבידנד.

אגרות חוב (סדרה כה') - התייחסות לדמי ניכיון בעת הרחבה בעתיד

5.4

אגרות החוב (סדרה כה') המוצעות על-פי דוח הצעה זה, מוצעות בערכן הנקוב, ולפיכך ללא ניכיון. במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב (סדרה כה') בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון (לרבות העדר ניכיון) לאותה סדרה של אגרות חוב תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה של אגרות חוב, לרשות המיסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות (סדרה כה') ייקבע שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו ("שיעור הניכיון המשוקלל").

במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב, בהתאם לאותו אישור, לאחר הרחבת הסדרה ולפני רישומן למסחר של אגרות החוב שתונפקנה, את שיעור הניכיון המשוקלל אשר יהיה אחיד בגין כל אגרות החוב (סדרה כה') שיהיו במחזור, ותפרסם דוח מיידי לפני הרישום למסחר של אגרות החוב

⁸ ריבית - הפרשי הצמדה שאינם פטורים על-פי כל דין, לרבות הפרשי הצמדה חלקיים, כהגדרתם בסעיף 13(9) לפקודה ודמי ניכיון.

⁹ במישורין או באמצעות חברי הבורסה, לפי העניין והוראות רשות המיסים כפי שיהיו מעת לעת.

(סדרה כה') שתונפקנה, אך ככל הניתן יחד עם תוצאות ההנפקה, בו תודיע על שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה, וינוכה מס במועדי הפדיון של אגרות החוב (סדרה כה') לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון.

באם תהא הרחבה בניכיון כאמור אך לא יתקבל אישור כאמור מרשות המסים, ינוכה מס במקור מדמי הניכיון לגבי כל אגרות החוב (סדרה כה') בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרה זו. במקרה זה תפרסם החברה דיווח מיידי לפני הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה כה') שיונפקו, בו תודיע את שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנקבע לגבי כל הסדרה כאמור, ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. ינוכה מס במקור בעת פדיון אגרות חוב (סדרה כה'), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

בכל מקרה של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה כה'), היה ושיעור הניכיון שייקבע במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה כה') יהיה גבוה משיעור הניכיון של הסדרה ערב הרחבת הסדרה הרלוונטית (לרבות העדר ניכיון), יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב (סדרה כה') טרם הרחבת הסדרה ("דמי הניכיון העודפים"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה ובין אם לאו. לפי הידוע לחברה בתאריך דוח הצעה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב (סדרה כה') לפני הרחבתה ועד פירעון אגרות החוב המוחזקים על-ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

התיאור לעיל הינו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי דוח הצעה זה, לפנות לייעוץ מקצועי על מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל נייר הערך המוצע.

הימנעות מעשיית הסדרים .6

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

6.2 החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' כלשהו, בקשר עם הצעת ניירות הערך על-פי תשקיף המדף ועל-פי דוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 6.1 לדוח הצעת המדף.

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

היתרים ואישורים .7

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

7.2 החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה כה') המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, והבורסה נתנה את אישורה לכך, בכפוף לאמור בסעיף 7.3 לדוח הצעת המדף.

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

7.3 בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, רישום אגרות החוב (סדרה כה') המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה מותנה בתנאים הבאים :

7.3.1 שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה כה') לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ-36 מיליון ש"ח; מספר המחזיקים המזערי באגרות החוב (סדרה כה') המוצעות, יהיה לפחות שלוש וחמישה (35) מחזיקים, ששווי ההחזקה של כל אחד מהם 16,000 ש"ח לפחות ("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 ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.

אגרות החוב (סדרה כה') דורגו בדירוג 'ilAA', על-ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות"), כאמור בסעיף 9 לדוח ההצעה, ולפיכך החברה פטורה מדרישות ההון העצמי הקבועות בתקנון הבורסה וההנחיות על-פיו.

אם לא יתקיימו הוראות סעיף 7.3 זה, אזי תבוטל ההנפקה של אגרות החוב (סדרה כה'), הן לא תירשמה למסחר בבורסה, הכספים שהועברו לרכז ההנפקה יושבו למחזיקים, ניירות ערך לא יוקצו למזמנים, והחברה תודיע על כך בדוח מיידי עד יום מסחר אחד לאחר המועד לסגירת רשימת החתימות.

7.4 החברה קיבלה את היתר רשות ניירות ערך לפרסום דוח הצעת מדף זה.

תשלום אגרה .8

בהתאם להוראות תקנה 4 לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, תשלם החברה לרשות ניירות ערך את תוספת האגרה בעד אגרות החוב (סדרה כה') המוצעות במסגרת דוח הצעת מדף זה.

דירוג .9

ביום 26 בינואר 2026, הודיעה מעלות על מתן דירוג 'ilAA', לאגרות חוב בהיקף של עד 750 מיליון ש"ח ערך נקוב שיונפקו על-ידי החברה באמצעות הנפקת סדרה חדשה, סדרה כה'. לפרטים נוספים אודות הודעתה של מעלות כאמור לעיל, ראה דוח מיידי מיום 26 בינואר 2026 (אסמכתא מספר: 2026-15-009640), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

הסכמתה של מעלות להכללת הדוח האמור בדוח הצעת המדף, לרבות על דרך של הפניה, מצורפת **כנספח ד'** לדוח הצעת המדף.

תמורת ההנפקה .10

10.1 התמורה הצפויה לחברה מהנפקה זו (בהנחה שכל הכמות המונפקת המקסימלית תירכש), ובניכוי הוצאות הכרוכות בהנפקה, תהיה כמפורט להלן :

התמורה הצפויה (ברוטו)	כ- אלפי ש"ח
בניכוי עמלות התחייבות מוקדמת, הפצה, הצלחה וריכוז*	כ- אלפי ש"ח
בניכוי הוצאות אחרות	כ- אלפי ש"ח
התמורה הצפויה (נטו)	כ- אלפי ש"ח

⁽⁴⁾ לידר הנפקות (1993) בע"מ, _____ ("המפיצים"), ישמשו כמפיצים לעניין אגרות החוב על-פי דוח הצעת מדף זה. עבור שירותיהם, יהיו זכאים המפיצים לעמלת הפצה בשיעור של _____% מהתמורה ברוטו שתקבל בפועל בגין אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף בתוספת מע"מ כדין. העמלות תחולקנה בין המפיצים לפי שיקול דעתן הבלעדי של לידר הנפקות (1993) בע"מ והחברה. סכומי העמלות וההוצאות הנ"ל אינם כוללים מע"מ. בנוסף, החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעניק למפיצים עמלת הצלחה בסכום של עד _____% מהתמורה המיידית שתקבל בפועל בגין אגרות המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, בתוספת מע"מ כדין. יועץ ההנפקה, י.מ.ל.א. ייעוץ והשקעות בע"מ, יהא זכאי לעמלת יעוץ בסך של _____ אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. רכז ההנפקה יהיה זכאי לעמלת ריכוז בסך של _____ אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין. לפרטים אודות עמלת התחייבות מוקדמת שתשולם למשקיעים המסווגים בגין היחידות שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות, ראה סעיף 4 לדוח הצעת המדף.

10.2 לא נקבע סכום מינימלי להנפקה על-פי דוח הצעה זה.

10.3 הואיל וההנפקה על-פי דוח הצעת מדף זה אינה מובטחת בחיתום, אין בטחון כי כל היחידות המוצעות תירכשנה.

10.4 תמורת ההנפקה תשמש את החברה, בין היתר, לפירעון יתרת אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, לרבות ריבית והפרשי הצמדה לפי תנאיהן, כמפורט בסעיפים 5.3.1 ו-5.4.8 לשטר הנאמנות.

בנוסף, תשמש תמורת ההנפקה את החברה למימון פעילותה העסקית, השוטפת, לרבות אך לא רק, לצורך השקעותיה של החברה בארץ ו/או בחו"ל, למחזור חובות פיננסיים קיימים של החברה ו/או תשמש על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיהיו מעת לעת.

דירקטוריון החברה רשאי, מעת לעת, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לשנות את ייעוד תמורת ההנפקה. עד לשימוש בתמורת ההנפקה כאמור לעיל, יופקדו ויושקעו כספים אלו כמפורט בשטר הנאמנות.

11. שינויים וחידושים מהותיים בפעילות החברה

מיום פרסום תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח הצעת מדף זה, לא חל כל שינוי או חידוש מהותי אשר אירע בכל עניין שיש לתארו בתשקיף המדף, למעט כמפורט בדוחות מידיים אשר פורסמו על-ידי החברה, לרבות הדוחות התקופתיים והרבעוניים שלה.

ניתן לעיין בנוסח המלא של הדיווחים המידיים באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת: <http://www.magna.isa.gov.il> ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת: <http://www.maya.tase.co.il>.

בהתאם לתקנה 4(א) לתקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), תשס"ו-2005, דיווחים מידיים אשר פורסמו על-ידי החברה ממועד פרסום תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח הצעת המדף, נכללים בדוח הצעת המדף על דרך ההפניה.

12. הסכמה להכללה

הסכמת רואי החשבון המבקרים של החברה (קוסט, פורר, גבאי את קסירר, רואי חשבון) בהתאם לתקנה 4 לתקנות הצעת מדף להכללה בדוח ההצעה (לרבות בדרך של הפניה) של חוות הדעת ודוחות הסקירה שלהם לדוחותיה הכספיים של החברה, אשר פורסמו ממועד פרסום תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח הצעה זה, מובאת בדוח הצעה זה על דרך ההפניה למכתבי ההסכמה כאמור כפי שצורפו לדוח החברה לרבעון הראשון לשנת 2024,¹⁰ לדוח החברה לרבעון השני לשנת 2024,¹¹ לדוח החברה לרבעון השלישי לשנת 2024,¹² לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024¹³ ולדוח החברה לרבעון הראשון לשנת 2025,¹⁴ לדוח החברה לרבעון השני לשנת 2025¹⁵ ולדוח החברה לרבעון השלישי

¹⁰ כפי שפורסם ביום 22 במאי 2024, אסמכתא מספר: 2024-01-052749.

¹¹ כפי שפורסם ביום 19 באוגוסט 2024, אסמכתא מספר: 2024-01-084444.

¹² כפי שפורסם ביום 26 בנובמבר 2024, אסמכתא מספר: 2024-01-618766.

¹³ כפי שפורסם ביום 19 במרץ 2025, אסמכתא מספר: 2025-01-018153.

¹⁴ כפי שפורסם ביום 20 במאי 2025, אסמכתא מספר: 2025-01-035209.

¹⁵ כפי שפורסם ביום 18 באוגוסט 2025, אסמכתא מספר: 2025-01-061087.

לשנת 2025.¹⁶

GOLDFARB
GROSS
SELIGMAN

Established 1930

2026 ב' ____

לכבוד
ביג מרכזי קניות בע"מ
יעל מן 1, מגדל אלייד סיטיז,
רמת השרון, 4713402

גברות ואדונים נכבדים,

הנדון: דוח הצעת מדף של ביג מרכזי קניות בע"מ ("החברה") בגין אגרות החוב (סדרה כה') מיום
ב' 2026 ("דוח הצעת המדף")

לבקשתכם, הרינו לאשר בזה ביחס לתשקיף המדף של החברה נושא תאריך 20 במאי 2024¹⁷ ולדוח הצעת
המדף אשר מפורסם מכוחו, כי:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף תוארו נכונה בדוח הצעת המדף.
2. לחברה הסמכות להציע את ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף, בדרך המתוארת בדוח הצעת המדף.
3. הדירקטורים של החברה מונו כדין, ושמותיהם נכללים בדוח הצעת המדף.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

שמואל לוי, עו"ד

בתיה רוזנברג, עו"ד

מירב קינן-וגנר, עו"ד

גולדפארב גרוס זליגמן ושות', עורכי דין

חתימות

החברה

ביג מרכזי קניות בע"מ

הדירקטורים

איתן בר זאב

ישראל יעקבי

דניאל נפתלי

ורד יצחקי

שרה סטפניה-גאני

נועה נטלי נפתלי

יפתח רון טל

דורון ברין

הילה אמסטרדם

נספח א'

שטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה כה')

שטר נאמנות (סדרה כה')

שנערך ונחתם ביום _____ בפברואר 2026

ב ין : ביג מרכזי קניות בע"מ

מרחוב יעל מן 1, מגדל אלייד סיטיז, רמת השרון, 4713402

טלפון : 073-2600420

פקס : 073-2600426

("החברה" או "ביג")

מצד אחד ;

ל ב ין : רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב

טלפון : 03-6389200

פקס : 03-6393316

("הנאמן")

מצד שני ;

והואיל : והחברה שוקלת את האפשרות לפרסום דוח או דוחות הצעת מדף ("דוח הצעת מדף") מכח תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 20 במאי 2024 ("תשקיף המדף"),¹ אשר על-פיהם היא תציע אגרות חוב (סדרה כה') ("אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה כה')"), אשר תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה");

והואיל : ובחודש ינואר 2026 אישרה ועדת הדירוג של חברת אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות") מתן דירוג 'ilAA', לאגרות חוב בהיקף שנקבע על-ידי מעלות, שיופקו על-ידי החברה באמצעות סדרת אגרות חוב חדשה, סדרה כה';²

והואיל : והנאמן הסכים לחתום על שטר נאמנות זה ולפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה');

והואיל : והנאמן הינו חברה פרטית, מוגבלת במניות, שנתאגדה בישראל לפי חוק החברות (כהגדרתו להלן), ואשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות ;

והואיל : והנאמן הצהיר כי אין כל מניעה על-פי חוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן), או כל דין אחר, להתקשרותו עם החברה על-פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך, לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב נשוא שטר זה וכי לנאמן אין כל עניין אישי בחברה ;

והואיל : והנאמן הצהיר כי אינו מצוי בניגוד עניינים בין אגרות החוב שהנפיקה החברה עד למועד החתימה על שטר זה ובין אגרות החוב אשר תונפקנה, וזאת בהתאם, בין השאר, להנחיות רשות ניירות ערך ו/או הדין החל במועד זה ;

והואיל : והחברה מצהירה כי אין כל מניעה על-פי כל דין ו/או כל הסכם לבצע הנפקה של אגרות החוב ו/או להתקשר עם הנאמן על-פי שטר נאמנות זה, וכי לחברה אין כל עניין אישי בנאמן, וכי התקבלו כל האישורים להנפקת אגרות החוב לפי כל דין ו/או כל הסכם, בהתאם לתנאי שטר זה, למעט קבלת אישור הבורסה והיתר רשות ניירות ערך, אשר טרם נתקבלו נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה ;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן :

¹ פורסם ביום 19 במאי 2024 (אסמכתא מספר : 2024-01-051225).

² טרם פורסם במועד טיוטה זו.

תוכן עניינים

נושא	סעיף בשטר
פרשנות והגדרות	1
הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות	2
מינוי הנאמן ; תפקידי הנאמן	3
הקצאה של אגרות חוב וניירות ערך נוספים	4
בטחונות ותנאי הנפקה	5
התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה')	6
רכישת אגרות חוב על-ידי החברה ו/או על-ידי חברה בת של החברה ו/או על-ידי תאגיד בשליטת החברה	7
פדיון מוקדם של אגרות החוב	8
העמדה לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות	9
תביעות והליכים בידי הנאמן	10
נאמנות על תקבולים	11
סמכות לעכב חלוקת כספים	12
הודעה על חלוקה	13
הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ; הפקדה בידי הנאמן	14
קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב	15
תחולת חוק ניירות ערך והדין הישראלי	16
השקעת כספים	17
התחייבויות החברה כלפי הנאמן	18
התחייבויות נוספות	19
הסכמים אחרים	20
שכר הנאמן	21
סמכויות מיוחדות	22
סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	23
שיפוי הנאמן	24
הודעות	25
ויתורים, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות	26
מרשם מחזיקי אגרות החוב	27
מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן	28
אסיפות של מחזיקים	29
דיווח לנאמן	30
דירוג אגרות החוב והתאמת שיעור הריבית	31
הדין החל וסמכות השיפוט	32
אחריות הנאמן	33
דוחות על ענייני הנאמנות	34
כללי	35
מענים	36
הסמכה למגנ"א	37
התוספת הראשונה – התנאים הרשומים מעבר לדף	
כללי	1
קרן אגרות החוב (סדרה כה')	2
הריבית של אגרות החוב (סדרה כה')	3
תנאי ההצמדה של הקרן והריבית	4
תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב	5
הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ; הפקדה בידי הנאמן	6
מרשם מחזיקי אגרות החוב	7
העברה של אגרות החוב	8

נושא	סעיף בשטר
תעודות אגרות החוב ופיצולן	9
פדיון מוקדם	10
ויתורים, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות	11
אסיפות מחזיקי אגרות החוב	12
החלפת תעודות אגרות חוב	13
הדין החל וסמכות השיפוט	14
פירעון מיידי	15
הודעות	16
תוספת שנייה – אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה')	
תוספת שלישית – נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה')	
תוספת רביעית – שכר הנאמן	

1. **פרשנות והגדרות**

- 1.1 המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים והתוספות לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.
- 1.3 לכל מונח או ביטוי בשטר זה, תהא המשמעות המוגדרת מפורשות בשטר זה, או ככל שאינו מוגדר כאמור, תהא המשמעות שניתנה לו באגרת החוב (אשר נוסחה מצורף בתוספת הראשונה לשטר זה).
- 1.4 בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה.
- 1.5 כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם, אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת (כפוף לאמור בסעיף 1.3 לשטר).
- 1.6 אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.
- 1.7 למונחים המפורטים להלן תהא בשטר נאמנות זה המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת להלן (כפוף לאמור בסעיף 1.3 לשטר):

"שטר זה" או "שטר הנאמנות" או "שטר נאמנות זה" - שטר נאמנות זה לרבות התוספות לו והנספחים המצורפים אליו המהווים חלק בלתי נפרד הימנו. "אסיפה" או "אסיפת מחזיקים" - אסיפה של מחזיקי אגרות החוב. "אסיפה רגילה" - כהגדרתה בסעיף 13ב35 ובסעיף 14ב35(א) לחוק ניירות ערך. "בעלי השליטה" לצורכי שטר זה - ה"ה יהודה נפתלי ורוני נפתלי. "דוח ההצעה הראשונה" או "דוח ההצעה" - דוח הצעת מדף על-פיו תוצענה לראשונה אגרות חוב (סדרה כה'). "ההנפקה הראשונה" - ההנפקה של אגרות חוב (סדרה כה') על-פי דוח ההצעה הראשונה. "החברה לרישומים" - החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, או חברה לרישומים שתבוא בנעליה על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה אשר יהיו רשומים למסחר בבורסה יהיו רשומים על-שם אותה חברה לרישומים. "יום מסחר" - כל יום בו מתקיים מסחר בבורסה. "מחזיק" ו/או "מחזיקי אגרות החוב" ו/או "בעלי אגרות החוב" ו/או "המחזיקים" - כהגדרת המונח "מחזיק" בחוק ניירות ערך. "נציגות דחופה" - כמפורט בסעיף 9.3 ובתוספת השלישית לשטר נאמנות זה. "אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה כה)" - אגרות חוב (סדרה כה').	"שטר זה" או "שטר הנאמנות" או "שטר נאמנות זה" - שטר נאמנות זה לרבות התוספות לו והנספחים המצורפים אליו המהווים חלק בלתי נפרד הימנו. "אסיפה" או "אסיפת מחזיקים" - אסיפה של מחזיקי אגרות החוב. "אסיפה רגילה" - כהגדרתה בסעיף 13ב35 ובסעיף 14ב35(א) לחוק ניירות ערך. "בעלי השליטה" לצורכי שטר זה - ה"ה יהודה נפתלי ורוני נפתלי. "דוח ההצעה הראשונה" או "דוח ההצעה" - דוח הצעת מדף על-פיו תוצענה לראשונה אגרות חוב (סדרה כה'). "ההנפקה הראשונה" - ההנפקה של אגרות חוב (סדרה כה') על-פי דוח ההצעה הראשונה. "החברה לרישומים" - החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, או חברה לרישומים שתבוא בנעליה על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה אשר יהיו רשומים למסחר בבורסה יהיו רשומים על-שם אותה חברה לרישומים. "יום מסחר" - כל יום בו מתקיים מסחר בבורסה. "מחזיק" ו/או "מחזיקי אגרות החוב" ו/או "בעלי אגרות החוב" ו/או "המחזיקים" - כהגדרת המונח "מחזיק" בחוק ניירות ערך. "נציגות דחופה" - כמפורט בסעיף 9.3 ובתוספת השלישית לשטר נאמנות זה. "אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה כה)" - אגרות חוב (סדרה כה').
---	---

"הנאמן" -

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.

"מדד המחירים לצרכן" או "המדד" -

מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי בישראל, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על-ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על-ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על-ידי הנאמן, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על-ידו.

"המדד הידוע" בתאריך כלשהו -

המדד האחרון הידוע שפורסם לפני אותו תאריך.

"המדד היסודי" -

מדד חודש דצמבר 2025 אשר פורסם ביום 15 בינואר 2026.

"מדד התשלום" -

המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית, כפוף לאמור להלן. על אף האמור לעיל, אם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי, והכל כמפורט בסעיף 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

"המרשם" -

מרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), כאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות.

"תעודת אגרת החוב" -

תעודת אגרת חוב אשר נוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשטר זה.

"תאגיד מדווח" -

כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

"החוק" או "חוק ניירות ערך" -

חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת.

"חוק החברות" -

חוק החברות, התשנ"ט-1999 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת.

"הבורסה" -

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

"מסלוקת הבורסה" -

מסלוקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

"קרן" -

סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כה').

"יום עסקים" או "יום עסקים בנקאי" -

כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.

"החלטה מיוחדת" -

החלטה שנתקבלה באסיפה, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, או באסיפה נדחית של אסיפה זו שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרה אחוזים (10%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של שני שלישים (2/3) לפחות מכלל הקולות של המשתתפים והנמנים בהצבעה, למעט הנמנים.

"החלטה רגילה" -

החלטה שנתקבלה באסיפה רגילה ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי למנות את קולות הנמנים.

"הוראות הבורסה" -

הוראות תקנון הבורסה, ההנחיות מכוחו וחוקי העזר של מסלוקת הבורסה (לפי העניין).

"חברת דירוג" או "חברה מדרגת" -

כהגדרת 'חברת דירוג' בחוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, התשע"ד-2014.

"חוק חדלות פירעון" -

חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת.

2. הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות

- 2.1 כפוף לפרסום דוח הצעת מדף, תנפיק החברה על-פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, אגרות חוב (סדרה כה') של החברה, רשומות על שם, בכמות שתפורט בדוח ההצעה הראשונה. אגרות החוב (סדרה כה') עומדות לפירעון כמפורט בסעיף 2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות (התוספת הראשונה לשטר הנאמנות). קרן אגרות החוב (סדרה כה') והריבית בגין אגרות החוב (סדרה כה') צמודות למדד המחירים לצרכן. ראה סעיף 4 לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.
- היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה כה') נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור שיקבע במכרז. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה כה') תשולם כמפורט בסעיף 3 לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.
- אם לאחר מועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה כה'), תורחב הסדרה על-ידי החברה כאמור בשטר הנאמנות, מחזיקי אגרות החוב אשר תונפקנה במסגרת הרחבת סדרה, לא יהיו זכאים לקבל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומם יחול קודם למועד הנפקתן כאמור.
- 2.2 אגרות החוב תעמודנה בדרגה שווה פרי פסו, בין לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב, ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.
- 2.3 בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או בקשר לאגרות החוב, לבין הוראות שטר זה, יגברו הוראות שטר זה.
- 2.4 החברה מצהירה, כי נכון למועד זה, לא קיימת סתירה בין הוראות תשקיף המדף ו/או דוח הצעת המדף בקשר עם אגרות החוב (סדרה כה') להוראות שטר הנאמנות.
- 2.5 בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות והחברה מצהירה כי נכון למועד חתימת השטר אין סתירה כאמור.
- 2.6 שטר נאמנות זה כפוף להוראות החוק ולהוראות רשות מוסמכת, כפי שתהינה מעת לעת, אשר אינן ניתנות להתניה. כמו-כן שטר נאמנות זה כפוף להוראות הבורסה, כפי שתהינה מעת לעת. כל עוד אגרות החוב

רשומות למסחר בבורסה, בכל מקום בו כללי הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על-פי שטר הנאמנות, מועדי הפעולה ואופן ביצועה יקבעו בהתאם לכללי הבורסה.

2.7 שטר נאמנות זה ייכנס לתוקף במועד ההקצאה בפועל של אגרות החוב על-ידי החברה על-פי דוח ההצעה הראשונה.

2.8 מוסכם, כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב מכל סיבה שהיא, תסתיים ההתקשרות בין החברה לבין הנאמן על-פי שטר זה ולא יהא תוקף לשטר הנאמנות.

3. מינוי הנאמן; תפקידי הנאמן

3.1 החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בלבד מכח הוראות סעיף 335 לחוק ניירות ערך.

3.2 ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה כאמור בסעיף 2.7 לשטר הנאמנות, תפקידי הנאמן יהיו על-פי כל דין ושטר זה.

3.3 התקשרותו של הנאמן בשטר נאמנות זה הינה כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

3.4 הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה. בכפוף לכל דין, הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.

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

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

4. הקצאה של אגרות חוב וניירות ערך נוספים

4.1 החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, או במתן הודעה למי מהם על כך, בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, ובתנאי פירעון, ריבית, הצמדה, בטוחות, ותנאים אחרים כפי שתמצא לנכון, בין שהם עדיפים על-פני תנאי אגרות חוב של החברה מכל סדרה רלוונטית שבמחזור, שווים להם או נחותים מהם.

4.2 במקרה בו החברה תנפיק סדרה ו/או סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או תנפיק ניירות ערך אחרים שהינם חוב, לא תקבע החברה בתנאיהן כי הן יהיו עדיפות על אגרות החוב (סדרה כה') במקרה של הליכי פירוק החברה, אלא אם וככל שתהיינה מגובות בבטוחות ובשעבודים מכל סוג שהוא ורק ביחס לאותם שעבודים ובטוחות. במקרה של הנפקת סדרת אגרות חוב נוספת או ניירות ערך אחרים שהינם חוב כאמור, תמסור החברה לנאמן אישור חתום על-ידי דירקטור, מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידה בתנאי זה טרם הנפקת אותה סדרה או נייר ערך שהינו חוב כאמור.

4.3 אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי להוות הסכמה מראש מצד הנאמן או מחזיקי אגרות החוב להנפקות כאמור, או לגרוע מזכויות כלשהן של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.

5. בטוחות ותנאי הנפקה

הגדרות:

"נספח פרטים אודות הבטוחות" - נספח "פרטים אודות הבטוחות" אשר צורף לדוח הצעת המדף.

"ביג אשדוד" –

נכס מניב הידוע כ-"ביג פאשן אשדוד", הכולל את כל האמור להלן: (א) מלוא זכויות החכירה של שער הרכבת (שאינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין) על-פי חוזה חכירה מהוונת עד ליום 10 במרס 2056 ("תקופת החכירה הראשונה") (ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים מתום תקופת החכירה הראשונה), שנחתם ביום 14 ביולי 2015 בין שער הרכבת לבין רשות מקרקעי ישראל, ביחס למקרקעין הידועים כגוש 180 חלקות 58, 133, 145, 151, 152 ו-153 וכגוש 181 חלקות 75 ו-77³, בשטח כולל של 61,232 מ"ר באשדוד ("הסכם החכירה"), ולרבות זכויות בניה נוספות, אם וככול שתהיינה בקשר עם המקרקעין למעט השטח המוחרג (כהגדרתו להלן), ("המקרקעין המשועבדים")⁴; (ב) הכנסות ביג אשדוד, כהגדרתן בסעיף 5 לשטר הנאמנות; (ג) הזכות לקבלת תגמולי ביטוח מכוח פוליסות ביטוח רכוש בגין נכס זה כמפורט בסעיף 5.1.4 לשטר הנאמנות. על המקרקעין המשועבדים הוקם מרכז מסחרי מסוג "Life Style" ("המרכז"), הכולל מבנים מסחריים בשטח כולל של כ-45 אלפי מ"ר וכן שתי קומות משרדים (מעל קומת קרקע מסחרית) בשטח כולל של כ-1,388 מ"ר, המרכז כולל חניון פתוח וחניון תת קרקעי של כ-2,000 מקומות חניה. לצד המרכז המסחרי קיים מסוף תחבורה הבנוי על מגרש בשטח של כ-8,000 מ"ר, הכולל בינוי עילי בשטח של כ-205 מ"ר ושטחי שירות בשטח של כ-55 מ"ר. לפרטים נוספים, לרבות מרכיבים של המרכז שלא פורטו בהגדרה זו ראו נספח פרטים אודות הבטוחות לפרטים אודות ביג אשדוד ראה נספח פרטים אודות הבטוחות.

מובהר כי לפנינת אשדוד (2005) בע"מ ("פנינת אשדוד")⁵ ישנן זכויות חכירה בשטח של כ-4,667 מ"ר המצוי על גוש 180 חלקה 153, המוחרג לטובת פנינת אשדוד ואשר לשער הרכבת אין זכויות בו ("השטח המוחרג").

"שער הרכבת" –

שער רכבת אשדוד בע"מ, ח.פ. 51-370778-6, הינה חברה פרטית אשר מבוא אשדוד, כהגדרתה להלן, מחזיקה במישרין, ב-72% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה. יתרת המניות של שער הרכבת מוחזקת על-ידי שדה עוזיה מושב עובדים של העובד הציוני להתיישבות שיתופית בע"מ, אגודה שיתופית מס' 57-0009928 ("מושב שדה עוזיה"). נכון למועד חתימת שטר זה, שער הרכבת מחזיקה במישרין, במלוא הזכויות בנכס ביג אשדוד, כהגדרתו בסעיף 5 לשטר הנאמנות.

"מבוא אשדוד" –

מבוא אשדוד בע"מ, ח.פ. 513340380, חברה פרטית בבעלות מלאה וישירה של החברה, ואשר מחזיקה במישרין ב-72% מההון המונפק והנפרע של שער הרכבת ומזכויות ההצבעה בה.

"חברות ביג אשדוד" –

שער הרכבת ומבוא אשדוד.

"הסכם ההקצאה" –

הסכם שנערך ונחתם ביום 18 ביולי 2005 בין מושב שדה עוזיה, לבין מבוא אשדוד ולבין שער הרכבת, במסגרתו הוסדרו, בין היתר, הנושאים המפורטים בנספח פרטים אודות הבטוחות.

³ בהסכם החכירה היו רשומות החלקות הבאות: גוש 180 - חלק מחלקות מספר 4 עד 12 (כולל), 14, 17, 20, 21, 23 עד 26 (כולל) ו-54 וחלקות בשלמות מספר 15, 16, 18 ו-19; וגוש 181 - חלק מחלקות 7, 14 עד 17 (כולל), 60 ו-61. לימים הוכנה תוכנית לצורכי רישום, אשר שינתה את החלקות הרשומות במתחם בשלמות. עקב רישום הפרצלציה שבוצע לאחרונה, הוגשה בקשה לפיצול חוזה החכירה, ולאחר פיצול החלקות תהיינה חלקות 151 (44.493 דונם) ו-152 (9 דונם) בגוש 180. הואיל והפיצול כאמור מותנה, בין היתר, בקבלת אישורים ו/או הסכמות של צדדים שלישיים, ובכלל זה של רשויות רגולטוריות, אין כל וודאות לביצועו. להערכת החברה, אין בהליך האמור כדי לגרוע מזכויות המחזיקים על פי שטר זה.

⁴ החברה מבהירה, כי נכון למועד חתימת שטר זה השטח המוחרג הינו חלק מהמקרקעין שהסכם החכירה חל עליהם, ושער הרכבת ופנינת אשדוד פועלות כאמור לעיל לפיצול מול רשות מקרקעי ישראל של ההסכם החל על המקרקעין, באופן שיונפק חוזה חכירה נפרד לשטח המוחרג על שם פנינת אשדוד (בנוסף לפיצול לחלקות 151 ו-152 בגוש 180 כמפורט לעיל). הואיל והפיצול כאמור מותנה, בין היתר, בקבלת אישורים ו/או הסכמות של צדדים שלישיים, ובכלל זה של רשויות רגולטוריות, אין כל וודאות לביצועו. להערכת החברה, אין בהליך האמור כדי לגרוע מזכויות המחזיקים על פי שטר זה.

⁵ למיטב ידיעת החברה, פנינת אשדוד (2005) בע"מ, ח.פ. 513768887, הינה חברה פרטית, שאינה קשורה לחברה.

"הסכמי פנינת אשדוד" –

הסכמים שנחתמו בין שער הרכבת לבין פנינת אשדוד, לרבות תוספת תיקון והבהרות להסכם מכר מיום 9 בפברואר 2006, שנחתמה ביום 4 באוגוסט 2012 בין שער הרכבת לבין פנינת אשדוד, ולרבות הסכם שיתוף וחלוקה בין שער הרכבת לבין פנינת אשדוד מיום 9 באוגוסט 2012 במקרקעין ("הסכם השיתוף"), המסדירים, בין היתר, את הזכויות ואת ההתחייבויות של שער הרכבת ושל פנינת אשדוד ואת החלוקה ביניהן כבעלי זכויות במקרקעין, לרבות במקרקעין המשועבדים (כהגדרתם לעיל), לפי החלוקה כאמור תחת הגדרת המונח ביג אשדוד לעיל, כמפורט בנספח פרטים אודות הבטוחות. בנוסף, כל תיקון ו/או תוספת עתידיים להסכמים כאמור, ובלבד שלא יהיה בהם כדי לפגוע בזכות הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') בנכס המשועבד. יודגש למען הסר ספק כי למעט השטח המוחרג, אין לפנינת אשדוד כל זכות שהיא בביג אשדוד.

"הכנסות ביג אשדוד" –

מלוא הזכויות (100%) של שער הרכבת מכוח הסכמי השכירות קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס ביג אשדוד, לרבות מלוא הזכויות לקבלת הפירות הנובעים מהנכס האמור, לרבות דמי השכירות, דמי חניה, וכן דמי הניהול בגין שירותי הניהול אשר מסופקים ו/או יסופקו לנכס וכן כל תשלום שמשולם על-ידי השוכרים מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם, לרבות הכנסות משלטי פרסומת ו/או אנטנות המותקנים וכן שיותקנו בנכס בעתיד, ככל שיותקנו, ולרבות הכנסות שיתקבלו ממכירת חשמל בצובר, אם וככל שיתקבלו, אך למעט, הכנסות שיתקבלו ממערכות סולאריות וממערכות אגירה, ולמעט ההכנסות הנובעות ו/או הקשורות לזכויות פנינת אשדוד מכוח הסכמי פנינת אשדוד, לרבות-שהינן השטח המוחרג, אשר לא יכללו בהכנסות ביג אשדוד ואשר כל עוד לא כלולים בהכנסות ביג אשדוד לא ילקחו בחשבון לצורך השווי הבטוחתי של ביג אשדוד. לעניין ההכנסות מהסכם שכירות מסוף התחבורה, ראה סעיף 5.2.3.1 (ד) לשטר.

"דמי ניהול" - מלוא דמי הניהול המשולמים ו/או שישולמו לחברה ו/או למי מטעמה, בגין שירותי הניהול אשר החברה מספקת ו/או אשר תספק לביג אשדוד, ואשר אין בשטר זה כדי ליצור מגבלה על עריכת שינויים בהם.

"הלוואות החברה לביג אשדוד" –

הלוואות בעלים שהעמידה ו/או שתעמיד החברה, במישרין ו/או בעקיפין (באמצעות מבוא אשדוד) לשער הרכבת, לרבות מתוך תמורת ההנפקה כמפורט בסעיף 5.3.1.9 (ז) לשטר וכן כל הלוואה נוספת שתעמיד החברה, במישרין ו/או בעקיפין (באמצעות מבוא אשדוד), לשער הרכבת.

"מניות שער הרכבת" –

מניות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של שער הרכבת.

"המניות המשועבדות" –

כל מניות שער הרכבת המוחזקות על-ידי מבוא אשדוד, אשר מהוות נכון למועד חתימת שטר זה 72% מהון המניות המונפק והנפרע של שער הרכבת, וכן כל הזכויות הנלוות, כהגדרתן בסעיף 5.1.1 לשטר הנאמנות.

לפרטים אודות ביג אשדוד ראה נספח פרטים אודות הבטוחות.

"הנכס/ים המשועבד/ים" –

כל הנכסים שישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') כמפורט בסעיף 5.1 לשטר ו/או כל נכס מותר, כהגדרתו בסעיף 5.5.1 לשטר הנאמנות.

"החברה המשעבדת" –

החברה ו/או שער הרכבת ו/או מבוא אשדוד ו/או כל חברה ו/או שותפות אחרת ו/או חברות בנות של החברה ו/או חברות קשורות או שותפויות קשורות או מיזמים קשורים של החברה, אשר החברה מחזיקה בהם 50% ומעלה,

אשר יעמידו נכס מקרקעין כהגדרתו להלן (בו הם מחזיקים לבד או ביחד עם שותפים נוספים), כולו או חלקו, כבטוחה לטובת הנאמן, על-פי תנאי שטר הנאמנות להבטחת אגרות החוב (סדרה כה') ואשר יאשרו בכתב לנאמן בנוסח שבשולי שטר זה את מחויבותן לפעול על-פי כל המתחייב משטר הנאמנות על נספחו. מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על-ידי החברה המשעבדת שאינה החברה להעמיד נכס מקרקעין נוסף ו/או אחר ו/או כל חלק ממנו כבטוחה לטובת הנאמן במקרה בו החברה תידרש להעמיד בטוחות נוספות ו/או תבקש לבצע החלפת נכסים על-פי שטר הנאמנות.

"זכות מקרקעין"

זכות בעלות ו/או זכות חכירה לדורות ו/או זכות חכירה ו/או זכות חוזית, לרבות זכות שכירות לתקופה של 10 שנים לפחות נכון למועד העמדתה כבטוחה על-ידי החברה המשעבדת כאמור, ולפחות עד תום שנה אחת (1) לאחר תום תקופת אגרות החוב (סדרה כה'), לפי המאוחר, רשומות או לא רשומות, או כל חלק מהן, ביחס לנכס מניב ~~א-א~~ **לנכס בהקמה ו/או לקרקע**, כהגדרת מושגים אלא להלן.

"נכס מניב"

נכס מקרקעין בישראל אשר הוקם עליו פרויקט מניב והתקבל בגינו טופס 4, שאינו משועבד באותו מועד לנאמן או לכל צד שלישי כלשהוא, ואשר לחברה המשעבדת זכויות בו, כולו או חלקו.

"נכס בהקמה"

נכס מקרקעין בישראל, אשר התקבל בגינו היתר בניה, ולחברה המשעבדת זכויות מקרקעין בו, כולו או חלקו. לעניין זה, "היתר בניה" משמעו היתר כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 אשר ניתן מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, להקמת פרויקט על קרקע, לרבות היתר בניה לעבודות עפר, ובלבד, שבמועד יצירת השעבוד על הזכויות בנכס בהקמה, יחולו התנאים הבאים: (1) היתר הבניה שהתקבל מאפשר הקמה של נכס מניב מסוג הנכסים המניבים הקיימים של החברה בישראל, ו-(2) החברה פועלת להקמה של נכס שיהא מסוג הנכסים המניבים הקיימים של החברה, על הקרקע האמורה, ו-(3) שווי הנכס בהקמה נקבע כאמור בסעיף 5.8.3 לשטר הנאמנות. מובהר כי נכס בהקמה, כהגדרתו לעיל, אשר יתקבל בגינו טופס 4 יהווה "נכס מניב" כהגדרתו לעיל.

"קרקע"

קרקע בישראל אשר טרם התקבל בגינה היתר בניה, כהגדרתו בסעיף זה לעיל, ולחברה המשעבדת זכויות במקרקעין בה, כולה או חלקה ובלבד, שבמועד יצירת השעבוד על הזכויות בקרקע, יחולו התנאים הבאים: (1) הקרקע נרכשה על-ידי החברה המשעבדת לצורך הקמה של נכס שיהווה "נכס מניב" כהגדרתו לעיל, על הקרקע האמורה, ו-(2) הקרקע הינה ביעוד לתעשייה ו/או למסחר, ו-(3) שווי הקרקע נקבע כאמור בסעיף 5.8.3 לשטר הנאמנות. מובהר כי קרקע אשר יתקבל בגינה היתר בניה כאמור, תהווה "נכס בהקמה", כהגדרתו לעיל.

"נכס מקרקעין"

נכס מניב, ~~או נכס בהקמה, או קרקע, לפי העניין~~, או כל חלק ממנו, בישראל, אשר בו/ה לחברה ו/או לכל חברה משעבדת קיימות זכויות מקרקעין כלשהן (לבד או ביחד עם שותפים נוספים) ובלבד שלחברה שליטה או שליטה משותפת בנכס, במישרין או בעקיפין ולרבות הנכסים המפורטים בסעיף 5.1 לשטר הנאמנות.

"הכנסות הנכס/ים המשועבדות"

הכנסות ביג אשדוד, ~~אשר עשויות להיות משועבדות~~ **שישועבדו** לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') כמפורט להלן ו/או הכנסות מנכס מקרקעין, ככל שרלוונטי, אשר תהיינה כמפורט להלן:

מלוא הזכויות של החברה המשעבדת מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינויים מעת לעת בקשר עם נכס המקרקעין לרבות מלוא הזכויות לקבלת הפירות הנובעים מזכויות המשועבדות בנכס המקרקעין, לרבות דמי השכירות, דמי חניה ו/או כל תשלום שמשולם על-ידי השוכרים

מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם.

יובהר, כי דמי ניהול ו/או הכנסות משלטי פרסומת ו/או הכנסות מאנטנות המותקנות ו/או שיותקנו בנכס בעתיד ו/או הכנסות שיתקבלו ממכירת חשמל בצובר ו/או הכנסות שיתקבלו ממערכות סולאריות ו/או הכנסות שיתקבלו ממערכות אגירה, והכל ככל שרלוונטי, עשויים להיות מוחרגים או כלולים (לפי שיקול דעת החברה) בהכנסות נכס המקרקעין כאמור, אם וככל שישועבד בהתאם לשטר נאמנות זה וככל שיוחרגו לא ילקחו בחשבון לצורך השווי הבטוחתי של נכס המקרקעין הרלוונטי, **ואין בשטר זה כדי ליצור מגבלה על עריכת שינויים בהם.**

"מערכות סולאריות" –

מערכות לייצור חשמל מאנרגיה, ובכלל זה גם אנרגיה המופקת מקרני שמש (אנרגיה סולארית), באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית.

"מערכות אגירה" – מתקן לאגירת חשמל בקיבולת ובהספק משתנים ממתקן למתקן.

"מיטלטלין" – כל ציוד ו/או מתקן הקיים ו/או אשר יותקן בעתיד בנכס המקרקעין, לרבות מערכות סולאריות ולרבות מערכות אגירה ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין אם אלה בבעלות החברה המשעבדת (ובמקרה שהינם בבעלות של החברה המשעבדת, בלבד שלא נלקחו בחשבון בשווי הבטוחתי הרלוונטי הערכת השווי הרלוונטי לנכס המקרקעין כמפורט בסעיף 5.8 לשטר זה) ובין אם בבעלות צד שלישי כלשהו, לרבות שוכר של יחידה בנכס ו/או ספק של שוכר כאמור, ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות.

"ניירות ערך ממשלתיים" – ניירות ערך של מדינת ישראל ו/או מלווים קצרי מועד של בנק ישראל שמועד פדיונם אינו עולה על מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב.

"בטוחות פיננסיות" – כהגדרתן בסעיף 5.5.1 לשטר זה.

"חשבון הנאמנות" – כהגדרתו בסעיף 5.4.1 לשטר זה.

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

"מוסד פיננסי" – כהגדרתו בסעיף 1 לחוק הסכמים בנכסים פיננסיים, תשס"ו-2006.

"יחס הלוואה לבטוחה" – יחס שיחושב כדלקמן באירועים הנקובים בשטר הנאמנות במפורש:

A = יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כה') שתהיינה קיימות במחזור במועד הרלוונטי, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה וריבית פיגורים, שנצברו, ככל שנצברו, עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה כה'); ;

B = הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים, אם וככל שיהיו משועבדים במועד הרלוונטי ;

C = השווי הבטוחתי של **המניות המשועבדות** ;

D = השווי הבטוחתי של נכס מניב שישועבד כנכס מותר, ככל שישועבד, ולמעט נכס מניב שמשועבד יחד עם מניות של תאגיד הנכס בדומה לביג אשדוד, ששווי יהא על-פי C בלבד ;

יחס ההלוואה לבטוחה יחושב בהתאם לנוסחה הבאה:

$$\frac{A-B}{A+B} \leq 1$$

$$D \times 0.8 + C \times 0.8$$

"אירוע הפרה" - המועד בו זומנה אסיפת מחזיקים שעל סדר יומה העמדה של אגרות החוב לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות ו/או הועמדו אגרות החוב לפירעון מידי ו/או התקבלה החלטה למימוש השעבוד על הנכסים המשועבדים, לפי המוקדם.

"דיספוזיציה" - כל עסקה, העברה, מכירה, שעבוד, המחאה, מתן זכות, התחייבות להעביר או למכור או לשעבד או להמחות או לתת זכות, או מתן אופציה לכל אחד מאלה.

5.1 השעבודים

לצורך הבטחת פירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) והפרשי ההצמדה שהחברה מתחייבת לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') על-פי שטר הנאמנות, במלואם ובמועד, ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב וכן מבלי לגרוע מכלליות האמור, כל העלויות בגין מימוש הנכסים/המשועבדים וכן עלויות הפעלתם ("הסכומים המובטחים"), החברה תיצור ותרשום או תגרום שייווצרו וירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, לרבות תוך כדי הפעלת זכויות ההצבעה שלה בחברה המשעבדת הרלוונטית, שעבודים על הנכסים המשועבדים, חלקם או כולם, בהתאם למפורט להלן, ובהתאם לאמור בסעיף 5.1 זה לשטר הנאמנות ("השעבודים"):

5.1.1 המניות המשועבדות –

שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') על המניות המשועבדות, לרבות "הזכויות הנלוות" להן (כהגדרתן להלן), כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי כלשהו ("המניות המשועבדות"), כמפורט להלן:

לעניין זה, "הזכויות הנלוות" משמען: כל הזכויות הנובעות ו/או שינבעו מהמניות המשועבדות ו/או הזכויות הגלומות במניות המשועבדות ו/או מכוחן וכן הפירות הנובעים ממניות אלו, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל: (א) כל המניות, האופציות, הנכסים, הכספים או הזכויות וטובות ההנאה והקניין מכל מין וסוג שיגיעו מפעם לפעם בגין המניות המשועבדות ו/או מכוחן ובכלל זאת, מניות הטבה, זכויות קדימה, זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגין מכל סוג שהוא, זכויות לשיפוי ו/או לפיצוי, וכן, כל דיבידנדים, בכסף או בעין וכל חלוקה אחרת בגין המניות המשועבדות וכן זכויות לניירות ערך אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם המניות המשועבדות וכל תמורה שתקבל בגין; וכל הזכויות, האופציות, הכספים ו/או הנכסים שיגיעו בגין או מכוח המניות המשועבדות ו/או כמניות הטבה, זכויות קדימה, זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגין מכל סוג שהוא, וכן התמורה שתקבל ממכירתן ו/או בגין או זכויות אחרות לרבות הזכות לקבלת עודפים במקרה של פירוק שער הרכבת וכל זכות אחרת דומה במהותה ומניות נוספות כלשהן אשר יוקצו למבוא אשדוד על-ידי שער הרכבת; (ב) כל הזכויות בשער הרכבת, לרבות זכויות שהחוק ו/או התקנון של שער הרכבת ו/או כל הסכם אחר, אם קיים, מקנים ויקנו אותן מפעם לפעם למבוא אשדוד בגין ו/או מכוח המניות המשועבדות, לרבות, אך לא רק, זכויות הצבעה מכוח המניות המשועבדות, הזכות למינוי דירקטורים, הזכות לקבלת עודפים מפירוק שער הרכבת וכל זכות אחרת דומה במהותה; ו- (ג) זכויות מבוא אשדוד: (1) לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס או חבות המס של מבוא אשדוד, ככל שמבוא אשדוד תהיה זכאית להם במועד מימוש זכויות ו/או המניות המשועבדות, אם ימומשו; (2) לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים הנובעים ממימוש המניות המשועבדות; ו- (3) בקשר עם הברירה אם לנצל פטור או הקלה או הנחה או קיזוז או ניכוי כאמור לעיל; והכל בין שאלו נובעים ממכירת זכות ו/או נכס ובין אם לאו, בין שאלו מכוח פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], חוקי מיסוי מקרקעין, חוקי מס ערך מוסף, או כל דין אחר.

לעניין סעיף 5.1 זה, "מס" משמעו כל המסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי חובה אחרים, מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין הכנסה, רווח הון או רווחים, מע"מ, ניכויים וניכויים במקור המהווים לפי טיבם, או המשתלמים על חשבון מסים, אגרות, היטלים או תשלומי חובה כאמור, לרבות ריביות וקנסות בקשר למסים, היטלים אגרות ותשלומי חובה כאמור.

החברה תגרום לכך כי יירשם כדין, אצל רשם החברות, ובמרשם בעלי המניות של שער הרכבת, שעבוד על המניות המשועבדות, לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') כאמור לעיל. בנוסף לשעבוד האמור, החברה תפקיד בידי הנאמן תעודת/ות מניה על שם מבוא אשדוד בגין המניות המשועבדות, בצירוף שטר העברה חתום 'על החלק' כאמור בסעיף 5.4.3 לשטר.

החברה מצהירה ומתחייבת כי במועד רישום השעבוד על המניות המשועבדות, תהיינה המניות המשועבדות נקיות וחופשיות, ובלבד שמימוש השעבוד על המניות המשועבדות ייעשה כפוף למגבלות הקבועות בתקנון של שער הרכבת ובהסכם ההקצאה כמפורט בסעיף 5.3.1.9 לשטר.

5.1.2 הלוואות החברה לביג אשדוד -

שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה ו/או מבוא אשדוד מכוח הלוואות החברה לביג אשדוד.

5.1.3 ביג אשדוד -

א. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של שער הרכבת בביג אשדוד, לרבות מתן התחייבות לרישום משכנתא מאת רשות מקרקעי ישראל.

ב. שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של שער הרכבת בהכנסות ביג אשדוד (הכולל שיעבוד של זכויותיה מכח הסכמי השכירות).⁶

ג. שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה המשעבדת לקבלת תגמולי ביטוח מכח פוליסות לביטוח רכוש.

ד. שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי הניהול.⁷

ה. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על פטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, ובכלל זאת קיזוז הפסדים אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס (כהגדרת המונח לעיל) או חבות המס של מבוא אשדוד ככל שמבוא אשדוד תהיה זכאית להם במועד מימוש השעבוד, אם ימומש, בקשר עם המניות המשועבדות, בין שאלו מכוח פקודות מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר.

במועד החתימה על שטר זה, זכויות החברה, מבוא אשדוד ושער הרכבת בנכס ביג אשדוד משועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה. עם השלמת ההנפקה על-פי שטר זה, והפקדת תמורת ההנפקה בחשבון הנאמנות, ישוחררו הבטוחות אשר ניתנו לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), כמפורט בסעיף 5.4.8 לשטר הנאמנות.

5.1.4 תגמולי ביטוח -

בהתאם לאמור בסעיף 5.1 לעיל, שעבוד הנכס/ים המשועבד/ים כאמור בסעיף 5.1 לשטר הנאמנות, יכול ויחול גם על תגמולים הנובעים מביטוח, באופן שישועבדו ויומחו לנאמן בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ובהמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע, ראשונה בדרגה וללא הגבלה בסכום, על זכויותיהן של החברות המשעבדות,

⁶ שימת לב מחזיקי אגרות החוב כי על אף שבכוונת החברה ליצור שעבוד קבוע על ההכנסות המשועבדות, נכון למועד חתימת שטר זה קיימת אי בהירות משפטית באשר לאופן סיווג השעבוד. לפיכך, יכול ובעתיד, עם התפתחותם של הדין והפסיקה ביחס לאופן סיווגם של שעבודים מסוג זה, יסווג השעבוד כשעבוד שוטף ותחולנה לגביו הוראות הדין הרלוונטיות לשעבוד שוטף לרבות הוראות סעיף 244 לחוק חדלות פירעון.

⁷ שימת לב מחזיקי אגרות החוב כי על אף שבכוונת החברה ליצור שעבוד קבוע הזכות לקבלת דמי ניהול, נכון למועד חתימת שטר זה קיימת אי בהירות משפטית באשר לאופן סיווג השעבוד. לפיכך, יכול ובעתיד, עם התפתחותם של הדין והפסיקה ביחס לאופן סיווגם של שעבודים מסוג זה, יסווג השעבוד כשעבוד שוטף ותחולנה לגביו הוראות הדין הרלוונטיות לשעבוד שוטף לרבות הוראות סעיף 244 לחוק חדלות פירעון.

לקבלת תגמולי ביטוח מכח פוליסות לביטוח רכוש מסוג הרלוונטי (כל אחת מפוליסות הביטוח תכונה להלן: **"פוליסת הביטוח"** או **"הביטוח"**).

החברה ו/או החברה המשעבדת תרכוש ותחזיק בתוקף פוליסת ביטוח רכוש מסוג "אש מורחב" כולל נזקי טבע ונזקי רעידת אדמה (להלן: **"פוליסת הביטוח"** או **"הביטוח"**) לנכס המשועבד (**"הרכוש המבוטח"**) בערך כינון מלא אשר תחודש מעת לעת, כך שיישמר רצף ביטוחי, כל עוד רשום השעבוד לטובת הנאמן על הנכס הרלוונטי, כמקובל אצל החברה לגבי נכסים אחרים מסוג דומה, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. מובהר כי הביטוח האמור לא יחול ביחס לכל שיפור ו/או שינוי שיבוצעו במבנים שעל המקרקעין על-ידי השוכרים ו/או בעבורם. החברה מציינת כי נכון למועד חתימת שטר זה, פוליסת הביטוח הינה פוליסה אשר משותפת לכלל הנכסים של החברה וכי אין בכך כדי לגרוע מזכויות מחזיקי אגרות החוב בקשר עם שעבוד תגמולי הביטוח כמפורט בשטר זה (בהשוואה לביטוח שאינו כחלק מפוליסה משותפת כאמור).

החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין, תורה לחברת הביטוח לציין את הנאמן כמוטב נוסף (מוטב בלתי חוזר בהתאם להוראות סעיף 11(ג) לחוק חוזה ביטוח, תשמ"א – 1981) ביחס לרכוש המבוטח בלבד, בפוליסת הביטוח, והחברה תמציא לנאמן את אישור חברת הביטוח בדבר היותו מוטב נוסף כאמור ביחס לרכוש המבוטח ותעביר לנאמן אישור חתום על-ידי המבטחים כי ידוע למבטחים כי מלוא התגמולים המגיעים לחברה ו/או לחברה המשעבדת בהתאם לפוליסת הביטוח משועבדים לטובת הנאמן.

במקרה של אבדן או נזק לרכוש המבוטח ישולמו כל תגמולי הביטוח לידי הנאמן או לפקודתו. על אף האמור לעיל, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק אחד, יהא בסכום נמוך או שווה תגמולי ביטוח לסך מהותי (כהגדרתו להלן), תגמולי הביטוח האמורים, ישולמו במישרין לחברה או לחברה המשעבדת, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן וזאת בתנאי כי באותו המועד לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות. כלומר, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד יהיה גבוה מסך מהותי כהגדרתו להלן, ישולמו מלוא תגמולי הביטוח כאמור ישירות לנאמן. על אף האמור לעיל, ביחס לנכסים משועבדים שלחברה (במישרין או בעקיפין באמצעות חברה משעבדת) קיימות זכויות מקרקעין כלשהן ביחד עם שותפים נוספים וזכויות השותפים בנכס לא משועבדות לטובת הנאמן (קרי, הנכס משועבד לנאמן בחלקו בלבד), מובהר כי אין בשטר נאמנות זה כדי למנוע מהחברה המשעבדת או מהשותפים האחרים לקבל את יתרת האחוזים הנותרים מתגמולי הביטוח אשר אינם משועבדים לטובת הנאמן. במקרה של אבדן או נזק לרכוש המבוטח כאמור, החברה נדרשת להעביר לנאמן אישור מנושא משרה בכיר בחברה המאשר כי לא קיימת עילה לפירעון מיידי (מבלי להתחשב בתקופת ריפוי) על-פי הוראות שטר נאמנות זה.

לעניין זה, **"סך מהותי"**, הינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד אשר שווה לסך המהווה 5% משווי הנכסים המשועבדים או על סך של 10 מיליון ש"ח, צמוד למדד היסודי, לפי הגבוה מביניהם. יודגש כי שווי נכס משועבד יהא בהתאם למנגנון קביעת שווי בטוחותי לנכס מקרקעין כאמור בסעיף 5.8.3 לשטר הנאמנות.

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

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

החברה ו/או החברה המשעבדת מתחייבת לכלול הוראות סעיף זה בפוליסת הביטוח של הנכס המושעבד בתוך 30 יום ממועד שעבוד הרכוש המבוטח וכן לכלול בפוליסת הביטוח האמורה, תנאי לפיו מיד לאחר היוודע למבטח על קרות האירוע, על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בפוליסה או ביטולה (לעניין זה, מוסכם כי לביטול הפוליסה (שאינה מוחלפת בפוליסה אחרת), יהיה תוקף רק ביום הנקוב בהודעה של המבטח, שתשלח לנאמן, בדואר רשום או באמצעות הודעה בדואר אלקטרוני 30 יום מראש) או אי הארכתה מקום בו זה נדרש, תישלח הודעה מתאימה לנאמן, לרבות בדרך של הודעת דואר אלקטרוני.

כמו-כן, החברה תמציא לנאמן אישורים בחתימת המבטח הרלוונטי בכל מועד חידוש של פוליסת הביטוח בדבר תוקף הפוליסה. החברה תצרף אישור בכתב (חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה) בכל מועד של חידוש פוליסה לפיו תנאי הפוליסה עולים בקנה אחד עם התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות. במקרה של מימוש הרכוש המבוטח, יודיע הנאמן על כך לחברת הביטוח, זאת בהתאם לפרטים אודות דרכי התקשרות עם חברת הביטוח שתמסור לו החברה. פרטים כאמור ימסרו על-ידי החברה לנאמן תוך שני (2) ימי עסקים ממועד הודעת הנאמן לחברה על אירוע הפרה.

מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5.1.4 זה, החברה ו/או החברה המשעבדת מתחייבת להודיע מיידית לנאמן בכתב בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בהתאם לפוליסה, או כי פקעה פוליסת הביטוח או במקרה בו הודיע לה המבטח על פקיעת הפוליסה או על ביטולה. מובהר כי אם מסיבה כלשהי יפקע ו/או יתבטל ביטוח כאמור (אך לא במקרה של ירידה בהיקף הכיסוי) על החברה יהא לשעבד נכס חלופי, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות, וזאת בתוך 60 יום מהמועד בו פקע או יתבטל הביטוח האמור, המוקדם מבין שני המועדים.

כל חברה משעבדת בחתימתה בשולי שטר נאמנות זה מתחייבת, בין היתר, ליצור את השעבודים האמורים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), ביחס לנכסים המושעבדים הרלוונטיים לה.

להסרת ספק מובהר, כי לא תהיה על החברה החובה לרשום משכנתא ו/או משכון ו/או הערת אזהרה על הנכסים המושעבדים בכל מרשם אחר (או לנקוט בכל פעולה דומה), זולת כמפורט בשטר נאמנות זה, בכפוף לכל דין.

5.2 הוראות כלליות לעניין שעבוד הנכס/ים המושעבד/ים

5.2.1 מובהר כי השעבוד על הנכס/ים המושעבד/ים שיירשם לטובת הנאמן, לא יחול לגבי המיטלטלין כהגדרתם בסעיף 5 לשטר הנאמנות ובכפוף לאמור באותו סעיף 5 לשטר הנאמנות. מובהר כי לשם ביצוע פעולות במיטלטלין לא תידרש הסכמת הנאמן ו/או המחזיקים וזאת גם אם הועמדו אגרות החוב לפירעון מידי או מומש השעבוד על הנכסים המושעבדים או אם התקיימה עילה לפירעון מידי. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן, על-ידי החברה, הוא יחתום על מכתב כלפי החברה, לפיו המשכון והשעבוד לטובתו אינם חלים ביחס למיטלטלין ובכפוף לאמור באותו סעיף 5 לשטר הנאמנות.

5.2.2 החברה המשעבדת תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכסי מקרקעין משועבדים (בס"ק 5.2.2 זה: **"הנכס המושעבד"**), ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') (**"הפעולות המותרות"**), לרבות, אך לא רק, הפעולות הבאות:

א. פעולות השבחה, תכנון, לרבות תב"ע חדשה ו/או שינוי לתב"ע החלה או תחול על הנכס המושעבד, עדכון היתר הבנייה שחל על הקמת הנכס, הפקעת שטחים ציבוריים ו/או דרכי גישה אליהם, פיצול המקרקעין ו/או הוספת שטחים ו/או זכויות, ו/או שינוי חוזי החכירה החלים על המקרקעין, הגשת בקשות להיתרים וכל הליך הקשור בהוצאת היתרים כאמור, מדידה ועדכון תשריטים החלים על הקרקע, מיזוג (או המרה של) זכויות חכירה של החברה המשעבדת עם זכויות הבעלות שלה במקרקעין, רכישת בעלות במקרקעין, יזום, בניה (לרבות ניצול זכויות הקיימות במועד רישום השעבוד, ו/או ניצול זכויות עתידיות שטרם קיימות במועד רישום השעבוד), איחוד ו/או חלוקה וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלה לרבות הוצאת היתרי בניה, ביצוע עבודות בניה ו/או הריסה, ביצוע תשלומים, מתן התחייבויות לרשויות וכל פעולה הדרושה והמקובלת לביצוע הפעולות המפורטות לעיל (מובהר כי פעילויות כאמור בס"ק זה, עשויות לפגוע באופן זמני בהכנסות מנכסי מקרקעין משועבדים).

מודגש בזאת במפורש כי החברה, והבעלים הנוספים (ככול שישנם), או כל צד אחר, יהיו רשאים לנייד זכויות בניה בלתי מנוצלות המיוחסות למקרקעי הנכס, כולן או חלקן, ככל שתהיינה כאלה, וכן, לנצל זכויות בניה בלתי מנוצלות, על כל הכרוך בכך, לרבות שעבוד זכויות בניה בלתי מנוצלות לצדדים שלישיים, מכירתן, השכרתן וכיוצ"ב, כפוף לאמור בסעיף זה להלן. ובלבד: שלאחר ניוד זכויות כאמור תעמוד החברה ביחס הלוואה לבטוחה ותמציא לנאמן אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים בדבר עמידה בכך בצירוף תחשיב ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן עובר לביצוע איזו מהפעולות המפורטות בפסקה זו בקשר עם זכויות הבנייה.

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

ג. השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה שכירות מוגנת ו/או מתן רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה המשעבדת, ו/או ביטול שכירות, רשות שימוש ו/או זכות החזקה, באופן מלא או חלקי ו/או עריכת שינויים לגביהם, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה המשעבדת.

ד. רישום הערות אזהרה לטובת רשויות מקומיות ו/או ממשלתיות ו/או חברות תשתית כאמור בס"ק [ב] לעיל.

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

ו. התקשרות בהסכמי שיתוף ו/או איחוד ו/או חלוקה עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים, ובלבד שכתוצאה מהסכם כאמור, לא תידרש כל הסכמה מאת הצד האחר להסכם השיתוף לשעבוד או למימושו או לאכיפתו וכן לא יוקנו לצד האחר זכויות ראשוניים במקרקעין כלפי הנאמן.

ז. מכירה או שחרור או החלפה של נכס משועבד, כולו או חלקו, על-פי הוראות שטר הנאמנות.

ח. רכישה ו/או העברה של חלק כלשהו של הנכסים המשועבדים, בין הבעלים של הנכס המשועבד, במקרה שיש כמה בעלים לנכס המשועבד, שישועבד על-ידם, באותם התנאים המפורטים בשטר זה. במקרה של עדכון השעבוד כאמור תומצא חוות דעת עורך דין וכל מסמך אותו ידרוש הנאמן לשביעות רצונו לפי סעיף 5.4.3 לשטר הנאמנות, לפי הרלוונטי.

ט. כל פעולת רישום והסדרה ביחס לנכסי מקרקעין משועבדים, לרבות פרצלציה ורה-פרצלציה, רישום בתים משותפים, רישום הערות אזהרה ו/או משכנתא ו/או שעבוד ו/או מחיקתן, רישום זכויות על שם החברה המשעבדת, רישום זכות בעלות על שם החברה המשעבדת חלק זכויות חכירה וכיו"ב. עם השלמת ביצוע פעולות כנ"ל יתוקנו הסכמי השעבוד ו/או שטרי המשכנתא באופן המשקף את השינויים הנ"ל, אם וככל שיידרש לעשות כן.

י. העברת הנכס המשועבד, כולו או חלקו, לחברה ו/או לחברת משעבדת אחרת, שישועבד על-ידה באותם התנאים המפורטים בשטר זה וזאת בד בבד עם העברת הנכס לידיה וכן יומצאו לנאמן כל המסמכים הרלוונטיים בקשר עם השעבוד האמור, לרבות חוות דעת עורך דין, כמפורט בסעיף 5.4.3 לשטר נאמנות זה והכל לשביעות רצונו של הנאמן.

יא. שעבוד הנכס המשועבד, כולו או חלקו, בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 5.9 לשטר נאמנות זה.

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

והכל מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה המשעבדת, ביחס לנכס המשועבד, במלואו או בחלקו, ובלבד שלא תיפגענה זכויות הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') בנכס המשועבד לרבות בקשר עם השעבודים הרשומים לטובת הנאמן בגין הנכס המשועבד, תוקפם, יכולת אכיפתם והיכולת לממשם.

למען הסר ספק יובהר, כי נקיטת פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת (כהגדרתה לעיל), תתאפשר בכפוף לכך שהחברה תמציא לידי הנאמן חוות דעת עורך דין חיצוני – טרם נקיטת הפעולה – בנוסח לשביעות הנאמן, המאשרת כי אין בפעולה כאמור כדי לפגוע בזכויות המחזיקים באגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות, לרבות בשעבודים הרשומים לטובת הנאמן בגין הנכס המשועבד כאמור ו/או ביכולת לממשם ו/או ביכולת לאכוף אותם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות הנאמן על-פי דין ובהתאם להוראות שטר נאמנות זה.

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

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מתחייב הנאמן, כי בכל מקרה בו תבקש זאת החברה המשעבדת, הוא ימציא (תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד הבקשה), מכתב המופנה לחברה המשעבדת ו/או למי מהצדדים השלישיים עליו תורה, ואשר מציין את הסכמת הנאמן לביצוע פעולה מהפעולות המותרות כאמור לעיל, ובלבד שככל שמדובר בפעולה שאינה מצוינת במפורש כפעולה מותרת התקבלה חוות דעת עורך הדין כמפורט לעיל.

5.2.3 הכנסות הנכסים המשועבדים -

5.2.3.1 בכל הנוגע להכנסות מכל הנכסים המשועבדים או כל זכות אחרת הנובעת מהנכסים המשועבדים או שתתקבל חלף הנכסים המשועבדים ו/או בגינם, למעט בקשר עם זכויות הביטוח כאמור לעיל, הרי שהחברה המשעבדת, תהיה רשאית לקבלם לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך באישור של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב וזאת כל עוד לא הועמדו אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מידי, והכל בכפוף לקבוע בס"ק [ב] להלן. בהתאם, כל עוד לא הועמדו אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מידי, כל זכות ו/או תשלום שיתקבל בידי הנאמן בגין אותו נכס המשועבד (ככל שיתקבל) יועבר על-ידי הנאמן לחברה או למי שתורה החברה לנאמן.

בהקשר זה יובהר כי החברה מתחייבת כי היה ודמי הניהול להם היא זכאית בקשר עם ביג אשדוד ישולמו לגורם אחר מטעם החברה, היא תודיע על כך לנאמן במועד השינוי ותגרום לכך שיירשם שעבוד על זכויות הגורם מטעם החברה בדמי הניהול כאמור.

לעניין זה מובהר כדלקמן:

א. השעבוד יחול, ממועד יצירתו, על הנכסים המשועבדים.

ב. כל עוד לא הועמדו אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי, לא תחול על החברה המשעבדת כל מגבלה בקשר-תהא רשאית לבצע כל התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחה קמה הזכות להכנסות אותו נכס משועבד, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים וכן לעשות שימוש לב-הכנסות הנכסים המשועבדים, והכל בכפוף להוראות שטר זה למעט-כאמור בשטר זה. עם זאת, ולהסרת ספק מובהר כי כל עוד זכויותיה לקבלת הכנסות הנכסים המשועבדים לנאמן תהינה משועבדות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), החברה המשעבדת לא תהא רשאית למשכן או לשעבד או לבצע דיספוזיציה או להמחות את זכויותיה בהכנסות הנכס המשועבד לצד שלישי כלשהו, אלא בהתאם להוראות סעיף 5.2.3 זה ובהתאם לסעיף 5.9 לשטר, והכל כפוף לכך שלא יהיה בהתקשרויות האמורות כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר נאמנות זה וכן הפל-כפוף לכך כי לא ייפגעו תוקף השעבודים, יכולת אכיפתם ו/או יכולת מימושם.

~~ג. כל עוד לא הועמדו אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי, לא תחול על החברה המשעבדת כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחה קמה הזכות להכנסות אותו נכס משועבד, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים, ובלבד שלא יהיה בהתקשרויות האמורות כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר נאמנות זה לרבות פגיעה בתוקף השעבודים, יכולת אכיפתם ו/או יכולת מימושם.~~

ד. כל עוד לא הועמדו אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי, לא תהא על החברה המשעבדת כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על העמדת אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי, על-פי שטר הנאמנות. כמו-כן, לחברה המשעבדת הזכות להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על-פי הסכמי השכירות ללא צורך בהסכמת השוכרים, בכפוף לכך שזכויות השוכרים לא תיפגענה. יובהר-החברה מבהירה, כי בהתאם להסכם השכירות שנחתם בשנת 2021 בין שער הרכבת לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מינהל הדיוור הממשלתי ומדינת ישראל-משרד התחבורה ביחס להשכרת מסוף התחבורה ("הסכם שכירות מסוף התחבורה"), שער הרכבת רשאית להמחות להעביר את זכויותיה-במושכר מכוח הסכם שכירות מסוף התחבורה (לרבות המחאה על דרך שעבוד), ובלבד שההמחאה תהא בהתאם להוראת תכ"ס 1.6.0.08 ("הוראת התכ"ס").⁸ הואיל ועל פי הוראת התכ"ס נדרש אישור חשב המשרד הממשלתי הרלוונטי להמחאה, אזי עד למועד העברת תמורת ההנפקה כאמור בסעיף 5.4 לשטר, תחליט החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, האם הזכויות בגין הסכם שכירות מסוף תחבורה, ישועבדו כחלק מהכנסות ביג אשדוד. ככל והסכם שכירות מסוף תחבורה לא ישועבד לטובת הנאמן כאמור, אזי הסכם שכירות מסוף תחבורה לא יכלל בהכנסות ביג אשדוד ולא ילקח בחשבון לצורך השווי הבטוחתי של ביג אשדוד.

ה. על אף האמור בס"ק [ב] לעיל, החל ממועד קרות אירוע הפרה ועד למועד בו הועמדו אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי, ישמשו הכנסות הנכסים המשועבדים לתפעולם ו/או לניהולם של הנכסים המשועבדים (על-ידי הגורם המנהל ישירות את הנכסים המשועבדים) בלבד. משהועמדו אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי, ישמשו ההכנסות המשועבדות מאותו נכס לפירעון אגרות החוב (סדרה כה') שבמחזור, ואלו תועברנה ותופקדנה ישירות לחשבון הנאמנות. החברה והחברה המשעבדת מתחייבות לפעול ללא דיחוי, החל ממועד העמדת אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי כאמור לעיל, ולהורות לשוכרים בנכס המשועבד הרלוונטי על השינוי ביעד התשלומים שהם מבצעים, כקבוע בסעיף זה ולפעול כמיטב יכולתן לבצע את השינוי כאמור. על אף האמור לעיל, ביחס לנכסים משועבדים שלחברה (במישרין או בעקיפין באמצעות חברה משעבדת) קיימות זכויות מקרקעין כלשהן ביחד עם שותפים נוספים (במועד חתימת שטר זה, הנכס – ביג אשדוד), החברה והחברה המשעבדת מתחייבות לפעול, החל ממועד העמדת אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי כאמור לעיל, להעברת והפקדת ההכנסות המשועבדות קרי, חלק החברה בהכנסות הנכס הרלוונטי אשר יהא משועבד לטובת הנאמן אותה עת ישירות, לחשבון הנאמנות.

⁸ הוראות תכ"ס (תקנון כספים ומשק), מפורסמות על-ידי אגף החשב הכללי במשרד האוצר. הוראת תכ"ס שמספרה 1.6.0.8 (מספרה עודכן ל-1.6.6) היא הוראה המסדירה את נושא "עיקול, המחאת זכות וקניזו חובות" בממשלה.

5.2.3.2 החברה תבחן פעמיים בשנה האם נחתמו הסכמי שכירות חדשים בקשר עם נכסי המקרקעין ששועבדו, ותעביר לנאמן את תוצאות בדיקתה כאמור בתוך 10 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים לימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר בכל שנה. ככל שנחתמו הסכמי שכירות חדשים כאמור, אזי בתוך תקופה של 90 (תשעים) ימים, יתוקן השעבוד בקשר עם ההכנסות המשועבדות מנכס המקרקעין המשועבד, באופן שיכללו גם הסכמים חדשים אלו במסגרת השעבוד האמור (ובכלל זה, את הפרטים אודות הצדדים, מועד החתימה ותקופת השכירות).

5.2.3.3 החברה וכן החברה המשעבדת מתחייבות כלפי הנאמן שלא למשכן ולא לשעבד בשעבוד נוסף את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם לטובת צד ג' כלשהו, ללא קבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב לכך, שתתקבל בכתב ומראש בהחלטה מיוחדת, וזאת למעט שעבוד מדרגה שנייה כמתואר בשטר הנאמנות.

5.2.3.4 מובהר כי שטר זה אינו יוצר, ולא יפורש כיוצר, מגבלה כלשהי על עריכת שינויים בהחזקות בכל חברה משעבדת (לרבות מכירה ו/או העברה ו/או שעבוד של כל או חלק מהמניות של כל חברה משעבדת) ו/או בהחזקותיה בכל חברה בת שלה וזאת כפוף להוראות שטר הנאמנות.

5.2.4 החברה מבהירה כי היה ובמועד קרות "אירוע הפרה", הנכסים המשועבדים באותה עת יכללו נכס מקרקעין אחר (הנכס המחליף, כמשמעו בסעיף 5.5.1 לשטר הנאמנות) שבבעלות החברה ובעלים נוספים, לפי העניין, אזי, מימוש הנכס המשועבד כאמור יהא כפוף להוראות הסכם שיתוף שיחול על הבעלים בנכס, ובפרט להוראות בדבר מגבלות על עבירות הזכויות, ככל שקיימות, וכי הנאמן עשוי להיות כפוף במקרה כאמור להוראות הסכם שיתוף רלוונטי.

5.2.5 למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'). הנאמן לא נתבקש לערוך ובפועל לא ערך ולא יערוך, בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות הבת שלה. בהתקשרותו בשטר הנאמנות, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'). כמו-כן, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות שיועמדו על-ידי החברה או באשר לעצם הבטחת התחייבויותיה של החברה על-פי שטר זה. אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על-פי כל דין ו/או שטר הנאמנות, ובכלל זה אין בה כדי לגרוע מחובותו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך דוח ההצעה הראשונה ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה').

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

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

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

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

5.2.7 מובהר כי אין באמור בשטר נאמנות זה משום מתן התחייבות על-ידי החברה המשעבדת שאינה החברה להעמיד נכס נוסף ו/או אחר ו/או כל חלק ממנו כבטוחה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') במקרה בו החברה תידרש להעמיד בטוחות נוספות ו/או תבקש לבצע החלפת נכסים על-פי שטר הנאמנות.

5.2.8 עוד מובהר, כי לנאמן תהא הסמכות להסכים לכל שינוי הסכמי השעבוד, באותם התנאים בהם רשאי הנאמן להסכים לשינויים בשטר הנאמנות גופו, כמפורט בסעיף 26 לשטר זה, בשינויים המחויבים.

5.3 הצהרות והתחייבויות בקשר עם הנכסים המשועבדים

החברה בחתימתה בשולי שטר זה, וכן החברה המשעבדת (ביחס לנכסים המשועבדים שישועבדו על-ידה), עם חתימתה על ההצהרות הנדרשות על-פי שטר זה, מצהירות ומתחייבות כדלקמן:

5.3.1 הוראות הרלוונטיות לביג אשדוד

5.3.1.1 הזכויות בנכסים המשועבדים המפורטים בסעיף 5.1 לשטר הנאמנות הינן כמפורט בסעיף 5.1 לשטר הנאמנות. שער רכבת הינה בעלת מלוא זכויות החכירה המהוונות בביג אשדוד, לרבות בהכנסות הנובעות מהנכס בביג אשדוד ובתגמולי הביטוח בגין ביג אשדוד, והכל כמפורט בסעיף 5 לעיל. מבוא אשדוד הינה במישרין בעלת 72% מהון המניות המונפק והנפרע של שער רכבת ומושב שדה עוזיה הינו בעל יתרת 28% מהון המניות המונפק והנפרע של שער רכבת. בנוסף, החברה הינה בעלת מלוא הזכויות בקשר עם הלוואות החברה לביג אשדוד ולא קיימות הלוואות נוספות למבוא אשדוד ו/או לשער רכבת למעט הלוואות החברה לביג אשדוד נכון למועד שטר זה.

5.3.1.2 החברה מבהירה כי החלטות מועצת מקרקעי ישראל,⁹ נהלי רשות מקרקעי ישראל והוראות הסכם החכירה, קובעים כי חלקו של מושב שדה עוזיה בזכויות הון המניות של ביג אשדוד לא יפחת מ-26%. בהתאם למגבלה לפיה אגודה שיתופית חייבת להחזיק בכל מקרה לבדה או ביחד עם אגודות שיתופיות חקלאיות נוספות, ולרבות תאגיד שאגודה שיתופית היא בעלת השליטה בו (כמשמעו בהחלטות כאמור) ולכל הפחות ב-26% מהון המניות של התאגיד המחזיק בנכס הרלוונטי ("מגבלת החזקה מינימלית"), לפיכך, בעת מימוש הנכסים המשועבדים (ככל שיתבצע מימוש כאמור) לא ניתן יהיה לבצע העברה של זכויות שער הרכבת בנכס ביג אשדוד ישירות, ומשכך מימוש השעבוד על ביג אשדוד יתבצע בדרך של מימוש השעבוד על המניות המשועבדות (והלוואות החברה לביג אשדוד, ככל שתהא יתרה בלתי מסולקת באותה עת של ההלוואות כאמור) וכן מימוש השעבוד על מלוא הכנסות ביג אשדוד המשועבדות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

החברה מצהירה, בין היתר, בהתבסס על ייעוץ משפטי שקיבלה, כי הואיל ומגבלת ההחזקה המינימאלית מתייחסת להון המניות, לזכות למנות מנהלים ולרווחי חברות ביג אשדוד, שהינן זכויות הצמודות למניות תאגיד, והואיל והמונח "רווחי תאגיד", משמעו, זכות לקבלת רווחים שיחולקו, ככל שיחולקו על-ידי התאגיד, אזי, מגבלת ההחזקה המינימאלית לא תחול על מימוש ההכנסות המשועבדות.

⁹ החלטה מס' 717 מיום 20 ביוני 1995 "הודעה על החלטה בדבר החכרת קרקע לדורות לצרכי מפעל של קיבוצים, מושבים שיתופיים, מושבי עובדים וכפרים שיתופיים", על תיקוניה, המעוגנת בסעיף 8.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, אפריל 2019.

בנוסף, החברה מצהירה, בין היתר, בהתבסס על ייעוץ משפטי שקיבלה, כי בהנחה של מימוש הבטוחות על-פי שטר זה, המניות של שער הרכבת המוחזקות על-ידי מושב שדה עוזיה המקנות למושב שדה עוזיה 28% מביג אשדוד, ואשר לא תשועבדנה לטובת הנאמן, עתידות להמשיך להקנות למושב שדה עוזיה זכויות הצמודות למניות אלה כבעלי מניות, ולא זכות בהכנסות המשועבדות אשר משועבדות במלואן על-ידי שער הרכבת לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

החברה מבהירה כי נוכח מגבלת ההחזקה המינימאלית, ייתכן ובעת מימוש הנכסים המשועבדים (ככל שיתבצע מימוש כאמור) לא ניתן יהיה לבצע העברה של זכויות מושב שדה עוזיה (בשרשור) במקרקעין המשועבדים ישירות, ומשכך מימוש השעבוד על ביג אשדוד יתבצע בדרך של מימוש השעבוד על המניות המשועבדות,¹⁰ השעבוד על זכויות החברה או מבוא אשדוד (לפי העניין) בקשר עם ההלוואות של ביג, בהתאמה (ככל שתועמדנה וככל שתהא יתרה בלתי מסולקת באותה עת של ההלוואות כאמור) וכן מימוש השעבוד על מלוא הכנסות ביג אשדוד המשועבדות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב והזכויות לתגמולי הביטוח בקשר עם ביג אשדוד.

5.3.1.3 בכל הנוגע לביג אשדוד, השעבודים (כהגדרתם בסעיף 5.1 לשטר הנאמנות) יחולו רק על המקרקעין המשועבדים הנכללים תחת ההגדרה של ביג אשדוד, ולא על השטח המוחרג (כהגדרתו בסעיף 5 לשטר). בהתאם, פנינת אשדוד תוכל לנהוג מנהג בעלים בשטח המוחרג בלבד, כפוף לאמור בהסכמי פנינת אשדוד, ובכלל זה למכור או לשעבד, כפי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), כפוף לכך שהמכירה או השעבוד כאמור יהיו בהתאם להוראות הסכמי פנינת אשדוד, וכן יהיו כפופים למגבלות הקבועות בשטר זה ולזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') בנכס המשועבד. בנוסף, עד לרישום הסכם השיתוף בלשכת רישום המקרקעין פנינת אשדוד תצרך את הסכם השיתוף להסכם המכר ורוכש הזכויות של פנינת אשדוד יחתום על הסכמתו לתנאי הסכם השיתוף.

ככל שביג אשדוד יהא משועבד אותה עת לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, החברה מתחייבת להודיע לנאמן על כל עסקה כאמור ולהמציא לו כל מסמך או אישור שידרוש בעניין זה והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך שעבוד זכויותיה של פנינת אשדוד בשטח המוחרג, ובלבד שחתימה זו לא תטיל עליו אחריות כלשהי בקשר עם חובותיה של פנינת אשדוד ו/או השעבוד שתיצור פנינת אשדוד כאמור וזאת לאחר שיומצא לו אישור עורך דין על-פיו בדק ומצא כי פנינת אשדוד קיימה את התחייבויותיה כמפורט בסעיף זה לעיל וכי אין בחתימתו של הנאמן על המסמכים הנדרשים כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכויות מחזיקי אגרות החוב ביחס לביג אשדוד.

5.3.1.4 נכון למועד חתימת שטר זה, בהתאם להסכמי פנינת אשדוד, שער הרכבת ופנינת אשדוד פועלות מול רשות מקרקעי ישראל לפיצול ההסכם החל על המקרקעין המשועבדים באופן שיונפק חוזה חכירה נפרד לשטח המוחרג על שם פנינת אשדוד ("**הפיצול**"). יובהר כי לשם השלמת הפיצול כאמור לא תידרש הסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, וכי, אם וככל שיידרש לעשות כן, הנאמן יחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לביצוע הפיצול ורישום החכירה בתחנת הדלק על שם פנינת אשדוד חופשית מהתחייבות לרישום משכנתא לטובת הנאמן וכן חופשית מכל מחויבות כלפי הנאמן למעט, ככל שיהיה רלוונטי, זכויות הנאמן ביחס למחויבויותיה של פנינת אשדוד על-פי הסכמי פנינת אשדוד בגין השטח המוחרג ולייחוד השעבודים לחלקי המקרקעין הרלוונטיים, ו/או על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לכל עניין הקשור ו/או הנובע מכך, וזאת, עם קבלת דרישה ראשונה של החברה.

עוד יובהר כי, הואיל והפיצול כאמור מותנה, בין היתר, בקבלת אישורים ו/או הסכמות של צדדים שלישיים, ובכלל זה של רשויות רגולטוריות, אין כל וודאות לביצועו.

5.3.1.5 יובהר כי השעבוד על ביג אשדוד יהא כפוף לזכויות המפורטות להלן, באופן שבעת מימוש איזה מהשעבודים על-ידי הנאמן, יעשה אותו מימוש כאמור בכפוף להגבלות האמורות:

¹⁰ אשר כאמור לעיל, אין במגבלת ההחזקה המינימלית כדי להטיל הגבלות על מימושן של המניות המשועבדות, כפוף למגבלות המפורטות בשטר הנאמנות.

א. זכויות השוכרים בנכסים כפי שיהיו מעת לעת. החברה מאשרת כי זכויות החברה המשעבדת בביג אשדוד כפופות להוראות הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו, וככל שיחתמו הסכמים אחרים או נוספים ביחס לביג אשדוד, מתחייבת החברה לגרום לכך כי לא תקנה החברה המשעבדת זכויות לשכירות מוגנת וכן מתחייבת החברה כי הסכמי השכירות שיחתמו בקשר עם ביג אשדוד לא ימנעו ו/או יגבילו את רישום השעבודים ו/או את מימושם ו/או יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר ליצירת השעבודים ו/או מימושם, לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש.

החברה וכל חברה משעבדת, בחתימתה על ההצהרות הנדרשות על-פי שטר זה, מצהירות כי אין בהסכמי השכירות ו/או בכל הסכם אחר או נוסף כאמור (והחברה ו/או כל חברה משעבדת, לפי העניין, מתחייבת כי לא תהיה גם בהסכמי שכירות שיחתמו מעת לעת בעתיד) מניעה מלשעבד את זכויות החברה ו/או חברה משעבדת, לפי העניין, בקשר עם ההכנסות מכוח אותם הסכמים לטובת הנאמן, כאמור לעיל או מניעה על עבירות הזכויות כאמור בעת מימוש השעבודים ככל שימומשו וכן לא נדרשת הסכמת השוכרים לשעבוד ו/או העברת הזכויות כאמור. עם זאת מובהר, כי השעבוד שיירשם על ידי החברה ועל ידי חברה משעבדת על זכויותיהן להכנסות איזה מהנכסים המשועבדים יהיה כפוף לזכויות השוכרים על פי הסכמי שכירות ו/או הסכם אחר או נוסף, כפי שיהיו מעת לעת, באופן שבעת מימוש השעבוד על הכנסות הנכסים המשועבדים, ככל שימומש, ייעשה אותו מימוש כאמור רק בכפוף לזכויות השוכרים בנכסים המשועבדים, כפי שיהיו בעת המימוש.

האמור לעיל הינו למעט בקשר עם יצירת ורישום שעבוד על זכויות החברה מכוח הסכם שכירות מסוף תחבורה ביחס לכך יחול האמור בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. 5-2-3-1** (ג) לשטר.

א-ב. זכויות רשות מקרקעי ישראל (כבעלים במקרקעין עליהם בנוי הנכס ביג אשדוד) ולהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ונהלי רשות מקרקעי ישראל, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות המגבלות הקבועות בהסכם החכירה, לפיהן מושב שדה עוזיה חייב להחזיק בכל מקרה 26% לפחות בהון המניות בשער הרכבת, בזכות למנות מנהלים בשער הרכבת ובזכות לרווחים משער הרכבת, וכן תשלומים, כגון דמי הסכמה, שעשויים להיות מגיעים לרשות מקרקעי ישראל בגין מימוש השעבוד (אם בכלל).

- כל התשלומים המגיעים לרשות מקרקעי ישראל ישולמו לה מתוך התמורה שתקבל עקב העברת הזכויות המשועבדות, ורק היתרה של התמורה תשמש לפירעון החוב המובטח;

- בעת מימוש השעבוד ישולמו לרשות מקרקעי ישראל דמי הסכמה, שרשות מקרקעי ישראל תהא זכאית לקבל משער הרכבת, כמקובל ברשות מקרקעי ישראל באותה עת אילו היתה שער הרכבת מעבירה את הנכס למשעבד תמורת ערכו, כפי שיוערך לאותה עת על-ידי שמאי שייקבע על-ידי מועצת מקרקעי ישראל למטרת קביעת דמי הסכמה.

ג. זכויות פנינת אשדוד מכח הסכמי פנינת אשדוד, לרבות השטח המוחרג וכל זכות אחרת המוקנית לפנינת אשדוד כאמור בסעיף 5 לשטר זה.

בנוסף, בהתאם להסכמי פנינת אשדוד, פנינת אשדוד רשאית לבצע כל הליך תכנוני בשטח המוחרג, לרבות אך לא רק, שינויי תב"ע, הוצאת היתרי בניה, הליכים מנהליים בקשר עם התכנון וכיו"ב, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט, וזאת מבלי שתידרש לקבל כל אישור ו/או הסכמה לכך, לרבות מבלי להידרש להסכמה ו/או לאישור של הנאמן. שער הרכבת התחייבה בהסכמי פנינת אשדוד כי תאפשר לפנינת אשדוד ולא תתנגד ו/או תמנע ממנה בכל צורה שהיא לבצע הליכים תכנוניים בשטח המוחרג כמפורט לעיל ובמסגרת זו תחתום על תוכניות בנין עיר, בקשות לועדות התכנון, היתרי בניה וכו', וכן תמנע ותחייב את השוכרים ו/או המחזיקים ו/או כל מי לו כל זכות ו/או עניין בשטח המיוחס לשער הרכבת (כהגדרתו בנספח פרטים אודות הבטוחות) להימנע מלהפריע ו/או להתנגד לביצוע הליכים תכנוניים בשטח המוחרג ו/או לבנות בהם על-ידי הגשת התנגדות ו/או ביצועה של כל פעולה אחרת אשר מטרתה לעכב ו/או למנוע את הליכי התכנון כאמור, תביא לביטולן

של זכויותיו במקרקעין של אותו גורם מעכב ו/או מתנגד באופן מיידי. הנאמן יחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לביצוע הליכי תכנון כאמור בשטח המוחרג כאמור ו/או בכל עניין הקשור ו/או הנובע מכך, אם וככל שיידרש לעשות כן, וזאת עם קבלת דרישה ראשונה של החברה, ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע מתוקף השעבוד על המקרקעין המשועבדים על-פי שטר נאמנות זה [וכן ביכולת אכיפתו ובמימושו](#).

השעבוד על המניות המשועבדות ומימושו יהא כפוף לזכות סירוב ראשון הקבועה בהסכם ההקצאה, לפיה היה ובעל מניות בשער הרכבת יבקש להעביר את מניותיו בשער הרכבת או כל חלק מהן ("הצד המוכר"), יהא הצד המוכר חייב להציע את המניות אותן יבקש למכור ליתר בעלי המניות בשער הרכבת, לכל אחד בהתאם לחלקו היחסי בשער הרכבת, במחיר ובתנאי תשלום כפי שהוצעו לו על-ידי קונה מרצון בשוק החופשי ובתום לב. הצד המוכר יהא רשאי למכור את המניות המוצעות, אך ורק אם יתר בעלי המניות סירבו לרכוש את המניות המוצעות ו/או לא הסכימו לרוכשן בתנאים המוצעים על-ידי הצד השלישי ו/או לא השיבו להצעה תוך 30 ימים מהמועד שההצעה התקבלה, ובמקרה כאמור שער הרכבת תהא חייבת לאשר את העברת המניות בתנאים האמורים ובלבד שהצד השלישי יחתום על הסכם ההקצאה כאילו היה צד לו מלכתחילה, ייקח על עצמו את כל התחייבות הצד המוכר ויקבל את כל זכויות הצד המוכר, מתוקף היותו בעל מניות בשער הרכבת. זכות הסירוב הראשון האמורה לא תחול על [העברה לנעברים מותרים של מבוא אשדוד](#), כהגדרתם בהסכם ההקצאה [\(צדדים קשורים\)](#).

מובהר, כי כל עוד לא אירע אירוע הפרה, כל זכויות מבוא אשדוד במניות המשועבדות, לרבות מכוח הדין ו/או תקנון שער הרכבת ו/או הסכם ההקצאה, לא תיפגענה ותהיינה בידיה באופן מלא ובלעדי. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל עוד לא אירע אירוע ההפרה, מבוא אשדוד תחזיק ותוכל לעשות שימוש מלא, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, בזכויות ההצבעה בשער הרכבת ובזכויות של מבוא אשדוד למינוי דירקטורים בשער הרכבת, ובלבד שלא יהא באופן הצבעתה כאמור, כדי להטיל מגבלות נוספות על מימוש השעבוד על המניות המשועבדות, מעבר למגבלות המפורטות בשטר זה, ותהא זכאית לקבל כל דיבידנד או חלוקה אחרת, שיחולקו על-ידי שער הרכבת ולכל זכות הצמודה למניות המשועבדות ולהשתמש בהן בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. בהתאם לכך, מבוא אשדוד תהיה רשאית להשתתף ולהצביע בגין המניות המשועבדות, בכל אסיפה כללית של בעלי המניות של שער הרכבת, לרבות בהחלטות ללא התכנסות, כבעלים של המניות המשועבדות לכל דבר ועניין. לשם כך, ואם וככל שיידרש, ימציא הנאמן למבוא אשדוד כתב מינוי (Proxy), המייפה את כוחה של מבוא אשדוד להשתתף ולהצביע, בגין כל המניות המשועבדות, עבור כל אסיפה ואסיפה או ייפוי כוח לאסיפות, לרבות עבור החלטות ללא התכנסות. כמו-כן, כל עוד לא אירע אירוע ההפרה, מבוא אשדוד תהא רשאית לקבל כל החלטה ו/או לנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המותרת לה כבעלת מניות בשער הרכבת לפי דין ו/או תקנון שער הרכבת ו/או הסכם ההקצאה, לרבות (אך לא רק) היענות (או אי היענות) בהצעת רכש ו/או בהצעת זכויות ו/או דרישה לכנס אסיפה כללית של בעלי המניות של שער הרכבת.

החל מקרות אירוע הפרה הנאמן: (א) יהא זכאי לכל הזכויות הצמודות למניות המשועבדות לרבות כל דיבידנד שיחולק בגין המניות המשועבדות אשר ישולם על-ידי שער הרכבת ישירות לחשבון הנאמנות; (ב) לא יעביר למבוא אשדוד ייפוי כוח לצורך השתתפות והצבעה באסיפות בעלי המניות של שער הרכבת בגין המניות המשועבדות, ואם וככל שהועבר ייפוי כוח בגין אסיפה שטרם התקיימה, או ייפוי כוח כללי לאסיפות, יראו אותם כבטלים ומבוטלים.

ככל שישועבד ביג אשדוד, שער הרכבת תתחייב – בחתימתה על התחייבות חברת בת משעבדת שבשולי שטר זה – שעם קבלת הודעה שתמסור לה החברה על יצירת השעבוד על המניות המשועבדות, כולן או חלקן, תרשום במרשמה הערה בדבר השעבוד על המניות המשועבדות ובמקרה של אירוע הפרה, תנהג לפי האמור בסעיף זה לעיל.

5.3.1.8 החברה ומבוא אשדוד מתחייבות מתחייבות כי כל עוד המניות המשוועדות משועבדות לטובת הנאמן, ככל שתוקצינה מניות נוספות של שער רכבת למבוא אשדוד ו/או לחברה, לרבות כתוצאה מהמרת הלוואות החברה לביג אשדוד ("המניות הנוספות"), מניות אלו תשוועדנה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב. החברה מתחייבת לבצע כל פעולה שתידרש לצורך רישום השעבוד על המניות הנוספות לרבות בדרך של תיקון השעבוד על המניות המשוועדות כך שיחול גם על המניות הנוספות. החברה תודיע לנאמן תוך 2 ימי עסקים על הקצאת מניות נוספות כאמור. בנוסף, החברה ומבוא אשדוד מתחייבות כי לא יוקצו בשער רכבת מניות או ניירות ערך אחרים בעלי זכויות עדיפות על המניות הרגילות המצויות כיום בהון המניות (אלא אם יוקצו וישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב כחלק מהמניות המשוועדות).

5.3.1.9 בנוגע למבנה ההחזקות בשער רכבת וליחסים החלים בין בעלי המניות בשער רכבת :

א. החברה מחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת מבוא אשדוד אשר מחזיקה ב-72% מהון המניות המונפק והנפרע של שער הרכבת. שער הרכבת הינה בעלת זכות החכירה על-פי הסכם החכירה, כהגדרתו בסעיף 5 לשטר הנאמנות, במקרקעין המשוועדים עליהם בנוי הנכס ביג אשדוד, כמפורט בשטר נאמנות זה.

ב. למיטב ידיעת החברה, מושב שדה עוזיה מחזיק ב-28% מהון המניות המונפק והנפרע של שער הרכבת.

ג. בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל כאמור בסעיף 5.3.1.2 לשטר הנאמנות, נהלי רשות מקרקעי ישראל והוראות הסכם החכירה, החזקות מושב שדה עוזיה לא יפחתו משיעור של 26% מהון המניות של שער הרכבת, מהזכויות למינוי מנהלים ומהזכות לרווחים משער הרכבת. לפיכך, נקבעו בהסכם ההקצאה מגבלות על העברת מניות שער הרכבת לפיהן העברת מניות שער הרכבת כפופה לכך שבכל מקרה מושב שדה עוזיה יחזיק לפחות 26% מהון המניות הנפרע של שער הרכבת, וכן שהעברה כאמור תהא כפופה להוראות הסכם החכירה וכן לזכות סירוב ראשון המוקנית לצדדים להסכם כמפורט בסעיף 5.3.1.6 לשטר זה. החברה ושער הרכבת מתחייבות, כי היה ויובא לידיעתן ~~החברה~~, כי חל שינוי בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או בנהלי רשות מקרקעי ישראל ו/או של רשות רגולטורית אחרת ו/או בהוראות הסכם החכירה, שיש בו כדי להשפיע ~~באופן מהותי~~ על השעבוד של איזה מהנכסים המשוועדים ו/או על תוקפו ו/או יכולת אכיפתו ו/או על מימושו, תודיע על כך החברה לנאמן.

ד. במסגרת הסכם ההקצאה נקבע, בין היתר, כדלקמן :

- במקרה ששער הרכבת תקבל פיצוי כספי (דהיינו, סכומי כסף שייכנסו לקופת שער הרכבת בפועל, וזאת להבדיל מסוג פיצוי אחר), בגין הפקעות שיבוצעו בקרקע, יהיה מושב שדה עוזיה זכאי ל-75% מהפיצוי, ומבוא אשדוד תהיה זכאית לקבל 25% מהפיצוי.

- החל מיום 1 בינואר 2006 ועד להחזר מלוא הלוואות הבעלים שהעמידה מבוא אשדוד לשער הרכבת, מושב שדה עוזיה זכאי לקבל משער הרכבת הלוואה בסכום של 50 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן, בכל שנה קלנדרית, שתנאיה יהיו שווים לתנאי הלוואות הבעלים שתעמיד מבוא אשדוד לשער הרכבת ("הלוואת המושב") וסכום החוב של מושב שדה עוזיה לשער הרכבת בגין הלוואת המושב יקוזז מהסכומים שיגיעו למושב שדה עוזיה בגין רווחים שיצברו בשער הרכבת (אם וככל שיצברו).

ה. החברה ומבוא אשדוד מתחייבות לא לשנות את הסכם ההקצאה ו/או את הסכמי פנינת אשדוד ו/או את מסמכי ההתאגדות של מבוא אשדוד ו/או של שער הרכבת, באופן אשר עשוי לפגוע בתוקף איזה מהשעבודים, לפגוע ביכולת אכיפת איזה מהשעבודים וליצור מגבלות על מימוש איזה מהשעבודים

לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב מעבר למגבלות הקיימות במועד חתימת שטר זה אשר מפורטות במפורש בשטר זה.

ו. נכון למועד חתימת שטר זה ולמועד יצירת ורישום השעבודים, לא נוצרו ולא קיימת התחייבות ליצור כל שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה, מבוא אשדוד ושער רכבת.

ז. נכון למועד חתימת שטר זה יתרת הלוואות החברה הינה כמפורט בנספח פרטים אודות הבטוחות. מובהר, כי בכוונת החברה למחזר את הלוואות החברה לביג אשדוד הקיימות במועד חתימת שטר זה, כולן או חלקן, במישרין או בעקיפין (באמצעות מבוא אשדוד) באמצעות יתרת תמורת ההנפקה, בניכוי סכום הפיקדון הכספי (כהגדרתו בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לשטר) - תיוותר לאחר פירעון מלא של אגרות החוב (סדרה ח') של החברה ובניכוי הוצאות ההנפקה.

ח. נכון למועד זה, משועבדות זכויות החברה, מבוא אשדוד ושער הרכבת, בשעבוד מדרגה ראשונה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה והכל, כמפורט בנספח גילוי אודות הבטוחות. עם השלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה, יוסרו הבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), כמפורט בסעיפים 5.4.7 ו-5.4.8 לשטר הנאמנות. כן יוסרו השעבודים מדרגה שנייה הרשומים לטובת ביג, כפוף לאמור בסעיף 5.9 לשטר הנאמנות.

ט. החברה מתחייבת כי שער הרכבת ומבוא אשדוד לא יטלו כל חוב או התחייבות, למעט הלוואות החברה לביג אשדוד ולמעט חוב או התחייבויות במסגרת הפעילות השוטפת של ביג אשדוד.

5.3.2 בנוגע להלוואות החברה לביג אשדוד -

א. החברה תודיע לנאמן עובר להעמדת כל הלוואה נוספת לשער הרכבת, וכן תשעבד את מלוא זכויותיה בקשר הלוואה נוספת שתועמד כאמור בהתאם להוראות שטר זה באופן שבתוך תקופה של 90 (תשעים) ימים, יתוקן השעבוד בקשר עם ההלוואות הנוספות שיועמדו, באופן שיכלול גם את הלוואות אלה במסגרת השעבוד האמור או שיירשם שעבוד חדש על ההלוואה הנוספת, וכן יומצאו לנאמן כל המסמכים שבסעיף 5.4.3 להלן. יובהר כי אין מניעה ליצירת השעבוד על הלוואות החברה לביג אשדוד וכי לא נדרשת הסכמת מושב שדה עוזיה לכך.

ב. כל עוד לא אירע אירוע הפרה כל זכויות החברה בקשר עם הלוואות החברה לביג אשדוד, לא תיפגענה ותהינה בידי החברה, באופן מלא ובלעדי. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל עוד לא אירע אירוע הפרה החברה תהא זכאית לקבל לידיה כל תשלום בגין ההלוואות של ביג ולהשתמש בו על-פי שיקול דעתה הבלעדי וכן לבצע כל שינוי בתנאי ההלוואות האמורות, לרבות ויתור על ההלוואות של ביג, המרת ההלוואות של ביג למניות שער הרכבת, וכדומה והכל - בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, וללא צורך בקבלת הסכמה או אישור של גורם כלשהו, לרבות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), ובלבד שככל שתומרנה ההלוואות האמורות, כולן או חלקן, למניות שער הרכבת, המניות הנוספות שתוקצינה לחברה בגין המרה כאמור תשועבדנה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בהתאם לאמור בסעיף 5.4.3 לשטר הנאמנות.

ג. החל מקרות אירוע הפרה - החברה לא תהא רשאית לבצע אילו מהפעולות המפורטות בסעיף זה לעיל ביחס להלוואות של ביג כל תשלום בגין הלוואות החברה לביג אשדוד יועבר ישירות על-ידי שער הרכבת לידי הנאמן לחשבון הנאמנות.

החברה מתחייבת לכלול פירוט בדוחותיה הכספיים השנתיים בדבר יתרת הלוואות החברה לביג אשדוד במועד הדוחות וכן פירוט בדבר פירעונות הלוואות החברה לביג אשדוד אשר בוצעו במהלך אותה שנה.

ד. החברה תמסור לשער הרכבת כתב הוראות בלתי חוזרות כאמור בסעיף 5.4.3 לשטר הנאמנות אשר יאושר על-ידי שער הרכבת, בקשר עם יצירת השעבוד על ההלוואות של ביג, תרשום שער הרכבת במרשמה הערה בדבר השעבוד על ההלוואות של ביג המשועבדות ובמקרה של אירוע הפרה, תנהג לפי האמור בסעיפים 5.3.1.7 ו-5.3.2 (ג) לשטר הנאמנות.

5.3.3 להלן הוראות רלוונטיות לכל הנכסים המשועבדים :

5.3.3.1 הזכויות הנכסות המשועבדים המפורטים בסעיף 5.1 לשטר הנאמנות הינם בבעלותן המלאה של החברה ו/או של החברה המשעבדת לפי העניין, והכל כמפורט בסעיף 5 לעיל.

5.3.3.2 במועד חתימת שטר זה ולמועד יצירת ורישום השעבדים בהתאם להוראות השטר, לא חלות מגבלות כלשהן ו/או תנאים כלשהם, לרבות על-פי דין ו/או הסכם, בקשר עם יצירת השעבדים כאמור בשטר זה, ו/או העלויות לפגוע בתוקף השעבדים על הנכסים המשועבדים וכן מימוש השעבדים ו/או העברת הנכסים המשועבדים אגב מימוש למעט כמפורט בסעיף 5.3 לעיל ובסעיף 5.4.78 להלן בשטר הנאמנות. ולמעט אישור חשב המשרד הממשלתי הרלוונטי כאמור בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. (7) לשטר, אם וככל שהסכם שכירות מסוף תחבורה ייכלל בהכנסות ביג אשדוד.

5.3.3.3 במועד חתימת שטר זה הנכסים המשועבדים נקיים וחופשיים (כהגדרת המונח "נקי וחופשי" בסעיף 5 לעיל) למעט השעבדים לטובת אגרות החוב (סדרה ח') (כהגדרתם להלן) אשר ישוחררו כאמור בשטר זה, ולמעט הוראות תקנון שער הרכבת והסכם ההקצאה המגבילות עבירות מניות כאמור בסעיף 5.3.1.9 לשטר הנאמנות.

5.3.3.4 כי עד למועד יצירת כל שעבוד, יתקבלו בכל האורגנים הרלוונטיים של החברה, ושל החברה המשעבדת, כל ההחלטות הנדרשות על-פי כל דין לשם יצירת השעבדים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה').

5.3.3.5 במועד חתימת שטר זה ובמועד יצירת ורישום השעבדים בהתאם להוראות השטר, החברה והחברות המשעבדות אינן מצויות בהליכי פירוק או כינוס נכסים (זמני או קבוע) או הקפאת הליכים ו/או כל הליך אחר בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, ולא הוגשה נגד מי מהן בקשה להוצאת צו כלשהו למינוי כונס נכסים או מפרק או צו כלשהו לפירוק ו/או בקשות בעלות מאפיינים דומים או למינוי בעלי תפקיד אחרים בעלי משמעויות וסמכויות דומות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון והן לא קיבלו החלטת פירוק ואינן צפויות לקבל החלטה כזו ולא ידוע לחברה ו/או לחברות המשעבדות על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור ולא תלויים ועומדים כנגד מי מהן הליכי אכיפה מנהלית על-ידי רשות שלטונית.

5.3.3.6 במועד חתימת שטר זה, ובמועד יצירת ורישום השעבדים בהתאם להוראות השטר, לא נתקבלה אצל החברה ו/או איזה מהחברות המשעבדות הודעה כלשהי על תביעות או דרישות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של החברה הנכסים המשועבדים ו/או ביכולת לשעבדן ו/או לממשן כאמור בשטר זה למעט כמפורט להלן. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק 5.3.3.6 זה תוך יום עסקים אחד מהמועד שבו ייוודע לה הדבר.

5.3.3.7 במועד חתימת שטר זה ובמועד יצירת ורישום השעבדים, לא נתקבלה אצל החברה ו/או אצל החברות המשעבדות הודעה כלשהי על תביעות או דרישות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של החברה ו/או חברה משעבדת הנכסים המשועבדים (לפי העניין) ו/או ביכולת לשעבדן, לאכוף אותן ו/או לממשן, כולן או מקצתן, כאמור בשטר זה. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק 5.3.3.7 זה בסמוך למועד שבו ייוודע לה הדבר.

5.3.3.8 להודיע לנאמן באופן מיידי ובכתב, מיד עם היוודע לחברה (מבלי לגרוע מחובות הדיווח של החברה על-פי דין) ו/או לחברה משעבדת, על כל מקרה של עיקול מהותי שהוטל על הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, וכן על כל מקרה של נקיטת פעולה של הוצאה לפועל בגין חוב מהותי ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הנכסים המשועבדים (כולם או חלקם) בגין חוב מהותי ו/או על מינוי כונס נכסים או מפרק קבוע או זמני לאיזה מהחברות המשעבדות ו/או כל בקשות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ו/או באם יועלו טענות מהותיות על-ידי צדדים שלישיים אשר יש בהן כדי לפגוע בשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד או בתוקף השעבוד. בכל מקרה כאמור (מבלי להתחשב במהותיות האירוע) תודיע החברה בכתב מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ו/או לצד שלישי שזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, כמו-כן, תנקוט מיד החברה על חשבוניה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי בעל תפקיד, לפי המקרה.

"מהותי" לעניין ס"ק 5.3.3.8 זה – בשיעור העולה על 10% משווי הנכס המשועבד הרלוונטי.

5.3.3.9 להימנע מביצוע כל דיספוזיציה בנכס המשועבד, כולו או חלקו, ו/או הענקת כל זכות בהם, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וכן מכל שעבוד, משכון, המחאה, העברה לטובת צד שלישי כלשהו או מתן התחייבות לעשות איזו מהפעולות הנ"ל בנכסים המשועבדים כל עוד הם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), אלא בהתאם לסעיפים 5.2.2, 5.2.3, 5.5, 5.6 ו-5.8 לשטר הנאמנות.

5.3.3.10 החברה והחברות המשעבדות מתחייבות להחזיק ולשמור את הנכסים המשועבדים במצב טוב ותקין ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם במועד את כל המסים והתשלומים המוטלים ושיוטלו כדין על הנכסים המשועבדים, על-ידי הממשלה, רשות מוסמכת על-פי דין והרשות המקומית הרלוונטית וזאת מבלי לגרוע מזכותו לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור.

5.3.3.11 החברה וכל חברה משעבדת, מתחייבת לרכוש ולהחזיק בתוקף (בעצמה או באמצעות החברה המשעבדת הרלוונטית או מי מטעמה), עד לפירעון המלא של אגרות החוב, את הביטוח הרלוונטי כאמור בסעיף 5.1.4 לשטר הנאמנות המבטח את הנכסים המשועבדים על-פי שטר נאמנות זה ולשמור על רצף ביטוחי כאמור עד לאחר הסרת שעבודים על נכס משועבד רלוונטי בהתאם להוראות שטר זה.

5.3.3.12 מובהר בזאת, כי במועד הפירעון של התשלום האחרון בגין הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה כה') וכפוף לפירעון המלא, או סילוק היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כה') בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) ולתשלום כל שכר טרחת הנאמן והוצאותיו לרבות של שלוחיו, יפקעו השעבודים המפורטים בשטר זה וייחשבו כבטלים מאליהם, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת, והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול השעבודים השונים הרשומים ברשם החברות ו/או לשכת רישום המקרקעין ו/או בכל רשות שבה יהיו רשומים, ככל שיהא רלוונטי. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחלפת הנכסים המשועבדים (ושחרור השעבודים המוטלים עליהם) כמפורט בסעיף 5.5 לשטר זה. קודם לשחרור השעבודים כאמור יומצא לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר הפירעון המלא של אגרות החוב (קרן וריבית וכל תשלום נדרש כאמור בשטר זה) כאמור, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

5.3.3.13 מובהר כי החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות, לצורך פירעון תשלומי קרן ו/או ריבית, בגין אגרות החוב, לרבות לצורך ביצוע פדיון מוקדם ו/או רכישה עצמית של אגרות החוב, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שלאחר ביצוע פירעון כאמור תעמוד ביחס ההלוואה לבטוחה. אם וככל שהחברה תבקש לעשות שימוש בכספים כאמור לעיל, תמציא החברה לנאמן עובר למועד הפירעון ו/או הפדיון המוקדם אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב ואסמכתאות רלוונטיות, לפיו לאחר שימוש בכספים כאמור תעמוד החברה ביחס ההלוואה לבטוחה, אשר יהיו בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

יובהר כי כספים כאמור המופקדים בחשבון הנאמנות, יחשבו כ"פיקדון כספי" כהגדרתו בסעיף 5.5.1 לשטר.

החברה תכלול מידע בדוח תקופתי אודות הנכסים המשועבדים בהתאם לגילוי הנדרש בהתאם להוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת (לרבות יתרת הלוואות החברה לביג אשדוד).

במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה, לא נתקבלה אצלה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים מהותיים שמקורם באיזה מהנכסים המשועבדים. החברה מתחייבת להודיע לנאמן על קבלת דרישה כאמור בתוך 2 ימי עסקים מקבלתה.

נכון למועד חתימת שטר זה ולמועד יצירת ורישום כל השעבודים על הנכסים המשועבדים, לא ידוע לחברה המשעבדת על פגם כלשהו בזכויות בנכסים המשועבדים אשר יש בו כדי לפגוע בתוקף השיעבודים על הנכסים המשועבדים על-פי שטר זה, וכי אם יתגלה פגם כאמור, היא תפעל לתיקון הפגם בהקדם האפשרי מיד לאחר שיוודע לה על הפגם כאמור וכן תודיע לנאמן, בכתב, על הפגם, כיצד היא מתכוונת לתקן אותו ובתוך כמה זמן צפוי הליך התיקון להסתיים וכן על תיקון הפגם.

5.4 הפקדת תמורת ההנפקה בחשבון נאמנות ושחרורה לידי החברה

ההוראות הבאות יחולו בכל הקשור להעברת תמורת ההנפקה בגין ההנפקה הראשונה והתמורה שתקבל בגין הרחבת סדרה (אם וככל שתבוצע לאחר ההנפקה הראשונה), לרבות פירותיה ובניכוי מס על-פי דין בגין הפירות:

5.4.1 מלוא תמורת ההנפקה ו/או תמורת הרחבת הסדרה כפי שתקבל בידי רכז ההנפקה ("תמורת ההנפקה"), תועברנה על-ידו, כפי שתורה לו החברה, מיד לאחר הנפקת אגרות החוב, לחשבון נאמנות, כהגדרתו להלן, עליו יורה הנאמן בכתב. לעניין זה, "חשבון הנאמנות" משמע חשבון אשר יפתח הנאמן על שמו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב ועבור החברה במוסד פיננסי בישראל, ואשר כל זכויות החברה (ככל שקיימות) בו, על תתי חשבונותיו ובמופקד בו, לרבות בכל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך, לרבות הפירות בגינם, כפי שיהיו בו מעת לעת בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, ישועבדו על-ידי החברה, בשעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עם הגבלה בפני יצירת שעבודים נוספים, ללא אישור בכתב ומראש בידי הנאמן. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות יהיו של הנאמן בלבד. כל עלויות פתיחת ניהול וסגירת חשבון הנאמנות יחולו על החברה. מדיניות השקעת הכספים בחשבון הנאמנות תיקבע על-ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בקבלת הסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שבאותו מועד השקעה זו תהיה השקעה המותרת לכספי נאמנות על-פי הוראות סעיף 17 לשטר הנאמנות. החברה תורה לנאמן בכתב כיצד להשקיע הכספים, והנאמן לא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה לכל הפסד ו/או נזק שיגרם למי מהם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור. הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות יוותר על כל זכויות העיכבון והקיצוז בקשר עם חשבון הנאמנות ושאר החשבונות המנוהלים אצלו.

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

בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות, ימסרו לנאמן המסמכים הבאים:

- א. מקור של הסכם שעבוד חתום על-ידי החברה בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות.
- ב. מקור של טופס "פרטי משכנתאות ושעבודים" חתום במקור על-ידי החברה אליו צורפו הסכם השעבוד ושטר הנאמנות חתום בחותמת 'הוגש לבדיקה' ותאריך של רשם החברות בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות, שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד חתימת הסכם השעבוד.
- ג. תעודת השעבוד בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום שעבוד חשבון הנאמנות מיד לאחר קבלתה על-ידי החברה.
- ד. חוות דעת ואישור האישרים המפורטים בסעיפים 5.4.3 [ח] ו- [ט] לשטר.

5.4.2 הנאמן יעביר את תמורת ההנפקה שהתקבלה בחשבון הנאמנות לחשבון בנק על שם החברה או לחשבון בנק אחר עליו תורה החברה בכתב, תוך יום עסקים אחד, לאחר שהתקיימו כל התנאים ונמסרו לנאמן כל המסמכים המפורטים בסעיף 5.4.3 להלן, בקשר עם כל השעבודים, ובלבד שאם הודיעה החברה לנאמן כי תבצע פדיון מוקדם כפוי חלקי בהתאם להוראות סעיף 5.4.6 לשטר זה, יחול האמור בסעיף זה רק ביחס לנכסים המשועבדים אשר שועבדו בפועל (יובהר כי ביחס לביג אשדוד מלוא השיעבודים ישועבדו כמקשה אחת).

5.4.3 בקשר עם הנכסים המשועבדים, ובהתאם לשעבודים המפורטים בסעיף 5.1.1 לשטר הנאמנות, בכפוף לאמור בסעיף 5.4.5 להלן:

- א. מקור של אגרות חוב לכל השעבודים המפורטים בסעיף 5.1 לעיל חתומות על-ידי החברה, מבוא אשדוד ושער רכבת, לפי העניין;
- ב. מקור של התחייבות רשות מקרקעי ישראל לרישום משכנתא לטובת הנאמן ואישור זכויות עדכני מרשות מקרקעי ישראל המעיד על ביצוע הפעולה הנ"ל;

ג. תעודות מניה בגין המניות המשועבדות יחד עם שטר העברה חתום על החלק וכן אישור נושא משרה מטעם שער הרכבת כי השעבדים על המניות המשועבדות והלוואות הבעלים המשועבדות נרשמו במרשם המתנהל על-ידה ומרשם בעלי מניות של שער הרכבת הכולל הערה בדבר שעבוד המניות המשועבדות לטובת הנאמן;

ד. כתב הוראות בלתי חוזרות מקורי מטעם מבוא אשדוד ו/או החברה, לפי העניין, לשער הרכבת ואישור מקורי של שער הרכבת כי תפעל בהתאם לאמור בכתב ההוראות הנ"ל בהתאם לאמור בסעיפים 5.3.1.7 ו-5.3.2(ג) לשטר ובמקרה של אירוע הפרה, תפעל בהתאם לאמור בכתב ההוראות הנ"ל;

ה. טופס פרטי משכנתאות ושעבדים (טופס 10) לשם רישום השעבדים, נושא חותמת "נתקבל" או "הוגש לבדיקה" של רשם החברות או טופס הגשה מקוון, לפי העניין אליהם יצורפו אגרות החוב האמורות בסעיף א.א לעיל חתומים במקור וכן עותק של שטר זה כשהם נושאים חותמת "נתקבל" או "הוגש לבדיקה" של רשם החברות, או לחילופין - אישור על הגשת מסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהדואר האלקטרוני אשר נשלח לרשם החברות, תוך 21 ימים מהמועד בו נחתמו;

ו. תעודות שעבדים מרשם החברות המעידות כי השעבדים על הנכסים המשועבדים נרשמו במרשם השעבדים הרלוונטי ברשם החברות; 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 השעבדים. החברה תעביר לנאמן את תעודות השעבוד בסמוך לאחר קבלתן;

ז. אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידה, במועד ההנפקה, ביחס הלוואה לבטוחה, אליו יצורפו תחשיב ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן.

ח. חוות דעת מקורית של עורך דין חיצוני לחברה בישראל על-פיה השעבדים של הנכסים המשועבדים נרשמו כדין בישראל, כי אין מגבלה על-פי הדין על שעבוד, אכיפה, מימוש ומכירה אגב מימוש של הנכסים המשועבדים בישראל, למעט המגבלות המתוארות בחוות הדעת (ושהינן המפורטות בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות), והיות השעבדים על הנכסים המשועבדים בתוקף, והכול בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן.

ט. תצהיר מקורי של נושא משרה בכיר בחברה ובכל חברה משעבדת, אשר חתימתו מאושרת על-ידי עו"ד, לפיו בין היתר, השעבדים על הנכסים המשועבדים אינם עומדים בסתירה או בניגוד להתחייבויות אחרות של החברה ו/או של החברות המשעבדות, לפי העניין.

י. אישור מקורי (או העתק נאמן למקור) מאת המבטח כי רשם לפניו את דבר השעבוד בפוליסה/ות הביטוח של ביג אשדוד וכי הוא מתחייב להודיע לנאמן בכתב על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בפוליסת הביטוח או ביטולה, בצירוף העתק הפוליסה.

יא. אישור חשב המשרד הממשלתי הרלוונטי כאמור בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. (ד) לעיל, אם וככל שתבחר החברה לכלול את זכויותיה מכח הסכם שכירות מסוף תחבורה לטובת הנאמן.

5.4.4 יובהר כי שחרור תמורת ההנפקה מחשבון הנאמנות לידי החברה, במקרה של מספר נכסים משועבדים (ולא במקרה של שיעבוד ביג אשדוד שישועבד כמקשה אחת), ככל שתבוצע, יתכן שיעשה באופן הדרגתי בהתאם למועד רישום השעבדים על כל נכס משועבד, קרי, עם קבלת כל המסמכים הנדרשים בקשר עם רישום השעבדים הרלוונטיים בקשר עם איזה מהנכסים המשועבדים, בהתאם למפורט בשטר זה (למעט בנוגע להנפקה הראשונה שאז ישועבדו כל הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 5.1 לשטר). לאור זאת, החברה תהא זכאית לקבל לידיה חלק מתמורת ההנפקה (במקרה כאמור יחשב יחס הלוואה לבטוחה של כל נכס שישועבד (במצטבר) בהתאם לאמור בסעיף 5 לשטר הנאמנות ויפורט באישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה) כי היחס בין הכספים שישוחררו מחשבון הנאמנות בגין רישום כל הנכסים שישועבדו כאמור (במצטבר), לבין יחס הלוואה לבטוחה של כל הנכסים בגינם נרשמו שעבדים כאמור (במצטבר), לא יעלה על יחס הלוואה לבטוחה.

5.4.5 התקופה להעמדת הביטחונות, כולם או חלקם, כאמור בסעיף 5.1 לשטר הנאמנות הינה מאה ועשרים (120) יום ממועד הנפקת אגרות החוב. על אף האמור לעיל, הנאמן יהא רשאי להאריך את התקופה בת מאה ועשרים (120)

הימים כאמור, בשלושים (30) ימים נוספים, לבקשת החברה ואם סבר הנאמן שהדבר נחוץ להשלמת התקיימות התנאים המפורטים בסעיף 5.4 זה לעיל. הארכת התקופה מעבר למאה וחמישים (150) ימים כאמור לעיל, תתאפשר בהחלטה רגילה. ארכה שתינתן על-ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור, בכל שלב שהוא עד לרישום השעבודים, תהא מוגבלת לתקופה של לא יותר משלושה (3) חודשים נוספים.

5.4.6 במקרה בו לא יועמדו לטובת הנאמן הביטחונות כאמור בסעיף 5.1 לשטר זה הנדרשים לשם עמידה ביחס הלוואה לבטוחה, ולא יומצאו לו כל המסמכים המפורטים בסעיף 5.4.3 לשטר הנאמנות ביחס לכל אחד מהנכסים/המשועבדים שישועבדו בפועל כאמור לעיל, במסגרת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב, והכל עד מאה ועשרים (120) ימים ממועד ההנפקה, אלא אם, לבקשת החברה, הנאמן האריך את התקופה בת מאה ועשרים (120) הימים בשלושים (30) ימים נוספים או מועד מאוחר יותר שאושר על-ידי אסיפת המחזיקים כאמור, לפי העניין, וככל שהחברה לא העמידה נכס מותר כהגדרתו בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות במקום הנכסים שלא שועבדו, בהתאם לשיקול דעתה (בהנפקה ראשונה יועמדו הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 5.1.1 לשטר הנאמנות. העמדת נכס מותר חלק הנכסים המשועבדים, בהנפקה ראשונה ובהרחבת סדרה כפוף לאישור מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 26 לשטר הנאמנות), החברה תבצע פדיון מוקדם בסכום הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כה') בצירוף ריבית שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם עבור החלק הנפדה וכן הפרשי הצמדה שנצברו בגין החלק הנפדה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, בניכוי מס כדין, בגין אותו חלק יחסי מאגרות החוב (סדרה כה') בגינו לא נרשם מי מהשעבודים כאמור לעיל, ובהתאם למנגנון המפורט להלן (להלן בסעיף זה: "**פדיון מוקדם כפוי חלקי**"). במקרה ולא יועמדו בכלל בטחונות כאמור לעיל, בתקופה האמורה לעיל, אזי החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה כה') בהתאם למנגנון המפורט בסעיף זה להלן (להלן בסעיף זה: "**פדיון מוקדם כפוי מלא**"). הפדיון המוקדם הכפוי המלא והפדיון המוקדם הכפוי החלקי, יחד בסעיף זה: "**הפדיון המוקדם הכפוי**".

פדיון מוקדם כפוי יבוצע בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות, למעט בקשר לסכום שתשלם החברה במקרה כאמור שיהא כקבוע בסעיף זה.

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

פדיון מוקדם כפוי חלקי יבוצע כך שלאחר ביצוע פדיון מוקדם חלקי החברה תעמוד ביחס הלוואה לבטוחה. החברה תכלול בדוח המיידי אישור בדבר עמידה ביחס כאמור וכן תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר עמידה ביחס הלוואה לבטוחה כאמור בצירוף תחשיב ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן.

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 קרן אגרות החוב (סדרה כה') בצירוף ריבית שנתית (בשיעור שנקבע במכרז) שנצברה עבור התקופה המתחילה ביום הסליקה הכספית (יום העברת התמורה על-ידי המשקיעים לרכז ההנפקה) ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי וכן הפרשי הצמדה, ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') בניכוי מס כדין.

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

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

החברה תהא אחראית לבצע את כל הנדרש על-פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך.

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

למען הסר ספק מובהר כי במקרה של שביתה ו/או עיצומים במשרדי הממשלה ו/או ברשויות הרלוונטיות אשר ימנעו את רישום השעבודים או המצאת המסמכים כאמור בסעיף 5.4 זה לשטר הנאמנות, ידחה מנין הימים הקבוע בסעיף זה לעיל לפרק זמן נוסף, בנסיבות העניין, עד לתום כל שביתה ו/או עיצום כאמור.

5.4.7 החברה מצהירה כי למועד חתימת שטר הנאמנות רשומים בקשר עם ביג אשדוד שעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ("השעבודים לטובת אגרות החוב (סדרה ח')"). רישום השעבודים על הנכסים המשועבדים כאמור בשטר זה, אם וככל שיירשמו, כפופים לשחרור הבטוחות לטובת אגרות החוב (סדרה ח'), כמפורט להלן.

5.4.8 בהתאם וככל שבמועד יצירת השעבודים לטובת הנאמן, עדיין יהיו רשומים השעבודים לטובת אגרות החוב (סדרה ח'), אזי יחולו ההוראות שלהלן:

5.4.8.1 תמורת ההנפקה שתופקד בידי הנאמן כאמור (וכן כל סכום נוסף שיידרש לשם כך, אם וככל שיידרש, אשר יופקד על-ידי החברה בידי הנאמן), תשמש את הנאמן בין היתר, לצורך פירעון מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה ח'), לרבות ריבית והפרשי הצמדה, אשר נכון למועד זה עומדת על סכום של כ-540 מיליון ש"ח, (לרבות בדרך של החלפת בטוחות בסדרה ח' שאז יופקד הסכום הדרוש לצורך פירעון אגרות החוב (סדרה ח') כאמור בידי הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח') כ"פקדון כספי"), כנגד מסירת מסמכים חתומים על-ידי הנאמן במקור להסרת כל השעבודים לטובת אגרות החוב (סדרה ח') יובהר כי בכל שלב החברה תמציא לנאמן את המסמכים הרלוונטיים המפורטים להלן.

5.4.8.2 החברה תהא רשאית לרשום את השעבודים לטובת הנאמן בהתאם לשטר נאמנות זה בשני שלבים וזאת, באופן שבשלב הראשון, ירשם ירשמו שעבודים מדרגה שנייה לטובת הנאמן על זכויות החברה בקשר עם ביג אשדוד ויימסרו המסמכים הנדרשים לרשום שעבודים כאמור וכן כל המסמכים המפורטים בסעיף 5.4.3 לשטר (למעט המסמכים והאישורים המפורטים בסעיפים 5.4.3 [ג], [ד] ו- [ו] לשטר), ובשלב השני יתוקנו השעבודים על ביג אשדוד לשעבודים מדרגה ראשונה כמפורט בסעיף 5.1.3 לעיל, באופן שהמסמכים יוגשו לרשויות הרלוונטיות בתוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד הפקדת הפיקדון הכספי כאמור לעיל וכן ימסרו לנאמן כל המסמכים הרלוונטיים המפורטים בסעיף 5.4.3 לשטר בקשר עם השעבוד מדרגה ראשונה, לרבות המסמכים והאישורים המפורטים בסעיפים 5.4.3 [ג], [ד] ו- [ו] לשטר. במקביל לרישום השעבודים מדרגה ראשונה לטובת הנאמן כאמור, ירשמו שעבודים מדרגה שנייה לטובת החברה, כאמור בסעיפים 5.4.8 זה להלן ו-5.9 לשטר.

5.4.8.3 יובהר כי בד בבד עם הפקדת הפיקדון הכספי כאמור לעיל, יוסרו השעבודים לטובת אגרות החוב (סדרה ח'), וישודרגו כל השעבודים שלטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה כה') בקשר עם ביג אשדוד, ויהפכו לשעבודים בדרגה ראשונה וייחשבו ככאלה מיד עם הפקדת הפיקדון הכספי, וזאת אף טרם בוצע תיקון בשעבוד שנרשם לטובת הנאמן.

5.4.8.4 עם המרת השעבודים מדרגה שנייה לשעבודים מדרגה ראשונה כאמור בסעיף 5.4.8.2 לעיל, תמציא החברה לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיף 5.4.3 לשטר הנאמנות הנדרשים בקשר עם המרת השעבודים לדרגה ראשונה כאמור. לאחר שיתוקנו השעבודים כאמור לעיל וימסרו לנאמן כל המסמכים הנדרשים כאמור בסעיף 5.4.8.2 לעיל, כל סכום שיוותר מתוך תמורת ההנפקה לאחר ביצוע המפורט בסעיף 5.4.8 זה לעיל, ככל שיוותר, יועבר לידי החברה מחשבון הנאמנות.

5.4.8.5 פירעון החברה את יתרת אגרות החוב (סדרה ח') לרבות ריבית והפרשי הצמדה כאמור לעיל, יעשה בדרך של העמדת הלוואה שתהא חלק מהלוואות החברה לביג אשדוד וזאת כנגד יצירת שעבודים בדרגה שנייה לטובת החברה ו/או מבוא אשדוד (לפי העניין), אשר יחולו עליהם הוראות כאמור בסעיף 5.9 לשטר. מובהר בזאת כי השעבודים מדרגה שנייה לטובת החברה ו/או מבוא אשדוד (לפי העניין) כאמור ייווצרו ויירשמו רק לאחר השלמת כל האמור בסעיף 5.4.8 לעיל לרבות המרת השעבודים לטובת הנאמן לשעבודים מדרגה ראשונה והמצאת כל

המסמכים הדרושים בקשר עם כך. ככל שהשעבוד מדרגה ראשונה לטובת מחזיקי אגרות החוב יוסר וככל שנותנה יתרה בלתי מסולקת של הלוואה החדשה הלוואות החברה לביג אשדוד, אזי השעבודים לטובת ביג החברה ו/או מבוא אשדוד (לפי העניין) יתוקנו לשעבודים מדרגה ראשונה.

5.4.9 שחרור של נכסים משועבדים משעבוד

החברה תהא רשאית, בכל מועד, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (לרבות במקרה של פירעון תשלום כלשהו על חשבון קרן אגרות החוב), לדרוש מהנאמן להסיר שעבוד מנכס משועבד כלשהו, כולו או חלקו, לרבות חלק מהכנסות הנכס המשועבדות ומזכויות הביטוח, לרבות שחרור של בטוחות פיננסיות על פירותיהן (אם וככל שתשועבדנה בטוחות פיננסיות כאמור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה')) ובלבד שהבטוחה הפיננסית הוגדרה כבטוחה זמנית כאמור בסעיף 5.5.1[ו] להלן¹; באופן שהנכס ממנו הוסר השעבוד לא יכלל בנכסים המשועבדים מאותו מועד, ו/או לשנות את רישום השעבוד כך שיחול רק על חלק מהנכסים המשועבדים, או על חלק מנכס משועבד, לפי שיקול דעתה, מבלי שתידרש לשם כך לאישור הנאמן ו/או לאישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') (לרבות אישורם ביחס לזהות הנכסים שיוותרו משועבדים והנכסים שישוחררו כאמור), ובלבד שלאחר ההסרה כאמור סך הזכויות המשועבדות בנכס המשועבד לא יפחתו מ-50% מסך הזכויות, באותו נכס משועבד (למעט ביג אשדוד), והנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה כאמור ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים להסרת השעבודים.

מובהר, כי בטוחות פיננסיות, אם וככל שתשועבדנה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), תהיינה ניתנות לשחרור במלואן ו/או בחלקן על פירותיהן, והכל בהתאם וכפוף להוראות סעיף 5.4.9 זה. הסרת השעבודים ו/או שחרור בטוחות פיננסיות כאמור תתאפשר בלבד שהחברה תוכיח לנאמן, באמצעות חישובים מפורטים ואסמכתאות רלוונטיות המאושרים על-ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, כי לאחר גריעת הנכס/ים או כל חלק מהנכס כאמור מהנכסים המשועבדים או בטוחות פיננסיות, החברה עומדת ביחס הלוואה לבטוחה, וכן בכפוף לאישור החברה כי במועד בקשת שחרור הנכסים משעבוד לא קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי (מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הקבועות לגבי כל עילה) ו/או למימוש בטוחות וכן כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

מובהר, כי לאחר הסרת השעבוד מהנכסים המשועבדים, כולם או חלקם כמפורט לעיל, לא יהיו הם כפופים בדרך כלשהי להוראות שטר זה.

במקרה של שחרור נכס שהוא נכס מקרקעין, האמור לעיל כפוף לכך שלאחר שחרור נכס המקרקעין, רמת הסיכון של הנכסים המשועבדים לאחר השחרור, אינה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון המשוקללת של סך הבטוחות הקיימות שהן מסוג נכס מקרקעין (וזאת גם אם באותה עת אגרות החוב מובטחות בחלקן גם באמצעות נכסים משועבדים שאינם נכס מקרקעין), וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה לאחר שבחן את האמור וקבע כי מתקיים האמור לעיל.

על אף האמור בסעיף זה לעיל, בקשר עם השעבודים שנרשמו ביחס לביג אשדוד על המניות המשועבדות ועל הלוואות החברה לביג אשדוד, החברה תהא רשאית לשחרר את כל השעבודים בקשר עם ביג אשדוד רק כמקשה אחת ולא תהא רשאית לשחרר ו/או להחליף ו/או למכור אחד מנכסים אלו מהשעבוד ללא שחרור יתר הנכסים או לשחרר חלק מזכויותיה בנכסים אלו מהשעבודים (באופן שלאחר השחרור ישועבד שיעור הנמוך מ-100% מזכויות החברה, במישרין ו/או בעקיפין בביג אשדוד ובכל יתר הנכסים והזכויות כאמור) וזאת ללא תלות בעמידת החברה ביחס ההלוואה לבטוחה. לאור האמור לעיל, החברה תהא רשאית לשחרר את הנכסים המפורטים בפסקה זו לעיל משעבוד רק אם באותו מועד משועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב נכסים מותרים אחרים ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 5.4 זה לעיל.

5.5 הוספה והחלפה של נכסים משועבדים

5.5.1 בלי לגרוע מהאמור בשטר נאמנות זה ובכפוף להוראותיו, החברה תהיה זכאית, מעת לעת, וללא הגבלה במספר הפעמים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להחליף את הנכסים המשועבדים (בשלמותם) ו/או איזה מהם ו/או כל חלק מנכס משועבד (כאשר מובהר כי בקשר עם ביג אשדוד יוחלפו כלל השעבודים הנוגעים לביג אשדוד לרבות המניות וההלוואות של ביג במלואם ולא כל חלק מאילו מהם), כפי שיהיו מעת לעת ("הנכס המוחלף"), בכל אחד או יותר מהנכסים המפורטים להלן ו/או כל חלק מהם ו/או להוסיף אחד או יותר מהנכסים המפורטים להלן ו/או כל חלק מהם ו/או כל שילוב ביניהם ("הנכס המוחלף" או "נכס מותר" או "הנכסים המותרים"), לרבות לצורך עמידה ביחס ההלוואה לבטוחה (ולרבות במקרה של הרחבת סדרה) וזאת מבלי שיהא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה) הקיימים באותה עת:

(1) פיקדון כספי שקלי שיופקד בחשבון הנאמנות ("פיקדון כספי"); ו/או (2) על-ידי הפקדה בידי הנאמן של ערבות בנקאית אוטונומית מאחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, או מחברת ביטוח מישראל ו/או ערבות מטעם מוסד פיננסי אחר מישראל המדרג AA או דירוג מקביל לו לפחות ו/או מוסד פיננסי מישראל המדרג בדירוג בינלאומי A לפחות או דירוג מקביל לו, בלתי מותנית ובלתי חוזרת שתוקפה יהא 10 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב ("הערבות הבנקאית"); ו/או (3) ניירות ערך ממשלתיים (הנכסים המפורטים בס"ק (1) עד (3) לעיל יכוננו בשטר נאמנות זה: "בטוחות פיננסיות"); ו/או (4) נכס מקרקעין (כהגדרתו בסעיף 5 לשטר הנאמנות), וכל שילוב ביניהם, הכל לפי שיקול דעתה של החברה, ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים להלן במצטבר:

א. לאחר ההוספה ו/או ההחלפה, לפי העניין, תעמוד החברה ביחס הלוואה לבטוחה. החברה תמציא לנאמן אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים בדבר עמידה בסעיף 5.5 זה טרם ביצוע ההוספה ו/או ההחלפה כאמור בצירוף תחשיב ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן.

ב. בעת ביצוע החלפה, לא קמה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה כה) (מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הקבועות לגבי כל עילה) ו/או למימוש בטוחות, בהתאם לסעיף 9 לשטר זה ואין חשש סביר לקיומה של עילה כאמור. החברה תמציא לנאמן אישור בכתב בדבר עמידה בסעיף 5.5 זה והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

ג. במקרה של החלפה של נכס וככל שהנכס המוחלף הוא נכס מקרקעין, רמת הסיכון של הנכס המוחלף אינה גבוהה באופן מהותי מזו של הנכס המוחלף, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, אשר בחן את הנכס המותר וקבע כי מתקיים האמור לעיל. כמו-כן, שעבוד נכס מקרקעין לטובת הנאמן יכלול ויחול גם על תגמולים הנובעים מביטוח, באופן שישועבדו ויומחו לנאמן בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ובהמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע, ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, זכויותיהן של החברות המשעבדות, לקבלת תגמולי ביטוח מכח פוליסות לביטוח רכוש, והוראות סעיף 5.1.4 לעיל יחולו על פוליסת ביטוח כאמור. האמור בס"ק זה לא יחול במקרה שהנכס המוחלף יהא פיקדון כספי כאמור בס"ק (1) לעיל או ערבות בנקאית כאמור בס"ק (2) לעיל או ניירות ערך ממשלתיים כאמור בס"ק (3) לעיל.¹¹

ד. במקרה של הוספה של נכס מותר במסגרת הרחבת סדרה וככל שהנכס המותר הוא נכס מקרקעין, רמת הסיכון של הנכס המותר אינה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון המשוקללת של סך הבטוחות הקיימות שהן מסוג נכס מקרקעין (וזאת גם אם באותה עת אגרות החוב מובטחות בחלקן גם באמצעות נכסים משועבדים שאינם נכס מקרקעין), וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה לאחר שבחן את הנכס המותר וקבע כי מתקיים האמור לעיל. מובהר, כי ככל שבמועד הוספת הנכס המותר כלל הבטוחות אינן מסוג נכס מקרקעין, אז תיבחן רמת הסיכון כאמור ביחס לנכס המקרקעין האחרון ששימש כבטוחה.

ה. במקרה של החלפה של חלק מנכס משועבד, לאחר ההחלפה סך הזכויות המשועבדות בנכס המשועבד לא יפחתו מ-50% מסך הזכויות באותו נכס משועבד.

¹¹ ויובהר כי בחינת הדירקטוריון בדבר רמת הסיכון של הנכס תיעשה בעת החלפת נכס משועבד ביחס לנכס המוחלף עצמו לעומת הנכס המוחלף. ככל שהנכס המוחלף אינו מסוג נכס מקרקעין, קרי, הינו פיקדון כספי ו/או ערבות בנקאית ו/או ניירות ערך ממשלתיים, תנאי זה לא ייבדק לגבי בטוחות פיננסיות כאמור אלא ייבדק ביחס לנכס המקרקעין האחרון אשר היה משועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

- ו. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה, בעת ביצוע ההחלפה.
- ז. החברה תמסור מידע אודות הנכס המותר בדומה לנתונים שניתנו אודות הנכס המוחלף, במסגרת דוח מידי, הכולל, בין היתר, את הגילוי הנדרש בהתאם להוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך כפי שיהיו במועד הרלוונטי. במקרה של החלפת נכס, או במקרה של הוספת נכס במסגרת הרחבת סדרה, הדוח המידי האמור יפורסם עשרים ואחד (21) ימים לפחות קודם לביצוע ההחלפה או ההוספה בפועל¹².
- ח. עם יצירת השעבודים על הנכסים המותרים בהתאם להוראות סעיף 5.5 זה, תפרסם החברה גילוי בהתאם לכל דין ולהנחיות רשות ניירות ערך, כפי שיהיו מעת לעת.
- 5.5.2 דין הנכס המותר ושעבוד עליו יהיה כדין הנכס המוחלף, כאילו נכלל הנכס המותר מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות, לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל.
- 5.5.3 הנאמן יהא חייב לחתום, בתוך זמן סביר, על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של ההחלפה ו/או ההוספה, וזאת בתנאי שהתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 5.5 זה, ולאחר שהחברה השלימה את הליכי השעבוד של הנכס המותר, לשביעות רצונו של הנאמן והמציאה לנאמן את כל המסמכים הנדרשים בהתאם לנכס המותר שישועבד, כאמור בסעיף 5.5 זה, וכן כל אישור ו/או מסמך נוסף שיידרש לצורך יצירה ורישום של השעבוד על הנכס המותר לפי שביעות רצונו של הנאמן. לנאמן לא יהיה שיקול דעת באישור הנכס המותר מעבר לבדיקת עמידתו בהוראות שטר הנאמנות, והוא יתבסס על האישורים שתמציא לו החברה כאמור.
- 5.5.4 כל הדרוש לשם ביצוע החלפות שעבודים, תוספות וסילוק שעבודים, יבוצע בפועל על-ידי החברה ועל חשבונה.
- 5.5.5 שעבודים שתיצור החברה על הנכסים המותרים כאמור בשטר נאמנות זה יפקעו מאליהם בכל מקרה בו נפרעה במלואה היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כה') 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 וכן לשם ביטול רישום המשכנתא ו/או ביטול הערות האזהרה, לפי העניין, ככל שרלוונטי, וזאת בתוך 7 ימים ממועד שהתקבל בידי הנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה לפיו אגרות החוב (סדרה כה') נפרעו במלואן והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.
- 5.5.6 אין באמור בסעיף 5.5 זה כדי לחייב את החברה ו/או חברה משעבדת כלשהי לשעבד נכס כלשהו מהנכסים המותרים המפורטים בשטר זה. יובהר כי שעבוד על נכס מחליף יהיה שעבוד מדרגה ראשונה.
- 5.6 **מכירת נכסי מקרקעין משועבדים**
 - 5.6.1 החברה או החברה המשעבדת תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, למכור לצדדים שלישיים את הנכסים המשועבדים כפי שיהיו מעת לעת, כולם או חלקם, או כל חלק מנכס משועבד (ביחד: "**הנכס המשועבד**"), ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת המחזיקים לכך, ובלבד שיתקיימו כל התנאים שלהלן:
 - א. המכירה של חלק מנכס משועבד, תהא מותנית בכך שלאחר מכירת החלק האמור, החברה המשעבדת תמשיך להחזיק בלפחות שליטה (שלא ביחד עם אחרים) או שליטה משותפת (ביחד עם אחרים) באותו נכס (ומובהר כי בקשר עם ביג אשדוד המכירה תהא של כל זכויות החברה בקשר עם ביג אשדוד לרבות המניות המשועבדות והלוואות החברה לביג אשדוד או לחלופין שאגב מכירה חלקית של ביג אשדוד ישוחררו או יוחלפו יתרת הזכויות בביג אשדוד, לרבות על יתרת המניות המשועבדות והלוואות החברה לביג אשדוד, בהתאם להוראות סעיפים 5.4 או 5.5 לעיל, לפי העניין). מכירה שתביא לירידה משליטה כאמור, תהא של הנכס המשועבד במלואו.

¹² עוד יובהר כי ככל שהנכס המחליף אינו מסוג נכס מקרקעין, קרי, הינו מסוג בטוחות פיננסיות, יכלול הדוח המידי אודות ההחלפה, התייחסות האם הבטוחה הפיננסית היא זמנית עד להחלפתה בנכס מקרקעין ותצוין התקופה המשוערת. במועד שבו תוחלף הבטוחה הפיננסית לנכס מסוג מקרקעין, יינתן גילוי על נכס המקרקעין בדוח מידי שיפורסם לפני ההחלפה כאמור בסעיף זה, וזאת כל עוד פרטי נכס המקרקעין לא הופיעו בדוח המידי אודות הבטוחה הפיננסית. יובהר כי האפשרות לשחרר בטוחה פיננסית תהא בתנאי שהוגדרה במועד יצירתה כבטוחה זמנית.

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

ג. בעת המכירה, ~~למיטב ידיעת החברה~~, לא קמה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה כה') ו/או למימוש בטוחות, בהתאם לסעיף 9 לשטר וכן אין חשש לקיומה של עילה כאמור. החברה תמציא לנאמן אישור בכתב בדבר עמידה בסעיף 5.6 זה בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

ד. לאחר ביצוע המכירה והפקדת התמורה נטו בחשבון הנאמנות כאמור, תעמוד החברה ביחס הלוואה לבטוחה. החברה תמציא לנאמן קודם לביצוע המכירה תחשיב חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בקשר עם התמורה הצפויה להתקבל בעסקת המכר, אישור כי לאחר ביצוע מכירה כאמור ובהתחשב בתמורה נטו שתופקד בחשבון הנאמנות כאמור, החברה תעמוד ביחס הלוואה לבטוחה, בצירוף תחשיב, אסמכתאות (לרבות העתק נאמן למקור של הסכם המכר) וכל אישור או מסמך אחר שידרוש הנאמן באופן סביר ולשביעות רצונו המלאה. יובהר כי הסכום העודף אשר יוותר בחשבון הנאמנות, מעבר לנדרש לצורך עמידה ביחס הלוואה לבטוחה ישוחרר על-ידי הנאמן לידי החברה ו/או החברה המשעבדת (לפי העניין), על-פי הוראותיה של החברה.

ה. החברה תודיע מראש, קודם לביצוע המכירה בפועל, מהו פרק הזמן הצפוי לשעבוד נכס מותר חלף הנכס שנמכר, שיהא זמן סביר בנסיבות העניין, ככל שבהתאם להוראות שטר הנאמנות יש צורך בשעבוד נכס חלופי כאמור, ותיתן את הגילוי הנדרש בהתאם להוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך כפי שיהיו במועד הרלוונטי, אודות נכס חלופי כאמור שבכוונת החברה לשעבד.

5.6.2 בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים בסעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של המכירה. לצורך כך יחתום הנאמן על כתב התחייבות לפיו הוא יסכים לסילוק השעבוד הרשום לטובתו בגין אותו נכס משועבד שנמכר בכפוף לעמידה בכל התנאים המפורטים בסעיף 5.6.1 לעיל כנגד ולאחר ביצוע העברת התמורה נטו לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף 5.6.1 לעיל.

5.6.3 עם פירעון מלא של אגרות החוב ותשלום מלוא חובות החברה על-פי שטר הנאמנות ו/או במקרה בו התקיימו התנאים להסרת כל השעבודים כמפורט בסעיף 5.4.9 לשטר הנאמנות ו/או בו חלף התמורה נטו שועבד נכס אחר כבטוחה בהתאם להוראות סעיף 5.5 לשטר הנאמנות (כאשר שוויו הבטוחתי ייקבע בהתאם לאמור בסעיף 5.8.3 לשטר הנאמנות), לבקשת החברה, הנאמן ישחרר את הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות, ככל שיהיו, לידי החברה, על פירותיהם בניכוי העמלות הנדרשות לניהול החשבון ובניכוי שכר הנאמן והוצאותיו לרבות בקשר עם חשבון הנאמנות.

5.6.4 בכל עת החברה תהיה רשאית להחליף את התמורה נטו בכל נכס מותר בהתאם לסעיף 5.5 לשטר הנאמנות (שווי הבטוחתי של כל נכס מותר ייקבע בהתאם להוראות סעיף 5.8.3 לשטר הנאמנות).¹³

5.6.5 מובהר כי האמור בסעיפי המשנה לסעיף 5.6 זה לעיל יחול אך ורק במקרה בו יימכרו הנכסים המשועבדים או איזה מהנכסים המשועבדים והחברה לא העמידה במקומם, מבעוד מועד, בטוחה אחרת כאמור בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות.

5.7 הרחבת סדרה

¹³ הדוח המידי אודות המכירה, יכלול גם התייחסות האם תמורת המכירה, תופקד באופן זמני עד להחלפתה בנכס מקרקעין ותצוין התקופה המשוערת. במועד שבו תוחלף תמורת המכירה בנכס מסוג מקרקעין, יינתן גילוי על נכס המקרקעין בדוח מיידי שיפורסם לפני ההחלפה כאמור בסעיף זה, וזאת כל עוד פרטי נכס המקרקעין לא הופיעו בדוח המידי אודות המכירה.

5.7.1 החברה תהא רשאית, מעת לעת, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה כה') בכל דרך ("הרחבת סדרה" ו-"אגרות החוב הנוספות", בהתאמה), מבלי לקבל הסכמת הנאמן ו/או המחזיקים של אגרות חוב (סדרה כה'), כפוף להתקיימות כל התנאים שלהלן:

א. לאחר ההרחבה, החברה תעמוד ביחס הלוואה לבטוחה. לצורכי חישוב יחס זה, יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כה') שיהיו קיימות במחזור באותו מועד, בתוספת הפרשי ריבית והצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה כה') (רכיב A בהגדרת יחס הלוואה לבטוחה) יכלול גם את סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כה') שתונפקנה במסגרת ההרחבה כאמור. ככל שהחברה תעמוד ביחס הלוואה לבטוחה, החברה לא תידרש להעמיד בטוחות נוספות בעקבות הרחבת הסדרה.

ב. הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה כה'), לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה כה'), כפי שיהא ערב הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה כה').

ג. במועד הרחבת הסדרה, לא קמה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה כה') ו/או למימוש בטוחות, בהתאם לסעיף 9.1 לשטר וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בו, ואין חשש סביר לקיום עילה כאמור.

ד. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על-פי שטר הנאמנות.

ה. אין בהרחבת הסדרה כדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה כה').

ו. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותם סעיפים ובהילקח בחשבון את הרחבת הסדרה.

ז. היקף הסדרה לאחר ההרחבה לא יעלה על 1.25 מיליארד ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה כה').

ח.

טרם המכרז לקבלת התחייבות מוקדמת ממשקיעים מסווגים (ככל שהחברה תקיים מכרז כאמור) ובכל מקרה טרם ביצוע הרחבת הסדרה כאמור (ככל שהחברה לא תקיים מכרז למשקיעים מסווגים כאמור), תמציא החברה לנאמן אישור בכתב מאת החברה, חתום על-ידי דירקטור, מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה בכל התנאים המפורטים בסעיפים קטנים [א] – [ו] לעיל בצירוף תחשיב ואסמכתא לשביעות רצון הנאמן.

מובהר, כי הפרת התחייבות החברה בנוגע להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה כה') כאמור בסעיף 5.7 זה, תהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה כה') כאמור בסעיף 9.1.8 לשטר הנאמנות.

5.7.2 מובהר כי כפוף לאמור בסעיף 5.7.1 לעיל, החברה תהיה רשאית, מעת לעת, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב הקיימים באותה עת, לבצע הרחבת סדרה בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות היעדר ניכיון או היעדר פרמיה) שונים מאלו שהיו (אם בכלל) בהנפקות אחרות של אגרות החוב (סדרה כה') שבוצעו, ובלבד שתמסור על כך הודעה מראש לנאמן. הנאמן יכהן, כפוף להוראות שטר הנאמנות, כנאמן עבור אגרות החוב ואגרות החוב הנוספות, כפי שיהיו מעת לעת במחזור (אגרות החוב ואגרות החוב הנוספות יחדיו – "הסדרה המורחבת"), והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש. אגרות החוב שתהיינה במחזור ואגרות חוב נוספות, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות, יחול גם לגבי כל אגרות חוב נוספות כאמור. אגרות החוב הנוספות לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב שהמועד הקובע לתשלומן חל קודם למועד הנפקתן. במקרה של הרחבת סדרה כאמור, תחולנה השלכות המס, לרבות בקשר עם חישוב שיעור הניכיון, ככל שיידרש, כמפורט בדוח הצעת המדף לפיו יונפקו אגרות החוב הנוספות. החברה תפנה אל הבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב הנוספות מאותה סדרה שיונפקו כאמור.

5.8 שוויים הבטוחות של הנכסים המשועבדים

במקרים בהם יהא צורך בבחינת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים בהתאם לשטר נאמנות זה ("שווי בטוחתי"), יחולו הכללים הבאים:

5.8.1 השווי הבטוחתי של הפיקדונות הכספיים המשועבדים, אם וככל שישועבדו כנכסים מותרים כאמור בסעיף 5.5 לשטר, יהא שווה ל-100% מסכום הפיקדונות הכספיים, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו, למועד הבדיקה (כהגדרתו להלן); השווי הבטוחתי של הערבות הבנקאית יהא שווה ל-100% מגובה הסכום שניתן לקבל כתוצאה מחילוט של אותה ערבות בנקאית, לרבות פירות שנצברו בגינה, אם וככל שנצברו, במועד הבדיקה (כהגדרתו להלן); השווי הבטוחתי של ניירות הערך הממשלתיים יהא שווה ל-100% משוויים בבורסה בתום יום המסחר הקודם למועד הבדיקה (כהגדרתו להלן).

5.8.2 השווי הבטוחתי של מניות חברה משעבדת, לרבות של המניות המשועבדות, יקבע בהתאם לשווי הבטוחתי של נכס המקרקעין בו מחזיקה החברה המשעבדת, בהתאם לשיעור ההכנסות המשועבדות מאותו נכס מקרקעין. יצוין, כי ככל שישועבד נכס מניב יחד עם מניות של תאגיד הנכס (בדומה לביג אשדוד), השווי הבטוחתי יהא של מניות תאגיד הנכס, ללא השווי נכס המקרקעין.

5.8.3-5.8 השווי הבטוחתי של כל נכס מקרקעין משועבד יקבע על-פי הערכת שווי של נכס המקרקעין האמור בהתאם לשיעור המשועבד לטובת הנאמן בנכס המשועבד, ובלבד שהערכת שווי כאמור תעמוד בכל התנאים הבאים¹⁴:

א. הערכת השווי תיערך על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על-ידי החברה, ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע שומות נדל"ן לחברות ציבוריות בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו. לעניין זה הוסכם, כי, לגבי מעריכי שווי בישראל – מעריכי השווי דוד סגל ו/או ירון ספקטור ו/או גרינברג אולפניר ושות' ו/או זרניצקי ו/או האושנר, או כל שמאי אחר אשר מופיע ברשימת השמאים המוכרים והמאושרים על אחד משני הבנקים הגדולים בישראל, מקובל ומוסכם. יובהר, כי לא חלה על הנאמן חובה לערוך בחינה על זהות מעריך השווי מעבר לאמור בסעיף זה.

ב. תאריך החתימה על הערכת השווי יהיה לכל היותר שישה (6) חודשים קודם למועד פרסום הערכת השווי או המצאתה לנאמן, לפי המוקדם. מובהר כי מכתבי עדכון להערכת השווי אשר יתקבלו ממעריך השווי יחשבו כנכללים בהגדרת הערכת שווי לצורכי שטר הנאמנות ("מכתבי עדכון להערכות שווי"). במקרה של מכירת נכס משועבד, החלפת נכס משועבד, והרחבת סדרה, תאריך הערכת השווי לא יעלה על שלושה (3) חודשים קודם למועד פרסום הערכת השווי או המצאתה לנאמן.

ג. למען הסר ספק, הערכת שווי אשר שימשה לצורך דוחותיהן 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.

ד. בכל מועד בו נדרשת החברה להציג הערכת שווי לנאמן על-פי הוראות שטר הנאמנות, היא תלווה אותה בתחשיב, המאושר על-ידי דירקטור, מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים של החברה, בדבר עמידה ביחס הלוואה לבטוחה, לפי העניין, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

ה. מובהר, כי על החברה לא חלה חובה לבצע הערכות שווי לנכסיה למעט כמפורט בשטר הנאמנות לצורך בחינת השווי הבטוחתי של נכסי המקרקעין, אם וככל שישועבדו כנכסים מותרים כאמור בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות, אולם אם תבחר החברה לבצע הערכות שווי כאמור, או תהא מחויבת לבצע הערכות שווי כאמור על-פי דין, היא תמציא עותק של הערכות השווי לנאמן (לעניין סעיף זה, פרסום הערכת השווי על-ידי החברה באתר הדיווחים של רשות ניירות ערך (המגנ"א) יהווה המצאתה לנאמן). עוד יובהר כי החברה מתחייבת לבצע הערכת שווי לנכס משועבד לפחות אחת לשנה.

¹⁴ במקרים בהם דמי הניהול בגין נכס מקרקעין אינם מהווים חלק מהשעבוד לטובת המחזיקים, בחישוב השווי הבטוחתי לא יובאו בחשבון רווחים מניהול כפי שמופיעים בהערכת השווי. כמו כן, לא תובא בחשבון כל הכנסה שהוחרגה מהגדרת ההכנסות המשועבדות של אותו נכס משועבד.

1. החברה רשאית להמציא לנאמן הערכות שווי עדכניות באופן שוטף ואזי יעודכן השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים באופן שוטף.

5.8.4-5.8.3 מובהר כי החברה לא התחייבה לשווי מינימלי של נכס משועבד כלשהו ולא תידרש להעמיד בטוחות נוספות, לרבות כתוצאה מירידת שווי של נכס משועבד ובלבד שהינה עומדת ביחס הלוואה לבטוחה או אם צוין מפורשות בשטר נאמנות זה.

5.9 אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים

כפוף לאמור בשטר נאמנות זה, החברה ו/או החברה המשעבדת תהא רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם שאינם משועבדים אותה עת לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב כלשהן (או סדרות כלשהן של אגרות חוב) או התחייבויות אחרות, וללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב ולרבות שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה. כמו-כן, החברה ו/או החברות המשעבדות תהיינה רשאיות למכור, להחכיר, למסור ו/או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושן, כולו או חלקו, שאינו משועבד באותה עת לטובת הנאמן בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, והכול בכפוף להוראות שטר נאמנות זה. האמור לעיל יחול גם על כל חברה משעבדת, כהגדרתה בשטר הנאמנות.

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

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

ב. השעבוד מדרגה שנייה האמור לא יהיה ניתן למימוש, אלא בכפוף לקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה ולא תהיה לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב אחריות כלשהי בגין נזקים – ככל שייגרמו – למאן דהו, בגין פרק הזמן הדרוש לכינוס אסיפה או במקרה שלא אישרו מחזיקי אגרות החוב את מימוש השעבוד מדרגה שנייה כאמור;

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

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

אם וככל שיידרש אישור הנאמן לצורך רישומו של שעבוד מדרגה שנייה כאמור על איזה מהנכסים המשועבדים, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד וימסור אישור כאמור, ובלבד שמסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שנייה כוללים במפורש את ההוראות שלעיל ושהומצאו לנאמן כל האישורים הנדרשים בקשר עם השעבוד מדרגה שנייה בהתאם למפורט לעיל.

יובהר כי החברה תהא זכאית לרשום שעבודים מדרגה שנייה לטובתה לאחר השעבודים מדרגה ראשונה שיירשמו לטובת הנאמן כאמור בסעיף 5.1 לשטר זה, ובלבד שהתנאים הקבועים בסעיף 5.9 זה לשטר יחולו בקשר עם השעבודים מדרגה שנייה לטובת החברה והמצאת אישור עורך הדין החיצוני כאמור לעיל לנאמן.

ה. החברה ו/או החברה המשעבדת תהיה רשאית ליצור שעבוד נוסף בדרגה ראשונה שווה לשעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') (פרי-פסו) על הנכסים המשועבדים, ללא צורך בהסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') להבטחת התחייבויות החברה בגין סדרת אגרות חוב אחרת של החברה ("הסדרה

החדשה"), בכפוף לתנאים שלהלן: (1) במועד יצירת שעבוד נוסף כאמור, עומדת החברה ביחס ההלוואה לבטוחה, שיחושב בהתחשב ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כה'), שתהיינה קיימות במחזור במועד יצירת השעבוד שווה-הדרגה, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה כה'), ביחד עם יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מהסדרה החדשה, שתהיינה קיימות במחזור במועד יצירת השעבוד כאמור, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב מהסדרה החדשה; (2) המח"מ של אגרות החוב מהסדרה החדשה במועד יצירת השעבוד שווה-הדרגה, בתוספת הפרשי הצמדה (אם וככל שרלוונטי), יהא שווה או ארוך מהמח"מ של אגרות החוב (סדרה כה') שבמחזור באותו מועד, בתוספת הפרשי הצמדה; (3) השעבוד שווה הדרגה הנוסף שייווצר יהא פרי פסו לשעבוד מדרגה ראשונה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') בהתאם ליחס החובות בגין אגרות החוב (סדרה כה') והסדרה החדשה כך שכל סכום שיתקבל ממימוש הנכסים המשועבדים הרלוונטיים יתחלק בהתאם ליחס החובות האמור; (4) לא יהיה בשעבוד שווה-הדרגה כדי להגביל את מימוש השעבוד על הנכסים המשועבדים הרלוונטיים על-ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') ולא תידרש הסכמת הסדרה החדשה (לרבות נאמן הסדרה החדשה) ו/או מסירת הודעה למי מהם בעת מימוש הנכסים המשועבדים על-ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), לרבות לצורך מינוי כונס נכסים (כולל זהות הכונס) על הנכסים המשועבדים; (5) החברה תודיע על יצירת השעבוד שווה-הדרגה בכתב לנאמן תוך התייחסות לעמידה בתנאים הנקובים בסעיף זה לעיל ותדווח על כך למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') בדוח מיידי. בנוסף, תכלול החברה במפורש במסמכי השעבוד בגין השעבוד שווה-הדרגה את ההוראות שבסעיף זה לעיל; (6) החברה תמסור לנאמן אישור מאת עורך הדין של החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין, כי השעבוד שווה-הדרגה שנוצר עומד בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל (7) החברה תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, אליו יצורפו חישובים מפורטים ואסמכתאות רלוונטיות, בדבר עמידתה בהוראות ס"ק (1) ו- (2) לעיל וזאת לא יאוחר מ 7 ימי עסקים עובר ליצירת השעבוד שווה-הדרגה האמור.

בכפוף להתקיימות התנאים שבסעיף זה לעיל ולהמצאת האישורים הנדרשים כאמור יתוקן השעבוד לטובת הנאמן על הנכסים המשועבדים הרלוונטיים כפי שיידרש בקשר עם יצירת השעבוד לטובת הסדרה החדשה כאמור, ככל שיידרש.

מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל כדי להגביל את בעל השעבוד שווה-הדרגה (היינו, מחזיקי אגרות החוב מהסדרה החדשה ו/או הנאמן לסדרה החדשה) בנקיטת הליכים בקשר עם מימוש הנכסים המשועבדים, ובעל השעבוד שווה-הדרגה יהיה רשאי לנקוט בהליכים למימוש השעבוד, לרבות מינוי כונס נכסים (כולל זהות הכונס) מבלי לקבל את הסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') ו/או להודיע להם, וזאת אף אם מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') ו/או הנאמן טרם קיבלו החלטה ו/או נקטו בהליך כלשהו למימוש בטוחות (ואף בטרם תקום למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות). החברה מתחייבת למסור לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') הודעה מיד כשייוודע לה על כוונתו של בעל השעבוד שווה-הדרגה לנקוט בהליכים למימוש הנכסים המשועבדים וכן בעת שנקט בהליכים כאמור.

אם וככל שיידרש אישור הנאמן לצורך רישומו של השעבוד שווה-הדרגה כאמור על איזה מהנכסים המשועבדים, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד וימסור אישור כאמור, ובלבד שמסמכי השעבוד בגין השעבוד שווה-הדרגה כוללים במפורש את ההוראה שלעיל ושהומצאו לנאמן כל האישורים הנדרשים בקשר עם השעבוד שווה-הדרגה בהתאם למפורט לעיל.

6. התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה')

6.1 התניות פיננסיות

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה כה') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת, כדלקמן:

6.1.1 הון עצמי מתואם מינימלי

החברה מתחייבת כי ב'מועד הבדיקה', 'הונה העצמי המתואם' של החברה (כהגדרתם להלן), על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-6.5 מיליארד ש"ח.

בסעיף 6 זה, "הון עצמי מתואם", משמעו – הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, כולל זכויות מיעוט, ובתוספת שטר הון והלוואות בעלים הנחותים לכל חוב אחר של החברה, לרבות לאגרות החוב (סדרה כה') של החברה, לרבות במקרה של פירוק, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

"הלוואות בעלים" משמעו – הלוואות בעלים (קרן) שמועד פירעונן הינו לאחר מועד פירעוןן של אגרות החוב (סדרה כה') של החברה.

6.1.2 יחס הון עצמי מתואם למאזן

החברה מתחייבת כי למועד הבדיקה (כהגדרתו בסעיף זה להלן), היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין ("יחס הון עצמי מתואם למאזן"), לא יפחת מ-20%.

בסעיף 6 זה, "סך המאזן", משמעו – סך מאזן מאוחד, לפי כללים חשבונאיים מקובלים והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

6.1.3 בדיקת התחייבויות החברה והפרתן

החברה מתחייבת כי תציין בדוחותיה הכספיים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין ("הדוחות הכספיים לבדיקה"), את דבר עמידתה או אי עמידתה בהתחייבויות המפורטות בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לעיל, בצירוף הנתון המספרי וכן כל גילוי הנדרש על-פי הוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך.

החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה כה'), היה ויתברר כי על-פי הדוחות הכספיים הרלוונטיים לבדיקה, לא עמדה החברה באיזו מההתחייבויותה כאמור בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לעיל, ואי עמידתה באיזו מההתחייבויותה כאמור נמשכה בתקופת הבדיקה, דהיינו, ההפרה תימשך על-פי הדוחות הכספיים של הרבעון העוקב לאחר הבדיקה הראשונה, אזי תחולנה הוראות סעיף 9.1.7 לשטר הנאמנות, בכפוף לאמור בסעיפים 9.2 – 9.3 לשטר הנאמנות.

יובהר כי לצורכי סעיף 9 לשטר הנאמנות, מועד ההפרה הרלוונטי, דהיינו המועד בו חלה עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 9.1.7 להלן, יחשב תום תקופת הבדיקה.

בשטר זה, "תקופת הבדיקה" משמעה שני רבעונים עוקבים רצופים, על-פי הדוחות הכספיים הרלוונטיים לתום כל אחד משני הרבעונים האמורים, ו-"מועד הבדיקה" משמעו מועד פרסום הדוחות הכספיים לבדיקה.

לא יאוחר מ-10 ימי עסקים מפרסומו של כל דוח כספי של החברה, רבעוני או שנתי, תמסור החברה לנאמן אישור בכתב חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידתה בכל אחת מההתניות הפיננסיות שבסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לעיל, בצירוף תחשיב רלוונטי, לשביעות רצון הנאמן.

6.1.4 התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות פיננסיות

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה כה') יותאם אם החברה תחרוג מההתחייבויות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לעיל, וזאת, החל ממועד החריגה, כהגדרתו להלן:

לעניין סעיף 6.1.4 זה:

יובהר, כי אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל ולהלן וכן על-פי המנגנון המתואר בסעיף 3.9 לתנאים הרשומים מעבר לדף, אזי בכל מקרה, שיעור הריבית הנוסף, בגין סעיף 6.1.4 זה ובגין סעיף 3.9 לתנאים הרשומים מעבר לדף, במצטבר, לא יעלה על 1.25% במצטבר ("מגבלת עליית הריבית המקסימלית"). יובהר כי ריבית פיגורים, ככל שתחול לפי סעיף 5[ט] לתנאים הרשומים מעבר לדף, תתווסף למגבלת עליית הריבית המקסימלית ולא תהווה חלק ממנה.

לעניין זה:

"שיעור הריבית הנוסף בגין התניות פיננסיות" – שיעור של 0.25% בגין חריגה מכל אחת מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לעיל. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת בגין חריגה מאמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך. ככל שהחריגה מאמת המידה הפיננסית תתוקן, ולאחר מכן תחול חריגה נוספת לגבי אותה אמת מידה, המנגנון הקבוע בסעיף 6.1.4 זה יחול שוב.

"מועד החריגה" – מועד פרסום הדוחות הכספיים לבדיקה אשר מצביעים על החריגה.

6.1.4.1 ככל שתחרוג החברה מאיזו מההתניות הפיננסיות האמורות בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לעיל, החל ממועד החריגה, כהגדרתו לעיל (לעיל ולהלן בסעיף 6.1.4 זה: **"החריגה"**), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כה'), בשיעור הריבית הנוסף בגין התניות פיננסיות, מעל שיעור הריבית שנקבע לאגרות החוב (סדרה כה') במסגרת המכרז, כפי שהחברה תפרסם במסגרת דוח מיידי אודות תוצאות ההנפקה (להלן בסעיף 6.1.4 זה: **"שיעור הריבית שנקבע"**) או מעל שיעור הריבית כפי שיהא עובר לחריגה, ככל ששיעור הריבית שנקבע הועלה קודם לכן בהתאם להוראות שטר זה (ובכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית), לפי הגבוה מבניהם.

6.1.4.2 התקופה שלגביה יתווסף שיעור הריבית הנוסף בגין התניות פיננסיות, תהא החל ממועד החריגה ועד למוקדם מבין: (א) פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כה'), או (ב) מועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת בהתניה הפיננסית האמורה, והכל בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית.

6.1.4.3 היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד ממועד החריגה תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה באמת המידה הרלוונטית, תוך פירוט ההתניות הפיננסיות במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את הדירוג העדכני של אגרות החוב שפורסם לפני הדוח המיידי והאם חל שינוי בריבית עקב דירוג אגרות החוב כאמור; (ג) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה כה') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6.1.4 זה: **"ריבית המקור"** ו-**"תקופת ריבית המקור"**, בהתאמה); (ד) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה כה') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף בגין התניות הפיננסיות לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6.1.4 זה: **"הריבית המעודכנת"**), וזאת בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית; (ה) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובע מן האמור בס"ק (ג) ו- (ד) לעיל; (ו) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; ו- (ז) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (הריבית החצי שנתית תחושב כריבית השנתית חלקי שניים) לתקופות הבאות.

6.1.4.4 היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע האמור (להלן בסעיף 6.1.4 זה: **"תקופת הדחייה"**), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את הריבית אשר תישאנה אגרות החוב (סדרה כה') עובר למועד החריגה כאמור, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה (מחושב על בסיס 365 ימים בשנה), ישולם במועד תשלום הריבית הבא, והכל בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא ואת שיעור הריבית השנתית והחצי שנתית לתקופות הבאות.

6.1.4.5 במקרה של חריגה מהתניה פיננסית, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה כה'), תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד החריגה.

6.1.4.6 מובהר, למען הסר ספק, כי במקרה שלאחר החריגה, תפרסם החברה את דוחותיה הכספיים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), ועל-פיהם תעמוד החברה באמת המידה הפיננסית האמורה, אזי תבוטל עליית הריבית השנתית בגין החריגה מההתניה הפיננסית האמורה באופן ששיעור הריבית השנתית שיישאו אגרות החוב יקטן בשיעור של 0.25%, וזאת בגין התקופה בה החברה עמדה באמת המידה הפיננסית, אשר תחילתה במועד פרסום הדוחות הכספיים לבדיקה אשר מצביעים על עמידה בהתניה הפיננסית, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 6.1.4 זה בקשר עם חריגה מההתניות פיננסיות נוספות. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיף 6.1.4 זה לעיל, בשינויים המחויבים, לפי העניין, הנובעים מעמידת החברה באותה התניה פיננסית. יובהר כי בכל מקרה כאמור, לא יפחת שיעור הריבית של אגרות החוב משיעור הריבית שנקבע במכרז.

6.1.4.7 למען הסר ספק יובהר, כי בכפוף לאמור לעיל ולמגבלת עליית הריבית המקסימלית, תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת דירוג כאמור בסעיף 3.9 לתנאים הרשומים מעבר לדף ו/או כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות כאמור בסעיף 6.1.4 זה לעיל, הינם מצטברים.

6.1.4.8 עוד יובהר כי אין באמור בסעיף 6.1.4 זה לעיל כדי לגרוע מהאמור בסעיף 6.1.3 לעיל לעניין מועד ההפרה ביחס להתניות הפיננסיות.

6.2 עמידה בהתחייבויות החברה במקרה של שינוי בתקינה חשבונאית

במקרה של שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה, לרבות שינוי הנובע מאימוץ תקינה וולונטרי על-ידי החברה, לעומת התקינה החשבונאית החלה על החברה לפיה נערכו הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025 ("התקינה ליום 30.9.2025"), באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה שאינה זניחה", כהגדרת המונח להלן, התניות הפיננסיות תיבדקנה אך ורק על-פי התקינה ליום 30.9.2025, והחברה תדווח על אופן הבחינה כאמור כמפורט להלן.

כל עוד לא תחול "השפעה שאינה זניחה" כאמור, אזי, עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.1.1, 6.1.2, 6.1.4 ו-6.3 לשטר, תחושב על-פי כללי החשבונאות המקובלים החלים על החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

ככל וכל שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה שאינה זניחה" כאמור לעיל, אחת לרבעון וכל עוד קיימות אגרות חוב (סדרה כה') במחזור, תעביר החברה לנאמן אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום כספים בחברה, בצירוף אסמכתאות ותחשיבים בדבר אופן ביצוע התאמות בין הנתונים הרלוונטיים ובין התקינה ליום 30.9.2025 והכל בנוסח לשבועות רצון הנאמן. בנוסף, אחת לשנה תצרף החברה לאישור האמור גם אישור רואה החשבון המבקר של החברה. ככל שהחברה אינה עומדת באיזו מההתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 6.1.1, 6.1.2, 6.1.4 ו-6.3 לשטר, תדווח על כך בדוח מיידי וזאת מבלי לגרוע מהמועדים הקבועים בסעיף 6.1.3 לשטר בנוגע לתקופת הבדיקה ומועד ההפרה של ההתניות הפיננסיות.

בנוסף לאמור לעיל, וככל וכל שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה שאינה זניחה" כאמור לעיל, עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה כה'), תעדכן החברה במסגרת דוח הדירקטוריון של כל דוח רבעוני/תקופתי שתפרסם, האם למועד הדוח האמור החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.1.1, 6.1.2, 6.1.4 ו-6.3 לשטר וכן את היחסים לאותו מועד בהתאם לתקינה החשבונאית החלה על החברה לפיה נערכו הדוחות הכספיים ליום 30.9.2025, וכן יינתן גילוי בדבר אופן חישוב עמידתה של החברה בהתניות הפיננסיות לפי התקינה הישנה ובכלל זה יימסר גילוי להתאמות ביחס לפריטים המהותיים המרכיבים את ההתניות הפיננסיות, אשר משפיעים על השוני בתוצאת החישוב.

"השפעה שאינה זניחה" לצורכי סעיף זה – משמעותה שינוי של מעל 5% בתוצאות החישוב של אחת מההתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 6.1.1, 6.1.2, 6.1.4 ו-6.3 לשטר.

6.3 מגבלות על חלוקה

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה כה') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעות המונח בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "חלוקה"), וכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים:

(1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 8-7 מיליארד ש"ח;

(2) החברה עומדת בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות גם בסמוך לאחר ביצוע חלוקה כאמור;

(3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בו, וכתוצאה מביצוע החלוקה כאמור לא תתקיים, למיטב ידיעת החברה, איזו מהעילות לפירעון מיידי ואין חשש סביר להתקיימות איזו מהעילות האמורות;

(4) החברה עומדת בהתניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9.1.7 לשטר (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 6.1.3 לשטר) ערב ביצוע החלוקה ולאחר ביצוע החלוקה כאמור;

(5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון;

(6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר, כהגדרתו להלן.

"**הסכום המותר**", משמעו – FFO בתוספת רווח ממימוש נכסים ובניכוי חלוקה שבוצעה, והכל במצטבר החל ממועד הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2013 (כפי שפורסמו ביום 27 באוגוסט 2013). החברה מצהירה כי בהתאם לדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025 הסכום המותר הינו בסך של כ-4.911 מיליארד ש"ח.

"**FFO**", משמעו – ה-FFO, לגישת החברה (חלק החברה, לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חלק החברה בחברה הבת אפי נכסים בע"מ), כפי שמדווח על-ידי החברה בדוחות השנתיים והרבעוניים.

"**רווח ממימוש נכסים**", משמעו – עודף התמורה, ככל שיהיה, מעבר לעלותם המופחתת של הנכסים אשר מומשו.

החברה תמסור לנאמן לא יאוחר משלושה (3) ימי עסקים לאחר קבלת ההחלטה על-ידי החברה ולפחות שבעה (7) ימים קודם למועד ביצוע החלוקה, אישור בכתב מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים (בנוסף לשביעות רצון הנאמן) בדבר: (א) עמידת החברה בהוראות סעיף זה; (ב) עמידת החברה בכל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות; (ג) כי החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (ד) כי החברה תעמוד לאחר החלוקה בכל התניות הפיננסיות הקבועות בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר, על-פי תחשיב רלוונטי; (ה) וכי לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות וכי למיטב ידיעתה, אין חשש להתקיימות איזו מהעילות האמורות.

במקרה של חלוקה שבוצעה על דרך של רכישה עצמית של מניות החברה, אישור כאמור יימסר לנאמן על-ידי החברה בסמוך לאחר מועד אישור תכנית הרכישה העצמית כאמור, וכן בסמוך לאחר ביצוע רכישה עצמית כאמור, או ייכלל במסגרת דוח מיידי שיפורסם על-ידי החברה בנוגע לביצוע רכישה עצמית כאמור.

למעט כמפורט בסעיף 6.3 זה, ולמעט כמפורט בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025,¹⁵ החברה מצהירה, כי נכון למועד החתימה על שטר נאמנות זה, לא ידוע לה על מגבלות העשויות להשפיע על יכולתה לחלק דיבידנד בעתיד, פרט למגבלות החוקיות הכלליות החלות על חלוקת דיבידנד בחוק החברות.

דירוג אגרות החוב

6.4

החברה מתחייבת כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה כה') במחזור, אגרות החוב (סדרה כה') תהיינה מדורגות על-ידי חברה מדרגת וזאת, כל עוד הסיבות ו/או הנסיבות הינן בשליטת החברה. החברה אינה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת, כפי שתהיה במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה כה'), עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה כה').

לעניין זה, בין היתר, יראו את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברות המדרגות ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על-ידי החברות המדרגות במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין החברות המדרגות, כסיבות וכנסיבות שהינן בשליטת החברה.

לעניין זה יובהר כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("watch list") ו/או שינוי אופן הדירוג של אגרות החוב ו/או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על-ידי החברה המדרגת, לא יחשב כהפסקת דירוג או הורדת דירוג.

במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על-ידי חברת דירוג, לרבות במקרה שבו ישנה יותר מחברה מדרגת אחת, תפרסם החברה דוח מיידי, במועדים הקבועים בדין ובו תודיע על החלפת החברה המדרגת (והסיבות להחלפתה) או על הפסקת הדירוג, בהתאמה.

6.5 רישום למסחר

החברה מתחייבת כי אגרות החוב (סדרה כה') אשר תונפקנה בהנפקה הראשונה, מכוח דוח ההצעה הראשונה, תירשמנה למסחר בבורסה.

6.6 מגבלות על עסקאות עם בעלי שליטה

6.6.1 בכל עת בה החברה תהיה בהפרה של איזו מההתניות הפיננסיות האמורות בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר זה, באופן שהפרתה מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9.1.7 לשטר זה (בלבד), וכל עוד לא תוקנה אותה הפרה, לא תתקשר החברה בעסקה חריגה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) עם בעל שליטה בה או בעסקה חריגה עם אדם אחר שלבעל השליטה בחברה יש בה עניין אישי, אלא אם יתקבל לכך אישור של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה.

6.6.2 הוראות סעיף 6.6 זה לעיל לא יחולו על עסקאות כדלקמן: (א) עסקה אשר החברה הצהירה כי היא נועדה לרפא את אי עמידת החברה באותה אמת מידה אשר בהפרה (ויובהר כי הנאמן רשאי להסתמך על ההצהרה האמורה מבלי שתהא לו יכולת לבדוק אותה); (ב) עסקה בקשר לתנאי כהונה ו/או העסקה, ובלבד שהתנאים כאמור הינם בהתאם למדיניות התגמול של החברה כפי שתהיה מעת לעת; (ג) עסקה שהייתה בתוקף עובר למועד ההפרה ו/או הארכתה; (ד) עסקה שאין בה אלא כדי לזכות את החברה; ו- (ה) הענקת כתבי שיפוי לנושא משרה בחברה שהינו בעל שליטה או קרובו ו/או לנושא משרה בחברה המועסק על-ידי חברות המוחזקות על-ידי בעל השליטה במישרין או בעקיפין וכן עדכון של כתבי שיפוי, ככל שיעודכנו, בהתאם לחוק החברות, וכן התקשרות בפוליסות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים כמקובל בחברות מסוג זה והכל בתנאים שהינם לפחות זהים לתנאי הביטוח של שאר נושאי המשרה בחברה.

6.6.3 ככל שהחברה תהא בהפרה של איזו מההתניות הפיננסיות וכל עוד מתקיימת הפרה כאמור, החברה תכלול גילוי בדוחותיה הכספיים הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, בדבר עמידתה בהתחייבות שבסעיף 6.6 זה לעיל.

7. רכישת אגרות חוב על-ידי החברה ו/או על-ידי חברה בת של החברה ו/או על-ידי תאגיד בשליטת החברה

7.1 החברה שומרת על זכותה לרכוש בכל עת (בבורסה ו/או מחוצה לה) אגרות חוב מתוך אגרות החוב שהונפקו, במחיר ובתנאים שייראו לה (ובכפוף לכל דין, ממוכרים שייבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים באגרות החוב), ובמקרה של רכישה כאמור תפקענה אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר, והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה שאגרות החוב תירכשנה על-ידי החברה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת התעודות שלהן. החברה תפרסם דוח מיידי על כל רכישה של אגרות החוב שבוצעה על-ידה כאמור, וכן תודיע לנאמן בכתב על כך.

7.2 חברה בת של החברה, חברה קשורה של החברה, חברה כלולה של החברה, בעל שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו, תאגיד בשליטת אחד מהם או תאגיד בשליטת החברה (כולם להלן - "מחזיק קשור") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות במקרה של הנפקה על-ידי החברה), אגרות חוב על-פי שיקול דעתם (בכפוף לכל דין ומבלי לגרוע מזכותם של צדדים אחרים לרכוש אגרות חוב כאמור). אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור בחברה תיחשבנה כנכס שלהם, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה (אלא בכפוף לכללי הבורסה), וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב. בנוסף, כל עוד תהיינה אגרות החוב כאמור בבעלות מחזיק קשור, הן לא יקנו לו זכויות הצבעה באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב של החברה והן לא תימננה לצורך קביעת המניין החוקי באסיפות אלה.

7.3 אין באמור בסעיף זה לעיל לגרוע מהוראות כל דין (ובכלל זאת הנחיות רשות ניירות ערך) החלות על החברה, לרבות בקשר עם אישורים נדרשים לביצוע של עסקאות עם בעל שליטה (או שלבעל שליטה עניין אישי בהן) ו/או בקשר עם מכירת ניירות ערך לחברה בת של החברה והפצתם בציבור.

7.4 על אף האמור לעיל, החברה לא תהא רשאית לבצע רכישה של אגרות חוב (סדרה כה') כאמור בסעיף 7 זה לעיל וכן מתחייבת החברה לפעול לכך שחברה בת שלה ו/או חברה קשורה שלה לא תבצע רכישה של אגרות החוב (סדרה כה') כאמור, כל עוד החברה תמצא בהפרת שטר הנאמנות עקב אי עמידה באיזו מההנחיות הפיננסיות הכלולות בו אלא אם כן התקבלה החלטה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') בהחלטה מיוחדת.

8. פדיון מוקדם של אגרות החוב

8.1 פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

אם יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות החוב (סדרה כה') מפני ששווי סדרת אגרות החוב פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר, החברה תאפשר פדיון מוקדם כאמור של הסדרה בשל מחיקה מרישום למסחר בה כאמור לעיל, ותפעל כדלקמן:

א. תוך ארבעים וחמישה (45) יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מהרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדות. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית.

ב. מועד הפדיון המוקדם ביחס לאגרות החוב (סדרה כה'), 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.

ג. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב (סדרה כה') שהמחזיקים בהן ביקשו לפדות. תמורת הפדיון המוקדם תהא בהתאם לגבוה מבין הקבוע בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות, לעניין הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') במקרה של פדיון מוקדם ביוזמת החברה, כאשר בקשר עם שווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות) ילקח מועד החלטת דירקטוריון הבורסה על מחיקה ממסחר חלף מועד החלטת דירקטוריון החברה בדבר פדיון מוקדם.

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

ה. פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו כאמור את הזכות לתשלום קרן ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

8.2 פדיון מוקדם ביוזמת החברה

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת אך לא לפני שישים (60) יום מהמועד בו ירשמו אגרות החוב (סדרה כה') של החברה למסחר, להעמיד את אגרות החוב (סדרה כה') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף זה להלן, והכל כפוף להנחיות רשות ניירות ערך והוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') במקרה של פדיון מוקדם יהיה הסכום הגבוה מבין: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה כה') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה כה') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור (להלן: **"שווי השוק של יתרת אגרות החוב"** ו-**"תקופת הדגימה"**, בהתאמה).

במקרה והפדיון המוקדם (החלקי או המלא) ייקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או קרן של אגרות חוב (סדרה כה'), והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון ביחד עם תשלום הפדיון המוקדם בהתאם להוראת סעיף 8.2 זה לעיל, הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על-פי סעיף 8.2 זה, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל) העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו רבעון על חשבון תשלום הריבית בלבד כאמור. עוד יובהר, כי ככל שיום האקס לתשלום ריבית יחול בתקופת הדגימה, אזי סכום הריבית לתשלום בלבד יופחת משערי הנעילה שחלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית כאמור;

(2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה כה') שבמחזור העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו, קרן אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור בתוספת ריבית שנצברה בגינה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל והפרשי הצמדה (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתהיה, שנצברה עליה לפני מועד הפדיון בפועל וטרם שולמה); (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה כה') כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתית, כהגדרתה להלן, בתוספת ריבית בשיעור של 0.85%, בחישוב שנתי. היוון אגרות החוב (סדרה כה') העומדות לפדיון מוקדם (קרן צמודה בתוספת ריבית, בשיעור במועד הפדיון המוקדם, לרבות ריבית פיגורים ככל שתהיה) יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד ליום הקודם למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה כה') (**"החלופות לפדיון מוקדם ביוזמת החברה"**).

על אף האמור לעיל, ככל שהפדיון המוקדם יבוצע במהלך ששת החודשים שקדמו למועד התשלום האחרון בגין אגרות החוב (סדרה כה') יבוצע הפדיון בהתאם להוראות חלופה (2) לעיל.

תדירות הפדיון המוקדם ביוזמת החברה לא תעלה על אחת לרבעון. נקבע פדיון מוקדם חלקי ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית או מועד פדיון חלקי או מועד פדיון סופי, יבוצע הפדיון החלקי המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור, או, כפי שיהא קבוע בתקנון הבורסה מעת לעת. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי ברבעון גם אם בוצע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי. לעניין זה **"רבעון"** משמעו כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר – מרץ, אפריל – יוני, יולי – ספטמבר ואוקטובר – דצמבר.

ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור, תהא החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מהסכום האמור ובלבד שלא תבצע פדיון כאמור יותר מפעם אחת בשנה. כל סכום שייפרע בפירעון מוקדם על-ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ערך נקוב של אגרות החוב המוחזקות.

במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת. במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם תשלום הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.

עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, החברה תפרסם דוח מיידי על ביצוע פדיון מוקדם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), אשר המועד הקובע לביצוע ייקבע בדוח המיידי. הדוח המיידי יפורסם לא פחות משבעה-עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני ביצוע הפדיון המוקדם.

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

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

לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה (7) ימי מסחר, המסתיימת שני (2) ימי מסחר לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי (2) סדרות אגרות חוב ממשלתי הצמודות למדד המחירים לצרכן שנושאות ריבית קבועה, ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה כה') במועד הרלוונטי, היינו סדרה אחת של אגרות חוב ממשלתי בעלת המח"מ הקרוב הגבוה למח"מ של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כה') שבמחזור במועד הרלוונטי בתוספת הפרשי הצמדה וסדרה אחת של אגרות חוב ממשלתי בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ של יתרת הקרן הבלתי מסולקת אגרות של אגרות החוב (סדרה כה') שבמחזור במועד הרלוונטי בתוספת הפרשי הצמדה.

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

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

$$X = \text{משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'}$$

$$1 - X = \text{משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'}$$

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

"מח"מ" - משך חיים ממוצע.

ככל שתיבחר החלופה בסעיף קטן (1) או (3) מבין החלופות לפדיון מוקדם ביוזמת החברה, כהגדרת המונח לעיל, ההפרש בין השווי לפי החלופה שנבחרה כאמור, לבין הערך ההתחייבותי, ישולם כריבית על החלק שנפדה בלבד.

למען הסר ספק יובהר כי תשואת האג"ח הממשלתי לא תפחת מאפס, קרי במקרה שבו תוצאת החישוב במסגרת הגדרת "תשואת האג"ח הממשלתי" שלילית, אזי בחישוב שיעור ריבית ההיוון (לצורך חלופה בס"ק ~~א~~ 2) (דלעיל) השיעור בגין תשואת האג"ח הממשלתי יהא 0%. קרי – שיעור ריבית ההיוון במקרה זה יסתכם ב-0.865%.

לא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר פרסום הדוח המיידי בדבר הפדיון המוקדם כאמור לעיל, החברה תעביר אישור לנאמן בחתימת נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, בצירוף תחשיבים לשביעות רצון הנאמן, בדבר סכום הפדיון המוקדם.

העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות

9.1 בקורות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן :

- 9.1.1 החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או לפי שטר הנאמנות או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים, אולם ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מייד, או לנקוט בצעדים כלשהם, בשל כך, רק אם ההפרה לא תוקנה עד תום תקופה של חמישה (5) ימים ממועד ההפרה (במקרה של אי פירעון במועד), או עד תום תקופה של ארבעה עשר (14) ימים ממועד ההפרה (במקרה של אי קיום התחייבות מהותית אחרת). יובהר, כי במקרה של אי עמידה של החברה בהתחייבויותיה כאמור בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר הנאמנות, יחולו הוראות סעיף 9.1.7 לשטר הנאמנות.
- 9.1.2 אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק למטרות מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 9.1.15 לשטר) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על-ידי בית משפט או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על-פי חוק חדלות פירעון או ימונה לה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל מאפיינים דומים על-פי חוק חדלות פירעון או התקבלה החלטה דומה או מונה בעל תפקיד דומה על-ידי החברה או כלפיה על-פי דין או ימונה כל בעל תפקיד דומה מכוח חוק חדלות פירעון או במקרה בו יחל הליך אחר או תוגש בקשה להליך אחר בעל משמעות דומה מכוח חוק חדלות הפירעון לרבות אך לא רק צו לפתיחת הליכים וצו שיקום כלכלי או ימונה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון.
- 9.1.3 אם יינתן צו פירוק זמני או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על-פי חוק חדלות פירעון או ימונה מפרק זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על-פי חוק חדלות פירעון או כל בעל תפקיד דומה שימונה על-פי דין או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה על-ידי בית המשפט, או במקרה בו יחל הליך אחר או תוגש בקשה להליך אחר בעל משמעות דומה מכוח חוק חדלות הפירעון לרבות אך לא רק צו לפתיחת הליכים וצו שיקום כלכלי או מונה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, וצו או החלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, על-ידי החברה או בהסכמתה.
- 9.1.4 אם יוטל עיקול, ימומש שעבוד, או יבוצעו פעולות הוצאה לפועל על עיקר נכסי החברה, ולא יוסר העיקול או יבוטל המימוש או תבוטל הפעולה תוך ארבעים וחמישה (45) ימים לאחר שהוטל העיקול או מומש השעבוד או בוצעה הפעולה. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים או פעולות שהוגשו או ניתנו או בוצעו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה.
- "עיקר נכסי החברה" בסעיף 9.1.4 זה, משמע נכס או מספר נכסים שסכומם או שסכומם הכולל מהווה 50% לפחות מסך המאזן של החברה בדוחות הכספיים המאוחדים (סקורים או מבוקרים) על המצב הכספי לפי הדוחות הכספיים המאוחדים (סקורים או מבוקרים) של החברה שפרסמה החברה לאחרונה לפני מקרה רלוונטי כאמור.
- 9.1.5 אם יינתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, על החברה או על עיקר נכסי החברה (כהגדרת המונח בסעיף 9.1.4 לעיל) או צו דומה על-פי הדין החל על החברה לרבות על-פי חוק חדלות פירעון.
- 9.1.6 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או כל בקשה בעל תוצאה דומה או זהה על-פי חוק חדלות פירעון או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או כל בעל תפקיד דומה שימונה על-פי דין לחברה לרבות על-פי חוק חדלות פירעון או על עיקר נכסי החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 9.1.4 לעיל), או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או למינוי נאמן זמני, כמשמעו בחוק חדלות פירעון, או כל בעל תפקיד דומה שימונה על-פי דין, לרבות על-פי חוק חדלות פירעון - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, לחברה או על עיקר נכסי החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 9.1.4 לעיל). על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לצו מינוי כונס נכסים זמני או מינוי נאמן זמני או ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה.
- 9.1.7 החברה לא עמדה בהתחייבויותיה שבסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר זה במועדים הקבועים בסעיף 6.1.3 לשטר זה.
- 9.1.8 במקרה שהחברה תבצע הרחבת סדרה לאגרות החוב (סדרה כה'), באופן שהרחבת הסדרה לא תעמוד באיזו התחייבות מהתחייבויות החברה כמפורט בסעיף 5.7 לשטר הנאמנות.

- 9.1.9 אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (סדרה כה') במועדן.
- 9.1.10 אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה').
- 9.1.11 אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר הנאמנות, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו.
- 9.1.12 אם אגרות החוב (סדרה כה') נמחקו מהמסחר בבורסה.
- 9.1.13 (1) אם הועמדה לפירעון מיידי סדרת אגרות חוב סחירה אחרת (לרבות סדרה שרשומה למסחר במערכת הרצף המוסדי, ככול שנרשמה) שהנפיקה החברה; או (2) אם הועמד לפירעון מיידי חוב לא מובטח (חוב ללא ביטחונות ו/או שעבודים) אחר של החברה או של חברה מאוחדת ו/או מספר חובות כאמור במצטבר (ובלבד שאם מדובר במספר חובות מצטברים כאמור הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או בסמוך האחד לשני) שניטל על-ידי החברה או על-ידי חברה מאוחדת מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי ו/או כל גוף שעיסוקו במתן אשראי, ובלבד שהערך ההתחייבותי הכולל שהועמד לפירעון מיידי, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי, עולה על סך המהווה 10% מהתחייבויות החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, המבוקרים או הסקורים, ובלבד שדרישה כאמור לא תבוטל בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד ההעמדה לפירעון מיידי כאמור ובלבד שכל שמדובר בחוב כאמור בס"ק זה לעיל, שנטלה חברה מאוחדת, החברה ערבה לחוב באופן שהיא מחויבת לשאת ביתרת חוב זה; או (3) אם הועמד לפירעון מיידי חוב מובטח בשעבוד על נכס (או חובות מצטברים אחרים של החברה המובטחים בשעבוד על נכסים, אשר הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), שנטלה החברה, מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי אחר ו/או כל גוף שעיקר עיסוקו במתן אשראי, ובתנאי שהיקף הערך ההתחייבותי בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי של החוב במועד העמדתו לפירעון מיידי לאחר ניכוי שווי הנכס המהווה בטוחה לו (בהתאם לספרי החברה) עולה על סך המהווה 10% מהתחייבויות החברה (במאחד) על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, המבוקרים או הסקורים, ובלבד (א) שדרישה כאמור לא תבוטל בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד ההעמדה לפירעון מיידי כאמור ו-(ב) ככל שמדובר בחוב כאמור בס"ק (3) זה לעיל, שנטלה חברה מאוחדת של החברה, החברה ערבה לחוב באופן שהיא מחויבת לשאת ביתרת חוב זה.¹⁶
- 9.1.14 אם הדירוג של אגרות החוב (סדרה כה') ירד מתחת לדירוג (BBB-) (היינו, BBB מינוס) של חברת מעלות או מתחת לדירוג Baa3 של חברת מידרוג בע"מ (או דירוג מקביל כפי שייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום חברת הדירוג שצוינה בדוח הצעת המדף). מובהר בזאת כי ככל שאגרות החוב מדורגות או תהיינה מדורגות בו זמנית על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצורכי שטר נאמנות זה, יראו את הדירוג הגבוה מבין החברות המדרגות כדירוג הרלוונטי לעניין סעיף זה.
- 9.1.15 אם בוצע מיזוג (בכל דרך שהיא) של החברה עם חברה אחרת, במישרין או בעקיפין, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הישות הקולטת (החברה או הישות האחרת, לפי העניין) הצהירה, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהא ביכולתה של הישות הקולטת (החברה או הישות האחרת, לפי העניין) לקיים את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה').
- 9.1.16 (א) אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו הקפאת הליכים כנגד החברה או כל צד דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות, או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 9.1.15 לעיל ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה, שאין בהם כדי להשפיע על יכולת

¹⁶ בתקופת חגי תשרי מניין הימים יהיה 30 ימי עסקים ולא 45 ימים כאמור בסעיף זה.

הפירעון של אגרות החוב (סדרה כה') ואשר אינם אסורים לפי תנאי שטר זה) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע היעדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן או בוצע הליך דומה על-ידי החברה או כלפייה על-פי דין זר; או - (ב) אם תגוש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ולא בהסכמתה) או בקשה לפי חוק חדלות פירעון (לא בהסכמת החברה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה.

9.1.17 אם המסחר באגרות החוב (סדרה כה') בבורסה הושעה על-ידי הבורסה, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וחלפו שישים (60) ימים ממועד ההשעיה במהלכם העילה להשעיה לא רופאה או הוסרה.

9.1.18 אם אגרות החוב (סדרה כה') תפסקנה להיות מדורגות, על-ידי כל החברות המדרגות, לתקופה העולה על שישים (60) יום עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה. לעניין זה יראו, בין היתר, את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברות המדרגות ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על-ידי החברות המדרגות במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין החברות המדרגות, כסיבות וכנסיבות שהינן בשליטת החברה.

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

9.1.20 אם החברה תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה או תפסיק את תשלומיה.

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

9.1.22 אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה באופן שעיקר פעילות החברה אינו בתחום הנדל"ן.

9.1.23 במקרה של העברת שליטה בהתאם לכל התנאים המצטברים להלן, אשר לא אושרה מראש בידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), בהחלטה רגילה:

"העברת שליטה" לעניין סעיף זה - כל פעולה שכתוצאה ממנה אף לא אחד מבין בעלי השליטה בחברה כהגדרתם בסעיף 1.7 לשטר הנאמנות, לבדם או יחד עם אחרים, במישרין ו/או בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתם, יימנו על בעלי השליטה בחברה, וגם, כתוצאה מהעברת השליטה, בתוך שלושה (3) חודשים לאחר העברת השליטה כאמור, דירוג החברה הורד ויהא נמוך בשתי דרגות מדירוג החברה כפי שיהא ערב העברת השליטה.

ואולם: (1) אם בעלי השליטה בחברה ירדו בהחזקותיהם, לבדם או יחד עם אחרים, במישרין ו/או בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתם, וכל עוד לא יהיו בחברה בעלי מניות אחרים שמחזיקים בעצמם ו/או ביחד עם אחרים, במישרין ו/או בעקיפין בזכויות ההצבעה בחברה בשיעור הגבוה משיעור זכויות ההצבעה שתוחזקנה על-ידי בעלי השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, בעצמם ו/או ביחד עם אחרים, לא יראו בכך כהעברת שליטה בחברה והדבר לא יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי. יצוין כי ככל והשליטה תהא במתכונת של דבוקת שליטה, הרי שבעלי השליטה יחזיקו במישרין ו/או בעקיפין בלמעלה מ-50% מהון המונפק והנפרע של דבוקת השליטה; או (2) אם העברת השליטה הינה כתוצאה משינוי חקיקה ו/או כתוצאה מירושא על-פי דין ו/או העברה לנעבר מורשה כהגדרתו להלן ו/או למי מבעלי השליטה האחרים לא יחשב הדבר העברת שליטה ולא יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי.

בסעיף 9.1.23 זה, "שליטה" ו-"החזקה", לרבות "החזקה ביחד עם אחרים" - כהגדרת מונחים אלו בחוק ניירות ערך. "נעבר מורשה" - משמע - קרוב של מי מבעלי השליטה ו/או כל תאגיד בשליטת קרובו ו/או נאמנות אשר הנהנים העיקריים בהם הם מהאמורים לעיל ו/או כל תאגיד שבעלי השליטה בהם, במישרין או בעקיפין, הוא מי מהאמורים לעיל; ו-"קרוב" - כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

יודגש כי - העילה הקבועה בסעיף 9.1.23 זה, תתבטל ולא יהא לה כל תוקף, במועד שבו יועברו בירושה (חו"ח) מניות החברה המוחזקות על-ידי אחד מבעלי השליטה כהגדרתם בסעיף 1.7 לשטר הנאמנות, היינו, עילה זו לא תהווה יותר עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.

9.1.24 בוצעה מכירה לאחר של רוב נכסי החברה ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') מראש, בהחלטה רגילה; לעניין ס"ק זה, "מכירה לאחר של רוב נכסי החברה" פירושה מכירת נכסים של החברה

ו/או חברות מאוחדות (למעט נכסים שהינם מניות רשומות למסחר בבורסה כלשהי), ששוויים, בניכוי שווי נכסים שנרכשו על-ידי החברה או החברות המאוחדות, עולה על שיעור של 50% מסך הנכסים על-פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו, ערב מכירת הנכס הראשונה שבוצעה. "מכירה לאחר" – מכירה לכל צד שלישי שהוא למעט תאגידים בשליטת החברה ו/או לתאגידים בשליטתם של תאגידים אלו. "שליטה" בסעיף 9.1.24 זה, משמעה – החזקה של 50% לפחות מזכויות ההצבעה בתאגיד הרלוונטי.

אך למעט מכירה אשר החברה תדווח לגביה בדוח מיידי כי בכוונתה לעשות שימוש במרבית התמורה בגינה, בתוך תקופה של שישה (6) חודשים ממועד השלמת המכירה, לרכישת נכס או נכסים אחרים בעלי מאפיינים התואמים לתחומי פעילותה של החברה כפי שהם במועד המכירה כאמור.

9.1.25 אם בוצעה הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב או של שטר הנאמנות, או אם יתברר כי מצג מהותי הכלול באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא, וההפרה כאמור לא תוקנה בתוך ארבעה-עשר (14) ימים.

9.1.26 במקרה שהחברה תבצע חלוקה שלא בתנאים הקבועים בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות.

9.1.27 במקרה בו תירשם הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של החברה.

9.1.28 אם חלו אילו מהאירועים המטרידים (כהגדרתם בסעיף 9.4 לשטר) בקשר עם חברה משעבדת, והחברה לא שעבדה נכסים חלופיים, אחד או יותר, חלף הנכסים (אחד או יותר) ששועבדו על-ידי אותה חברה משעבדת בתוך התקופה המנויה בסעיף 9.4.2 לשטר.

9.1.29 אם החברה תפר את התחייבותה הקבועה בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות.

9.1.30 אם חברה משעבדת הפרה הפרה יסודית של איזו מהתחייבויותיה לפי הוראות שטר הנאמנות או הסכמי השעבוד הרלוונטיים (בקשר לדוח ההצעה הראשונה – כפי שמצורפים לדוח הצעת המדף), ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצג החברה המשעבדת באגרות החוב או בשטר הנאמנות או בהסכמי השעבוד הרלוונטיים אינו נכון או אינו מלא, והכל אם ניתנה הודעה בכתב לחברה ובה דרישה לתקן את ההפרה והחברה לא תיקנה את ההפרה כאמור וזאת בתוך תקופה של עד ארבעה-עשר (14) ימים ממתן ההודעה על ההפרה.

9.2 בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

א. הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') אשר על סדר יומה העמדת אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות.

ב. בוטל.

ג. נקבעה בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות, לעניין סעיף מסוים, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע בזכויות המחזיקים.

ד. מועד כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כה') ו/או מימוש בטוחות, בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לשטר, יהיה בחלוף עשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם לאמור בס"ק [ז] להלן).

ה. במקרה בו עד מועד כינוס האסיפה כאמור לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לשטר, והתקבלה החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בדבר העמדתן לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כמפורט בס"ק [ח] להלן, הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כה') ו/או לפעול למימוש בטוחות ובלבד שנתן לחברה הודעה של 15 ימים על כוונתו לעשות כן והאירוע שבגיניו התקבלה ההחלטה לא בוטל או הוסר בתוך תקופה זו והכל בכפוף להוראות ס"ק [ג] לעיל. ואולם, הנאמן או המחזיקים באגרות החוב (סדרה כה') לא חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות או תפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה').

ו. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור יישלח על-ידי מזמן האסיפה לחברה מיד עם פרסום המודעה על זימונה ויהווה הודעה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור, והחברה תפרסם דוח מיידי בדבר הזימון לאסיפה כאמור.

ז. הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו, לקצר את מניין הימים האמורים בס"ק [ד] לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בכינוס האסיפה מסכנת או עלולה לסכן את זכויות מחזיקי אגרות החוב, אך בכל מקרה לא ייעשה כן הנאמן ללא הודעה קודמת לחברה והכל בנסיבות העניין (ומבלי לגרוע מזכות הנאמן לקצר את המועדים כאמור בסעיף זה לעיל).

ח. החלטת מחזיקים להעמיד את אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים המחזיקים, בעצמם או על-ידי באי כוחם, בלפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כה'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כה') המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי כוחם, מחזיקים המחזיקים בלפחות עשרים אחוזים (20%) מהיתרה כאמור.

ט. מובהר בזאת, כי חובות הנאמן לפי סעיף 9.2 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו, בין מכוח פרסומים פומביים אותם פרסמה החברה ובין מכוח הודעת החברה שתשלח אליו בהתאם להוראות שטר זה. אין בכך בכדי לפגוע בחובות ו/או בזכויות הנאמן על-פי כל דין.

י. אין בהעמדה לפירעון מיידי ו/או במימוש בטוחות כדי לפגוע ו/או לגרוע מכל זכות ו/או סעד שיש למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') מכח שטר הנאמנות ו/או הדין.

9.3 לעניין מינוי נציגות דחופה, ראה ההוראות הקבועות בתוספת השלישית לשטר הנאמנות.

9.4 מובהר בזאת כי ככל ולגבי חברה משעבדת כלשהי (שאיננה החברה) יחולו עילות הפירעון המידי המופיעות בסעיפים 9.1.2 עד 9.1.6 (כולל), 9.1.16, 9.1.20 ו-9.1.21 לעיל (להלן: "**האירועים המטרידים**"), מתחייבת החברה לפעול כדלקמן:

9.4.1 להודיע לנאמן, באופן מיידי ובכתב, מיד עם היוודע הדבר לחברה על קיומו של איזה מהאירועים המטרידים, וזאת, מבלי לגרוע מחובות הדיווח של החברה על-פי דין.

9.4.2 על החברה יהא לשעבד נכס חלופי ו/או נכסים חלופיים במקום הנכסים ששועבדו על-ידי החברה המשעבדת, לגביה חל איזה מהאירועים המטרידים, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 5.5 לעיל כך שלאחר שעבוד כאמור תעמוד החברה ביחס הלוואה לבטוחה, וזאת בתוך תשעים (90) יום ממועד קרות אירוע מטריד. היה ועד תום התקופה הנ"ל שועבד נכס חלופי לטובת הנאמן כאמור לעיל, לא יהיה באיזה מהאירועים המטרידים כדי להוות עילה לפירעון מיידי.

10. תביעות והליכים בידי הנאמן

10.1 בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה שנתקבלה בהחלטה רגילה, וללא מתן הודעה לחברה, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם אכיפת התחייבויות

החברה על-פי שטר הנאמנות ולשם מימוש ו/או הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב על-פי שטר הנאמנות. על אף האמור בסעיף זה, זכות להעמדה לפירעון מידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 9 לשטר הנאמנות ולא מכח סעיף זה.

10.2 הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקים באגרות החוב בכדי שיוחלט על-ידי המחזיקים כאמור בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על-פי שטר הנאמנות, ובלבד שכינוס האסיפה ייעשה במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לסכן את זכויות המחזיקים האמורים. כמו-כן, יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות של המחזיקים כאמור לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור, בהתאם לאמור לעיל.

10.3 בכפוף להוראות שטר הנאמנות, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב על-מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות ובלבד שכינוס האסיפה ייעשה במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לסכן את זכויות המחזיקים האמורים.

10.4 במקרה בו סבר הנאמן כי קיים חשש סביר שתימנע מהחברה היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע המועד לקיומן, יבחן הנאמן את הנסיבות המקימות את החשש כאמור ויפעל להגנת המחזיקים בדרך הנראית לו המתאימה ביותר; מבלי לגרוע מסמכויותיו ומחובותיו של הנאמן לפי חוק ניירות ערך או על-פי שטר הנאמנות, רשאי הוא, לבצע את הפעולות הנקובות בסעיף 35(ד1) לחוק ניירות ערך כפי שתהיינה מעת לעת.

10.5 לעניין זה, לא יראו כינוס של אסיפת מחזיקים באגרות החוב (סדרה כה'), בידי הנאמן, לשם קבלת הוראות כיצד לפעול, כהפרת חובתו, ובלבד שאין בעצם כינוס האסיפה כדי לפגוע בזכויות המחזיקים.

10.6 כונסה אסיפת מחזיקים כאמור לעיל, והתקבלה באסיפה החלטה כדן, יפעל הנאמן בהתאם להחלטה; עשה כן, יראו את פעולתו לפי אותה החלטה כעומדת בהוראות סעיף זה הנוגעות להחלטה.

10.7 הנאמן רשאי, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על-ידו על-פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול, ובלבד שכינוס האסיפה או הפניה לבית המשפט יעשו במועד הראשון האפשרי.

10.8 למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן, המוקנית לו בזאת, לפנות על-פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות, גם לפני שאגרות החוב יעמדו לפירעון מידי, ולאחר מכן לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

11. נאמנות על התקבולים

כל התקבולים שיתקבלו על-ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מידי ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על-ידו בנאמנות וישמשו בידי למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

תחילה לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על-ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר הנאמנות, לרבות שכרו, והכל ביחס לאגרות החוב, וישתמש ביתרה, **ראשית** – לתשלום כל סכום אחר על-פי ההתחייבות לשיפוי (כהגדרת מונח זה בסעיף 24 לשטר הנאמנות); **שנית** – לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 24.4.1.2 לשטר הנאמנות מעבר לחלקם היחסי ולאחר מכן לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 24.4.1.2 לשטר הנאמנות כפי חלקם היחסי;

היתרה תשמש, למטרות לפי סדר העדיפות הבא, אלא אם תתקבל החלטה שונה במסגרת החלטה מיוחדת מראש ובכפוף להוראות הבורסה כפי שיהיו מעת לעת:

ראשית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית (לרבות ריבית הפיגורים ככל שתהיה) המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; **שנית** – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי תנאי אגרות החוב, שמועד תשלומם טרם הגיע, ובכפיפות לתנאי ההצמדה, וזאת פרי פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; **שלישית** – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב בכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; **רביעית** – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על-פי אגרות החוב בכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, שמועד תשלומם טרם הגיע, וזאת פרי פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; ואת העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה. מן התשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על-פי כל דין.

תשלום הסכומים על-ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') ייעשה בהתאם להוראות הדין. הנאמן יהא רשאי לקזז כל סכום אותו חייבת החברה לנאמן (בין כתשלום על חשבון שכר הטרחה ובין כהחזר הוצאות) בהתאם לזכותו של הנאמן לקבלת הסכומים כאמור מכוח שטר נאמנות זה, וזאת ללא צורך בהחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות חוב ו/או בהסכמת החברה.

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

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

עד לא יאוחר מארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון יפורסם דוח מיידי בו יפורטו מטרות והסכום ושיעור הריבית העדכני שישולם למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי.

כמו-כן, תציין החברה בדיווח המיידי כאמור, כי סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

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

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

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

למרות האמור בסעיף 11 לשטר הנאמנות, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים בסעיף 11 לשטר הנאמנות ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה למחזיקי אגרות החוב, כאמור לעיל, יהיה פחות מ-1 מיליון ש"ח ("הסכום המינימאלי"), לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות על-פי סעיף 17 לשטר הנאמנות.

לכשתגונה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלום למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום המינימאלי או במועד הקרוב הקבוע לביצוע תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (לפי המוקדם מבניהם), אף אם הסכום שנצבר בידי הנאמן פחות מהסכום המינימאלי, יהיה הנאמן חייב לחלק למחזיקי אגרות החוב את הסכום שנצבר בידיו כאמור, וזאת בכפוף להוראות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל, רשאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), לפי החלטה ברוב רגיל שתתקבל על-ידם, להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על-ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 11 לשטר הנאמנות, אף אם סכומם עומד על פחות מהסכום המינימאלי ואף אם טרם הגיע מועד תשלום קרן ו/או ריבית על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה כה') וזאת בכפוף להוראות הבורסה כפי שיהיו באותה עת.

אין באמור בסעיף זה לעיל לגרוע מהוראות סעיף 11 לשטר הנאמנות בדבר סדר קדימות חלוקת כספים שיתקבלו בידי הנאמן ויובהר, כי תשלומים הקודמים בסדר הקדימות לתשלום למחזיקים, כאמור בסעיף 11 לשטר הנאמנות, יחולקו ו/או ישולמו, לפי העניין, סמוך לאחר התקבלותם, אף אם בידי הנאמן הצטבר סכום הנמוך מהסכום המינימאלי. על אף האמור לעיל, תשלום שכר הנאמן והוצאותיו ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיעם לידי הנאמן ואף אם הינם נמוכים מהסכום המינימאלי.

13. הודעה על חלוקה

13.1 הנאמן יודיע למחזיקים על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כלשהו מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 11 ו-12 לשטר הנאמנות, וזאת בהודעה מוקדמת של ארבעה-עשר (14) יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 25 לשטר הנאמנות.

13.2 לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו המחזיקים זכאים לריבית לפי השיעור הקבוע באגרת החוב (סדרה כה'), אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם, להם כאמור.

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

14.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק באגרות החוב ואשר לא שולם בפועל, במועד הקבוע לתשלום, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהיא הייתה מוכנה לשלמו והיה ביכולתה לשלמו במלואו במועד הקבוע לתשלום ("המניעה"), יחדל לשאת ריבית מהמועד האמור והמחזיק האמור יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית (לפי העניין).

14.2 לא שולם סכום כאמור תוך ארבעה-עשר (14) ימים מהמועד שנקבע לתשלום, תעביר החברה ביום החמישה-עשר (15) לאחר המועד הקבוע לתשלום (ובמקרה שיום אינו יום עסקים, אזי ביום העסקים הראשון אחריו) את אותו הסכום לידי הנאמן, אשר יחזיק את הסכום בנאמנות עבור מחזיק אגרות החוב, והעברת הסכום לנאמן כאמור תיחשב כתשלום אותו סכום למחזיק זה, בכפוף לאמור בסעיף 14.3 לשטר הנאמנות. היה הסכום האמור התשלום האחרון - תראה הפקדת אותו סכום בידי הנאמן בנאמנות כפדיון אגרות החוב האמורות, בכפוף לאמור בסעיף 14.3 לשטר הנאמנות. הנאמן יפקיד בבנק כל סכום שיוחזק על-ידו בנאמנות עבור המחזיקים בהשקעות המותרות על-פי סעיף 17 לשטר הנאמנות. לאחר שיקבל מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה, הנאמן יעביר למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים מממוש השקעתם, בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כבון, שכר נותני שירותים וכו'), וכל ההוצאות ודמי ניהול חשבון הנאמנות ובניכוי כל מס על-פי דין. התשלום ייעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבלו.

14.3 בתום שנה אחת (1) מהמועד הסופי לפירעון אגרות החוב, יעביר הנאמן את הסכומים שהצטברו בידו, על פירותיהם, לחברה, בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כבון, שכר נותני שירותים וכו'), והחברה תחזיקם בנאמנות ותשקיעם בהשקעות המותרות על-פי שטר הנאמנות, עבור המחזיק, עד

לתום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, ולא תעשה בהם כל שימוש במשך תקופה זו. בכל הנוגע לסכומים שיועברו אל החברה על-ידי הנאמן כאמור לעיל, יחול עליה האמור לעיל בסעיף 14 זה, בשינויים המחויבים. לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור.

14.4 החברה תאשר בכתב לנאמן את העברת הסכומים האמורים לידה ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור, ותתחייב לשפות את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בגין העברת הכספים כאמור, ובלבד שפעל בסבירות ושלא בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או ברשלנות. כספים כאמור שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיק אגרות החוב בתום שבע (7) השנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, יועברו לבעלות החברה והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם הכספים להם הם זכאים כאמור על-פי כל דין.

15. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב

15.1 קבלה מאת מחזיק או אסמכתא של בנק המעביר על ביצוע ההעברה או ביצוע ההעברה באמצעות מסלקת הבורסה בגין סכומי הקרן, הריבית והפרשי הצמדה ששולמו לו על-ידי הנאמן ו/או החברה בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן ו/או החברה (לפי העניין) בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בה.

15.2 קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן, הריבית והפרשי הצמדה אצלו לזכות מחזיק אגרות החוב תיחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב.

15.3 הכספים שחולקו כאמור בסעיף 11 לשטר הנאמנות ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון.

16. תחולת חוק ניירות ערך והדין הישראלי

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.

בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי (שאינן ניתנות להתניה) לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי.

17. השקעת כספים

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על-ידי, בבנקים, בשמו או בפקודתו, בפקדונות בנקאיים של אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל – ובלבד שמדורגים לפחות בדירוג המקביל לדירוג של בנק הפועלים בע"מ או בנק לאומי לישראל בע"מ או שמדורגים לפחות בדירוג של AA, לפי הגבוה מבניהם, או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל, בהתאם לשיקול דעתו ובתיאום עם החברה. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה 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 הנאמנות, לפי העניין.

18. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

החברה מקבלת על עצמה, כלפי הנאמן, את ההתחייבויות הבאות כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן :

18.1 החברה מתחייבת בזה לשלם את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית הפיגורים, ככל שתהיה) והפרשי הצמדה על-פי תנאי אגרות החוב (אם וככל שתונפקנה) ולמלא אחר כל התנאים וההתחייבויות האחרים המוטלים עליה על-פי תנאי אגרות החוב ושטר זה.

18.2 להתמיד ולנהל את עסקי החברה בצורה סדירה ונאותה.

18.3 להחזיק ולשמור על נכסיה (כפי שיהיו מעת לעת) במצב טוב ותקין ולשלם בקביעות ובדייקנות את כל תשלומי החובה החלים, במידה שחלים, על נכסיה.

- 18.4 לתת, ולהורות לרואי החשבון וליועציה המשפטיים (מבלי לגרוע מזכויות וסעדים העומדים לרשות החברה על-פי דין, לרבות חיסיון) לתת, לנאמן ולרואי חשבון, עורכי דין או יועצים אחרים מטעמו, בתוך זמן סביר ממועד בקשתו של הנאמן (וביחס למסמכים שמצויים ברשות החברה או שהחברה יכולה להכניס, בתוך שבעה (7) ימי עסקים), כל אינפורמציה שתהיה דרושה באופן סביר, על-פי שיקול דעתו הבלעדי של הנאמן, לשם הגנת המחזיקים בנוגע לכל הנתונים הקשורים בעסקיה או נכסיה (בכפוף להוראות כל דין ולהתחייבות היועצים מטעמו של הנאמן לשמירת סודיות כלפי החברה בנוסח המקובל על החברה).
- 18.5 לנהל פנקסי חשבוניות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים, ולשמור את הפנקסים לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות במשרדה, כנדרש על-פי דין ולאפשר לנאמן לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים ממועד בקשתו לעיין בכל אותם פנקסים.
- 18.6 לזמן את הנאמן ולאפשר לנאמן להיות נוכח באסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה (ללא זכות הצבעה). יובהר כי פרסום זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות כאמור במגנ"א, יחשב כזימון הנאמן לצורכי שטר זה.
- 18.7 לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים, כמפורט בסעיף 29 לשטר הנאמנות.
- 18.8 לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס לכל מקום שבו יימצאו נכסיה המשועבדים לנאמן בהתאם להוראות סעיף 35(ב)(2) לחוק ניירות ערך, בכל זמן סביר, לשם בדיקתם, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב.
- 18.9 למסור לנאמן, על-פי דרישתו, תצהיר ו/או הצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שיידרשו על-ידי הנאמן, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, בתוך זמן סביר ממועד בקשתו של הנאמן (וביחס למסמכים שמצויים ברשות החברה או שהחברה יכולה להכניס, בתוך שבעה (7) ימי עסקים), לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות ההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות, ובלבד שהינם סבירים.
- 18.10 למסור לנאמן את כל הדוחות או ההודעות כמפורט בסעיף 35 לחוק ניירות ערך וכן כל מסמך ו/או אישור ו/או מידע שיידרש על-ידי הנאמן באופן סביר לצורך קיום הוראות סעיף 35(ב) לחוק ניירות ערך.
- 18.11 לדווח בדוח מיידי, ללא דיחוי, בשם הנאמן, כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר לה בכתב על-ידי הנאמן שעניינו אגרות החוב ו/או הנאמנות בגין לפי שטר זה.
- 18.12 הנאמן מתחייב בזאת לשמור כל מידע שיקבל מהחברה כאמור לעיל ושיקבל על-פי כל דין, כפי שיהיה מעת לעת, בסודיות, ולא לעשות בו כל שימוש אלא אם כן גילוי או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו של הנאמן לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר זה או לפי צו של בית משפט.
- 18.13 באם תחדל החברה להיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, מתחייבת החברה למסור לנאמן את הדיווחים הנדרשים בקודקס הרגולציה¹⁷ מתאגיד כאמור או בכל חוזר אחר ו/או מסמך אחר אשר יחליף אותו כאשר כל דוח יחתם על-ידי מנכ"ל החברה ונושא משרה בכירה בתחום הכספים בחברה.
- 18.14 למסור לנאמן הודעות בדבר רכישת אגרות חוב (סדרה כה') על-ידי החברה או חברה בת של החברה, כאמור בסעיף 7 לשטר הנאמנות. יובהר כי דיווחים של החברה במערכת המגנ"א בדבר רכישת אגרות חוב כאמור ייחשבו כמסירה לנאמן.
- 18.15 למסור לנאמן, אישור בכתב חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, תוך ארבעה (4) ימי עסקים ממועד דרישתו בכתב של הנאמן, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') שולמו במועדים ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.
- 18.16 להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי הסביר לאחר שנודע לה ולא יאוחר משלושה (3) ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול ו/או בוצעה פעולת הוצאה לפועל על עיקר נכסי החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 9.1.4

¹⁷ קודקס הרגולציה – עקרונות לניהול עסקים, שער 5, חלק 2 – הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 – ניהול נכסי השקעה, שפורסם על-ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחכונות במשרד האוצר, כפי שיהיה מעת לעת.

לעיל) וכן בכל מקרה בו מונה לעיקר נכסי החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 9.1.4 לעיל) כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה או כל בעל תפקיד אחר, וכן לנקוט על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת העיקול ו/או ביטול פעולת ההוצאה לפועל או ביטול כונס הנכסים, הפירוק או הניהול המיני כאמור.

19. התחייבויות נוספות

19.1 לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף 9 לשטר הנאמנות, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:

19.1.1 תפרע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ('האצה' 'Acceleration'), וזאת תוך שבעה (7) ימים ממועד ההעמדה לפירעון מיידי וזאת בכפוף לתיאום לוח הזמנים לתשלום עם הבורסה.

19.1.2 תצהיר הצהרות ותחתום על כל המסמכים ותבצע או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן.

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

20. הסכמים אחרים

בכפוף להוראות הדין, לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן לפי שטר זה, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע ממנו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עסקאות עימה במהלך הרגיל של עסקיו.

21. שכר הנאמן

לפירוט אודות שכר וכיסוי הוצאות הנאמן ראה התוספת הרביעית לשטר הנאמנות.

22. סמכויות מיוחדות

22.1 הנאמן יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכותו בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידי, בכספת ו/או במקום אחר שיבחר, אצל כל בנקאי ו/או כל חברה בנקאית ו/או אצל עורך דין.

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

- 22.3 כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, מברק, פקסימיליה ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע בכתב.
- 22.4 כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב על-מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה ורשאי לשוב ולכנס אותה.
- 22.5 הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה אלא על-פי הסמכויות אשר הוקנו לו בשטר זה.
- 22.6 הנאמן ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט, באופן סביר ובהתאם להוראות כל דין.

23. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

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

24. שיפוי הנאמן

- 24.1 החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 24.5 לשטר הנאמנות, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 24.3 לשטר הנאמנות), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה (להלן כולם או חלקם, ביחד ו/או בנפרד: "**הזכאים לשיפוי**"):
- 24.1.1 בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או חיוב כספי על-פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על-פי פשרה שנסתיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילתו קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה, ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה ו/או לתפקידם מכוח שטר זה; וכן
- 24.1.2 בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא, לרבות אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון ו/או לתפקידם מכוח שטר זה.
- והכל בתנאי כי:
- 24.1.3 הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי, וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וככל שתקום לו זכות כאמור;
- 24.1.4 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב והפעולה זו נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על-פי שטר נאמנות זה;
- 24.1.5 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו;

24.1.6 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון ;

זכויות השיפוי על-פי סעיף 24.1 זה תקראנה **"התחייבות השיפוי"** או **"הזכאות לשיפוי"**.

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

24.2 מבלי לגרוע בתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 24.1 לשטר הנאמנות, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו כתב שיפוי מבעלי אגרות החוב או ממי מהם, ואם תבוצע הפעולה בשל דרישת החברה- מן החברה, בגין כל אחריות לנזק ו/או הפסד ו/או להוצאה שיכולים להיגרם לזכאים לשיפוי עקב עשיית הפעולה האמורה ו/או פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' (**"כרית המימון"**) בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את 'כרית המימון' במועד בו נדרשה לעשות זאת על-ידי הנאמן יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 24.5 לשטר הנאמנות), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון' לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור בסעיף 24.2 זה לעיל, כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

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

ככל שיותקנו תקנות לעניין הפקדת פיקדון על-ידי מנפיק לטובת מחזיקי אגרות חוב בהתאם לפרק ה' לחוק ניירות ערך, וככל שיחולו תקנות כאמור על אגרות החוב (סדרה כה') ושטר נאמנות זה, ישמש הפיקדון חלף כרית המימון, ויחולו הוראות הדין.

24.3 'הזכאות לשיפוי':

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

24.3.2 תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 24.5 לשטר הנאמנות) בכל מקרה ש (1). הזכאות לשיפוי קמה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט זכאות הקמה בשל דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב) ; וכן (2). אי תשלום על-ידי החברה של סכום 'הזכאות לשיפוי' החלה עליה על-פי סעיף 24.3.1 לשטר הנאמנות (בכפוף להוראות סעיף 24.6 לשטר הנאמנות). יובהר כי אין בתשלום בהתאם לסעיף קטן (2) לעיל בכדי לגרוע מחובת החברה לשאת בזכאות לשיפוי בהתאם להוראות סעיף 24.3.1 לשטר.

24.4 בכל מקרה בו : (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא תפקיד את סכום 'כרית המימון', לפי העניין ; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 24.3.2 לשטר הנאמנות ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 24.2 לשטר הנאמנות, יחולו ההוראות הבאות :

24.4.1 הכספים יגבו באופן הבא :

24.4.1.1 ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית אז מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 11 לשטר הנאמנות ;

24.4.1.2 שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 24.5 לשטר הנאמנות) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן) בידי הנאמן הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא את הריבית השנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 24.7 לשטר הנאמנות.

"חלקו היחסי" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 24.5 לשטר הנאמנות מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 11 לשטר זה.

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

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

24.5.2 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.

24.6 אין בתשלום על-ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על-פי סעיף 24 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור וכדי למנוע מהנאמן לפעול להשגת הסכומים מן החברה.

24.7 לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 11 לשטר הנאמנות.

25. הודעות

כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') תינתן על-ידי דוח מיידי במערכת המגנ"א, כאשר הנאמן יהא רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה, ובמקרים המפורטים להלן בלבד, תפרסם החברה בנוסף מודעה בשני (2) עיתונים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א) הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות; (ב) מיזוג. במקרה בו תחדל החברה לדווח בהתאם לפרק ו' לחוק ניירות ערך, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') תינתן על-ידי משלוח הודעה בדואר רשום לכל אחד מבין מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), לפי כתובתו האחרונה הרשומה במרשם (ובמקרה של מספר מחזיקים במשותף, המחזיק המשותף הרשום ראשון במרשם). כל הודעה שנשלחה כאמור, תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') כעבור שלושה (3) ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר.

כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה, או מטעם החברה לנאמן, תוכל להינתן על-ידי מכתב שישלח בדואר רשום או באמצעות שליח לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת (לרבות כתובת דואר אלקטרוני) עליה יודיעו הצדדים בכתב, או - גם באמצעות שיגורה בפקסימיליה. כל הודעה או דרישה שתישלח בדואר רשום תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי הצד האחר כעבור שלושה (3) ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי הצד האחר במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) או באמצעות דואר אלקטרוני תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי הצד השני כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה.

העתקים מהודעות שיתן החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') יישלחו על-ידה גם לנאמן, והעתקים מהודעות שיתן הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') יישלחו על-ידו גם לחברה.

26. ויתורים, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות

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

[1] אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'). הוראות פסקה זו לא יחולו לעניין שינוי מועדי וסכומי התשלומים על-פי תנאי אגרות החוב, ולעניין שינויים בשיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (לרבות שינוי בשיעור הריבית כתוצאה מירידה בדירוג כאמור בסעיף 3.9 לתנאים הרשומים מעבר לדף ו/או התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות פיננסיות כאמור בסעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות), שינוי שיטת ההצמדה של אגרות החוב, בהתניות הפיננסיות הקבועות בשטר נאמנות זה, במגבלות על הרחבת סדרה, במגבלות על חלוקה, במגבלות על עסקאות עם בעלי שליטה כאמור בשטר זה, בעילות להעמדה לפירעון מיידי, בדיווחים שעל החברה לתת לנאמן, בהוראות הנוגעות לשעבודים למעט הוראות בעלות אופי טכני ו/או שנדרשות על-פי דין ו/או הנחוצות להוציא לפועל את רישום השעבודים על-פי הוראות שטר הנאמנות, וכן לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו והכל ביחס להוראות הקבועות בשטר נאמנות זה.

[2] מחזיקי אגרות החוב הסכימו לשינוי המוצע בהחלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקי אגרות חוב המחזיקים, בלפחות 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, ברוב של המחזיקים בשני שליש (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, או ברוב כאמור באסיפה נדחית, שנכחו בה מחזיקי אגרות חוב המחזיקים בעצמם או על-ידי באי כוחם, בלפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה.

ב. בנוסף לאמור בס"ק [א] וכפוף להוראות כל דין:

[1] למעט לגבי שינוי מועדי וסכומי התשלומים על-פי אגרות החוב, שינויים בשיעור הריבית שלהן (לרבות שינוי בשיעור הריבית כתוצאה מירידה בדירוג כאמור בסעיף 3.9 לתנאים הרשומים מעבר לדף ו/או התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות פיננסיות כאמור בסעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות), שינויים בשיטת ההצמדה של אגרות החוב, במגבלות על הרחבת סדרה, במגבלות על חלוקה, במגבלות על עסקאות עם בעלי שליטה כאמור בשטר זה, בהוראות הנוגעות לשעבודים למעט הוראות בעלות אופי טכני ו/או שנדרשות על-פי דין ו/או הנחוצות להוציא לפועל את רישום השעבודים על-פי הוראות שטר הנאמנות, בעילות להעמדה לפירעון מיידי, והכל ביחס להוראות שטר נאמנות זה, הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות המחזיקים באגרות החוב (סדרה כה'), לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על-ידי החברה.

[2] הנאמן יהיה רשאי, באישור מוקדם שיתקבל על-ידי החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקי אגרות חוב המחזיקים, בלפחות 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, או ברוב כאמור באסיפה נדחית, שנכחו בה מחזיקי אגרות חוב המחזיקים בעצמם או על-ידי באי כוחם, בלפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם, ולוותר על כל זכות או תביעה שלהם כלפי החברה על-פי שטר הנאמנות ואגרות החוב. התפשר הנאמן עם החברה לאחר שקיבל אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') כאמור לעיל, לא יהא אחראי הנאמן בגין פעולה זו ובלבד שפעל בתום לב ובלא התרשלות.

ג. החברה ו/או הנאמן ימסרו לכל המחזיקים באגרות החוב הודעה בכתב על כל שינוי ו/או ויתור כאמור בס"ק [א][1] ו-[ב][1] לעיל, בסמוך לאחר ביצועו.

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

ה. בנוסף לאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על-ידי בית המשפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות, למעט שינוי שיטת ההצמדה, כפי שמפורט בסעיף 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

27. מרשם מחזיקי אגרות החוב

החברה תנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות חוב (סדרה כה') על-פי דין ("המרשם"), שיהיה פתוח לעיונו של כל אדם (בכל זמן סביר) ובו יירשמו כל המחזיקים הרשומים, כפי שיהיו מעת לעת, וכן פרטים נוספים, כקבוע בסעיף 335 לחוק ניירות ערך. החברה רשאית לסגור את המרשם מדי פעם לתקופה או לתקופות שלא תעלינה במצטבר על שלושים (30) ימים בשנה.

המחזיק באגרות החוב יהיה רשאי לעיין ברישומיו במרשם בכל זמן סביר, כל עוד הוא מחזיק באגרות החוב. כמו-כן, הנאמן יהיה רשאי לעיין במרשם בכל זמן סביר.

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. יורשי החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של המחזיק הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות חוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהיו רשאים להירשם כמחזיקים בהן לאחר מתן הוכחות שלדעת החברה תספקנה להוכיח את זכותם להירשם כמחזיקים שלהם.

28. מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן

28.1 כהונת הנאמן תסתיים במקרים הנקובים בחוק ניירות ערך ועל-פי תנאיו.

28.2 היה והסתיימה או פקעה כהונתו של הנאמן, הנאמן ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), ברוב רגיל.

28.3 הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות, ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.

28.4 החל ממועד הנפקת אגרות החוב יערוך ויפרסם הנאמן עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית דוח שנתי על ענייני הנאמנות בהתאם להוראות חוק ניירות ערך והתקנות שיותקנו מכוחו.

28.5 החלטה בדבר סיום כהונתו של הנאמן תתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, או באסיפה נדחית של אסיפה זו שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרה אחוזים (10%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שבעים וחמישה אחוזים (75%) לפחות מכלל הקולות של המשתתפים והנמנים בהצבעה, למעט הנמנעים.

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

29. אסיפות של המחזיקים

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

30. דיווח לנאמן

החברה תמסור לנאמן, כל זמן שאגרות החוב נשוא הנאמנות הינן במחזור וטרם נפרעו במלואן :

30.1 לא יאוחר מתום חמישה עשר (15) ימים ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה כה') על-פי דוח הצעת המדף ו/או ממועד הרחבת סדרה כה' העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב.

30.2 דוחות כספיים שנתיים מבוקרים של החברה ודוחות כספיים רבעוניים סקורים של החברה, מיד עם פרסומם ולא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך לפי חוק ניירות ערך גם במקרה בו החברה תחזל להיות תאגיד מדווח. פרסום דוחות אלו במערכת המגנ"א על-ידי החברה יחשב כמסירת הדוחות לידי הנאמן.

30.3 לא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה של כל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תעביר החברה לנאמן אישור בכתב חתום כדין על-ידי מנכ"ל החברה ו/או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה לפיו, למיטב ידיעתה, החברה לא הפרה שטר זה לרבות הפרה של תנאי אגרות החוב, וכי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב בתקופה הנ"ל שולמו במועד, אלא אם צוין בו אחרת. האישור האמור בסעיף זה יכול אישור בדבר ההלוואות של ביג אשר הועמדו לשער הרכבת במהלך התקופה הרלוונטית או כי לא הועמדו הלוואות כאמור בתקופה הרלוונטית.

30.4 החברה תודיע לנאמן מיידית ובכתב על חשש סביר של החברה, כי כל או איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לשטר עלולים להתרחש בוודאות סבירה וכן על קרות כל או איזה מהאירועים המפורטים בסעיף האמור, וזאת מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותו סעיף ומבלי לגרוע ממנה.

30.5 כל אישור אחר הנקוב במפורש בשטר זה.

31. דירוג אגרות החוב והתאמת שיעור הריבית

לפרטים אודות דירוג אגרות החוב, והתאמת שיעור הריבית ראה סעיף 3.9 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

32. הדין החל וסמכות השיפוט

הדין החל על שטר הנאמנות, על נספחיו, ועל אגרות החוב, הינו הדין הישראלי בלבד. לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר הנאמנות ואגרות החוב.

33. אחריות הנאמן

33.1 על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי לנזק שנגרם, כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35(ד1) או 35ט1 לחוק ניירות ערך, אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

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

34. דוחות על ענייני הנאמנות

- 34.1 הנאמן יהיה חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע בהתאם להוראות סעיף 35 לחוק ניירות ערך.
- 34.2 הנאמן יערוך עד ליום 30 ביוני לכל שנה, עבור השנה הקלנדרית הקודמת, דוח שנתי על ענייני הנאמנות ("הדוח השנתי"). הדוח השנתי יכלול דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.
- 34.3 הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א.
- 34.4 נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר זה ו/או של תנאי אגרות החוב (סדרה כה') מצד החברה, מכח פרסומים פומביים של החברה או מכח הודעות החברה לנאמן לפי סעיף 18 לעיל, יודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לאכיפת קיום התחייבויות החברה על החברה, לפי העניין. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על-ידי החברה על-פי הדין. חובה זאת של הנאמן כפופה לידיעתו בפועל אודות ההפרה כאמור.
- 34.5 לפי דרישה של המחזיקים למעלה מ-5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה כה'), הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות.
- 34.6 הנאמן יהא חייב להגיש דוח לגבי פעילות שביצע לפי הוראות פרק ה'1 לחוק לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות של הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק.
- 34.7 נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר¹⁸ לתקופה ("סכום הכיסוי"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה כה') יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר¹⁹ מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתם לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.
- 34.8 הנאמן יעדכן את החברה על כל דוח שיוגש לפי סעיף 34 זה.

¹⁸ למועד חידוש פוליסת הביטוח.
¹⁹ בהתאם לאמור בה"ש 16 לעיל.

35. **כללי**

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרות 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 כוויתור 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).

36. **מענים**

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

37. **הסמכה למגנ"א**

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

באמצעות: מיכל אבטליון-ראשוני

ביג מרכזי קניות בע"מ

באמצעות: אסף נגר ואסף גלברד

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד אפרת חיות מרק, מאשרת כי התקבלו האישורים הנדרשים על-ידי האורגנים המוסמכים של החברה לצורך חתימה על שטר זה, וכי שטר זה נחתם כדין על-ידי מורשי החתימה של ביג מרכזי קניות בע"מ, ה"ה אסף נגר ואסף גלברד, וחתימתם מחייבת את החברה.

אפרת חיות מרק, עו"ד

אני הח"מ, הגר שאול, עו"ד, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על-ידי מיכל אבטליון-ראשוני, וחתימתה בצירוף חותמת הנאמן או שמו המודפס מחייבת את הנאמן (רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ) בקשר עם שטר נאמנות זה.

הגר שאול, עו"ד

נספח – הצהרות חברה משעבדת

לכבוד רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

אני הח"מ, [החברה המשעבדת], מאשרת ומתחייבת, באופן בלתי חוזר, בין היתר בהתאם להחלטות הדירקטוריון של החברה הנ"ל, כי נקיים את הוראות שטר הנאמנות הרלוונטיות אלינו, בקשר עם אגרות חוב (סדרה כה') של החברה ובהתאם אנו נפעל כאמור בשטר הנאמנות ועל-פי כל המתחייב ממנו ביחס אלינו. הח"מ מסכימה ומתחייבת בהתחייבות בלתי חוזרת, לשעבד _____% בלתי מסוימים מזכויותי בנכסים _____ ("ב-הנכס המשועבד") ו/או את מלוא זכויותי ב-הנכס המשועבד ("הנכס המשועבד"), (כל אחד מהם: "הנכס המשועבד"), לפי העניין, כהגדרתם בסעיף 5 לשטר הנאמנות לטובת הנאמן להבטחת התחייבויות ביג מרכזי קניות בע"מ למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') ובכלל זה להבטחת הפירעון המלא והמדויק של אגרות החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'). ידוע לי כי התחייבותי זו הינה בלתי חוזרת, הואיל והיא ניתנה להבטחת זכויות צדדים שלישיים והכל כפוף לשטר נאמנות זה, לרבות בסעיף 5.2.6 לשטר נאמנות זה. אני מסכימה כי זכויות חזרה לחברה שיהיו לי לפי חוק הערבות, תשכ"ז-1967, או לפי כל דין בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בטוחות כלשהן שהועמדו על-ידי לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן. מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על-ידי לשעבד את זכויותי בנכס מקרקעין אחר ו/או כל חלק ממנו ו/או מי מהנכסים המשועבדים לאחר שחרורם מהשעבודים במקרה בו החברה תידרש או תבקש להעמיד בטוחות נוספות ו/או חלופיות על-פי שטר נאמנות זה. כמו-כן הריני לאשר כי בעלי המניות שלי קיבלו החלטה לאשר את כל התחייבויותי על-פי שטר הנאמנות. יובהר כי אין באמור בשטר נאמנות זה כדי לגרוע מכל זכות אחרת שלי על-פי דין ו/או הסכם.

[החברה המשעבדת]

אני, עו"ד _____, מאשר/ת בזה כי ה"ה _____ חתמו על שטר הנאמנות והינם מוסמכים בחתימתם יחד לחייב את [החברה המשעבדת] כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות שלה. הריני לאשר כי החלטת [החברה המשעבדת] והתחייבויותיה דלעיל התקבלו בהתאם לכל דין ולמסמכי ההתאגדות שלה וכי התחייבויות אלו אינן עומדות בסתירה להחלטות ו/או הסכמים בין בעלי המניות 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, _____

ביג מרכזי קניות בע"מ

תוספת ראשונה

תעודת אגרות חוב (סדרה כה')

אגרות חוב רשומות על שם

מספר התעודה: ____.

ערך נקוב של אגרת זו: ____ ש"ח.

המחזיק הרשום של אגרת חוב זו: ____.

1. תעודה זו מעידה כי ביג מרכזי קניות בע"מ ("החברה") תשלם לחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ או למי שיהיה הבעלים הרשום של אגרת חוב זו ("מחזיק אגרת החוב"), בהתאם לאמור בסעיף 5א] לתנאים הרשומים מעבר לדף, תשלומי קרן וריבית, צמודים למדד המחירים לצרכן והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו, המונפקת בהתאם לשטר נאמנות מיום ____ 2026 ("שטר נאמנות") אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ("הנאמן"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהיו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל.
3. אגרות החוב מסדרה זאת תעמודנה בדרגה שווה (פרי-פסו), בין לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.
4. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם על-ידי החברה ביום _____

ביג מרכזי קניות בע"מ

נחתם על-ידי: _____

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. כללי
 - 1.1 באגרת חוב זו תהיינה לביטויים שמוגדרים בשטר הנאמנות המשמעות שלצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת.
 - 1.2 אגרת חוב זו היא אחת מסדרה של אגרות חוב רשומות על שם. אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בין לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב וללא זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת ביחס לסכומים המגיעים.
 - 1.3 תנאי אגרות החוב (התנאים הרשומים מעבר לדף) הינם חלק בלתי נפרד מהוראות שטר הנאמנות ויראו את הוראות שטר הנאמנות כאילו נכללו במפורש בתנאי אגרות חוב אלו. בכל מקרה של סתירה בין האמור באגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות והחברה מצהירה כי נכון למועד חתימת השטר לא קיימת סתירה כאמור.
 - 1.4 אגרת חוב זו עומדת לפירעון בתשלומים אשר ישולמו כמפורט בסעיף 2 לתנאים הרשומים מעבר לדף, והיא נושאת ריבית בשיעור שנתי כאמור בסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף. קרן אגרות החוב והריבית עליה צמודות למדד המחירים לצרכן כאמור בסעיף 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף.
2. קרן אגרות החוב (סדרה כה')
 - 2.1 אגרות החוב (סדרה כה') עומדות לפירעון (קרן) בתשלום אחד (100%) ביום 20 בנובמבר 2032.
 - 2.2 אגרות החוב (סדרה כה') נושאות ריבית בשיעור שנתי כאמור בסעיף 3 להלן. קרן אגרות החוב (סדרה כה') והריבית עליה צמודות למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף.
3. הריבית של אגרות החוב (סדרה כה')
 - 3.1 היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (כפי שזו תהא מעת לעת) תישא ריבית שנתית בשיעור כפי שיקבע במכרז.
 - 3.2 הריבית בגין אגרות החוב (סדרה כה') תשולם בתשלומים חצי-שנתיים, ביום 20 במאי וביום 20 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2032, כולל.
 - 3.3 התשלום הראשון של ריבית אגרות החוב (סדרה כה') ישולם ביום 20 במאי, 2026, עבור התקופה המתחילה ביום הסליקה הכספית (יום העברת התמורה על-ידי המשקיעים לרכז ההנפקה), כפי שיפורט בדוח הצעת המדף על-פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה כה') לראשונה ("דוח ההצעה הראשונה"), והמסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום, דהיינו, ביום 19 במאי, 2026 ("תקופת הריבית הראשונה"). הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה מחושבת לפי מספר הימים בתקופת הריבית הראשונה על בסיס 365 ימים בשנה.
 - 3.4 תשלומי הריבית שלאחר מכן יהיו בגובה הריבית השנתית חלקי שניים (מספר תשלומי הריבית בשנה) וישולמו בעד תקופה של שישה (6) חודשים, המתחילה ביום התשלום הקודם, ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום ("תקופת הריבית").
 - 3.5 התשלום האחרון של ריבית אגרות החוב ישולם ביום 20 בנובמבר, 2032 ביחד עם התשלום האחרון על חשבון קרן אגרות החוב, וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה.
 - 3.6 במסגרת דוח מיידי שתמסור החברה על תוצאות המכרז על-פי דוח ההצעה הראשונה, תודיע החברה על שיעור הריבית שנקבע במכרז, שיעור הריבית שישולם בגין תקופת הריבית הראשונה, ושיעור הריבית החצי-שנתית שתשולם בעבור כל תקופת ריבית.

- 3.7 בכל מקרה שמועד תשלום הקרן ו/או הריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא תוספת תשלום, ו"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.
- 3.8 על-פי הנחיות הבורסה שיטת ההצמדה לא ניתנת לשינוי במהלך תקופת אגרות החוב.
- 3.9 שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה כה') יותאם בגין שינוי בדירוג של אגרות החוב (סדרה כה'), בהתאם למנגנון המתואר להלן, ובגין אי עמידה בהתניות פיננסיות כמתואר בסעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות:
- 3.9.1 ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה כה') על-ידי כל חברה/ות דירוג שתדרג את אגרות החוב (סדרה כה') או כל חברת דירוג אחרת שתבוא במקומה ("חברת הדירוג") (ובמקרה של החלפת חברת הדירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה) יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה כה') יהיה נמוך בשתי דרגות או יותר ("הדירוג המופחת") מהדירוג הראשוני של אגרות החוב שיצוין בדוח הצעת המדף שהינו דירוג 'ilAA', שנקבע על-ידי מעלות (או דירוג מקביל לו שייבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום חברת הדירוג שצוינה בדוח הצעת המדף) ("דירוג הבסיס"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כה'), בשיעור כמפורט להלן ("שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור הריבית שנקבע לאגרות החוב (סדרה כה') במכרז, כפי שהחברה תפרסם במסגרת דוח מידי אודות תוצאות ההנפקה ("שיעור הריבית שנקבע" או "ריבית הבסיס") או מעל שיעור הריבית כפי שיהא עובר לעדכון בדירוג כאמור לעיל, ככל ששיעור הריבית שנקבע הועלה קודם לכן בהתאם להוראות שטר זה, כדלקמן:
- 3.9.1.1 במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כה') בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.25% (או כך שיהא שווה לריבית כפי שתהא עובר לעדכון בדירוג כאמור לעיל, בתוספת 0.25%), לפי הגבוה מבניהם;
- 3.9.1.2 בגין כל ירידת דרגה נוספת בדירוג - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כה') בשיעור נוסף של 0.25%, ועד לשיעור שיהא שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.81% בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית כאמור בסעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה כה');
- 3.9.1.3 להסרת ספק מובהר כי שיעור הריבית הנוסף לא יעלה על 10.8% במצטבר בגין ירידות הדירוג כאמור.
- 3.9.1.4 יובהר, כי היה והדירוג של אגרות החוב (סדרה כה') ירד מתחת לדירוג (BBB-) (היינו, BBB מינוס) של חברת מעלות או מתחת לדירוג Baa3 של חברת מידרוג בע"מ (או דירוג מקביל כפי שייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת, ככל שתבוא במקום חברת הדירוג שצוינה בדוח הצעת המדף), אזי המחזיקים יהיו זכאים לשיעור הריבית הנוסף כאמור בסעיף זה לעיל, ובכל מקרה לא יותר מתוספת של 0.81% כאמור לעיל.
- 3.9.2 עודכן שיעור הריבית כאמור לעיל, יחול השינוי החל מתקופת הריבית הבאה שתחל לאחר תקופת הריבית בה חל שינוי הדירוג כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כה') או עד לעדכון דירוג אגרות החוב (סדרה כה') כלפי מעלה, לפי המוקדם מבניהם וכמפורט להלן.

- 3.9.3 לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה כה') לדירוג המופחת כהגדרתו לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה כה') בדירוג המופחת ("מועד הורדת הדירוג"); (ב) האם קיימת חריגה באמת מידה פיננסית כלשהי על-פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני הדוח המיידי, והאם חל שינוי בשיעור הריבית עקב כך בהתאם לסעיף 6.1.4 לשטר; (ג) את שיעור הריבית השנתית המעודכנת (קרי שיעור הריבית עובר לעדכון בדירוג כאמור לעיל, בתוספת שיעור הריבית הנוסף) שתחול ואת מועד עדכונה בהתאם לאמור בסעיף 3.9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף; (ד) ואת שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי-שנתית (הריבית החצי-שנתית תחושב כריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.
- 3.9.4 במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב (סדרה כה') על-ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה כה') כאמור לעיל בסעיף 3.9 זה, תודיע החברה על כך לנאמן תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.
- 3.9.5 יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה כה') כאמור לעיל בסעיף 3.9 זה, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה כה') כלפי מעלה, לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס, או לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוסף הינו נמוך יותר כמפורט לעיל, או לדירוג נמוך יותר מדירוג הבסיס בדרגה אחת, שאינו מקנה עדכון בשיעור הריבית, כמפורט לעיל ("הדירוג הגבוה"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') בהתאם למדרגות כמפורט בסעיף 3.9.1 לעיל, וזאת החל מתקופת הריבית הבאה שתחל לאחר תקופת הריבית בה חל שינוי הדירוג כאמור, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה כה') יהיה שיעור הריבית שנקבע לאגרות החוב (סדרה כה'), ללא כל תוספת כאמור לעיל או בתוספת נמוכה יותר, לפי העניין (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה כה') משיעור הריבית שנקבע). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 3.9.2 עד 3.9.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת.
- 3.9.6 ככל שאגרות החוב (סדרה כה') תפסקנה להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה (ולעניין זה ראה סעיף 6.4 לשטר הנאמנות) לתקופה העולה על שישים (60) יום, לפני פירעון הסופי, ובלבד שלא הועלה שיעור הריבית כאמור לעיל עד לשיעור של 0.25% מעל ריבית הבסיס, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב (סדרה כה'), לדירוג הנמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס, כאמור בס"ק 3.9.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף, והכל בתנאי שבאותו מועד ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל. ככל ואגרות החוב (סדרה כה') לא דורגו מחדש בטרם חלפו שישים (60) יום כאמור לעיל, החברה תראה במועד הפסקת הדירוג כמועד תחילת הדירוג המופחת לעניין תשלום ריבית והוראות ס"ק 3.9.2 עד 3.9.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף יחולו בהתאם. לדוח מיידי שהחברה תפרסם במקרה של הפסקת דירוג או החלפת חברה מדרגת, ראה סעיף 6.4 לשטר הנאמנות.
- 3.9.7 מובהר בזאת, כי ככל שאגרות החוב מדורגות או תהיינה מדורגות בו זמנית על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי הורדת/העלאת דירוג לצורך סעיף זה משמעה הורדת/העלאת דירוג (או הפסקת דירוג, בהתאם לעניין) על-ידי כל חברות הדירוג המדרגות, ובמקרה של שינוי דירוג (או הפסקת דירוג) שיבוצע על-ידי חברת דירוג אחת לא יגרור הדבר כל שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה כה'). כן מובהר כי התאמת שיעור הריבית בהתאם להוראות סעיף 3.9 זה תחול החל מתקופת הריבית הבאה לאחר תקופת הריבית בה חל שינוי הדירוג על-ידי כל חברות הדירוג.
- 3.9.8 התאמת שיעור הריבית בגין אגרות החוב כמפורט בסעיף זה לעיל לא תחול במקרה של הורדת דירוג החברה מתחת לדירוג הבסיס, הנובעת כתוצאה ישירה משינוי סולם הדירוגים של חברות הדירוג השונות, כחלק מהתאמתם של הדירוגים המקומיים לדירוגים בינלאומיים, אם וככל שיהא רלוונטי. במקרה כאמור יותאם דירוג הבסיס לדירוג החדש המקביל לו, כפי שייקבע.

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

3.9.10 כמו-כן, על אף האמור בסעיף 3.9 זה לעיל, הורדת הדירוג בגין אגרות החוב (סדרה כה'), מסיבה שאינה תלויה בחברה, ובכלל זה הורדת דירוג כאמור המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל בכלל ו/או לכל החברות בישראל העוסקות בתחום הנדל"ן בפרט, כתוצאה משינוי המתודולוגיה של חברת הדירוג, לא תגרור כל שינוי בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה כה').

3.10 לפרטים אודות עדכון שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה כה') בגין אי עמידה בהתניות פיננסיות, ראה סעיף 6.1.4 לשטר.

יובהר, כי אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף 3.9 לעיל וכן על-פי המנגנון המתואר בסעיף 6.1.4 לשטר, אזי בכל מקרה, שיעור הריבית הנוסף, בגין סעיף 3.9 לעיל ובגין סעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות, לא יעלה על מגבלת עליית הריבית המקסימלית, קרי 1.25% במצטבר. יובהר כי ריבית פיגורים, ככל שתחול לפי סעיף 5[ט] לתנאים הרשומים מעבר לדף, תתווסף לריבית המקסימלית ולא תהווה חלק ממנה.

4. תנאי ההצמדה של הקרן והריבית

אגרות החוב (סדרה כה') צמודות למדד היסודי כהגדרתו בסעיף 1.7 לשטר הנאמנות. קרן אגרות החוב (סדרה כה') והריבית על הקרן תהיינה צמודות למדד מחירים לצרכן על בסיס המדד היסודי כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב (סדרה כה') כי מדד התשלום, כהגדרתו בסעיף 1.7 לשטר הנאמנות, גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי, אולם אם יתברר כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי יהיה מדד התשלום המדד היסודי. על-פי הנחיות הבורסה שיטת ההצמדה לא תשונה במהלך חיי אגרות החוב.

5. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

א. התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום 14 במאי ו-ביום 14 בנובמבר לפני תשלום קרן ו/או ריבית, לפי העניין, למעט התשלום האחרון ("היום הקובע"). התשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 20 בנובמבר, 2032 יבוצע למי ששמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה כה') 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.

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

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

ד. תשלום הקרן והריבית יעשה כפוף לתנאי ההצמדה, כמפורט בסעיף 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

ה. התשלום לזכאים יעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בס"ק [ו] להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 6 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

1. מחזיק רשום באגרות החוב יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים על-פי אגרות החוב כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של מחזיק רשום בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו הגיעה לחברה.
2. לא מסר מחזיק רשום באגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם. משלוח שיק למחזיק רשום בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגבייה.
- ח. מכל תשלום בגין אגרות החוב ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.
- ט. 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, וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים, החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. שיעור ריבית הפיגורים יהיה שיעור הריבית השנתית בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה כה') (לרבות כל ריבית נוספת כמפורט בשטר הנאמנות) בתוספת 3% והכל על בסיס שנתי, מחושבת פרו-רטה לתקופה שמהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל. במקרה כאמור, תודיע החברה בדיווח מיידי, לפחות שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל, על שיעור ריבית הפיגורים המדויק שישולם ועל מועד התשלום החדש.
6. **הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי נאמן**
לפרטים אודות הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה והפקדה בידי נאמן, ראה סעיף 14 לשטר הנאמנות.
7. **מרשם מחזיקי אגרות החוב**
לפרטים אודות מרשם מחזיקי אגרות החוב, ראה סעיף 27 לשטר הנאמנות.
8. **העברה של אגרות החוב**
אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ואף לגבי חלקו ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של תעודת אגרות החוב בידי מחזיק רשום תיעשה על-פי כתב העברה הערוך בנוסח מקובל להעברת מניות, חתום כיאות על-ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על-ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצירוף תעודות אגרות החוב המועברות על-פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן. כל ההוצאות הכרוכות בהעברת אגרות החוב, כולל תשלומי חובה, אם יהיו כאלה, תחולנה על מבקש ההעברה. אם יחול מס או כל תשלום חובה אחר על כתב ההעברה של אגרות החוב, תימסרנה לחברה הוכחות על תשלומם שתהיינה להנחת דעתה של החברה.
- בכפוף לאמור בסעיף זה, הוראות תקנון ההתאגדות של החברה החלות על העברת מניות נפרעות במלואן ועל הסבתן תחולנה, בשינויים המחויבים, על אופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.
- במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב בתעודת אגרת החוב, יש לפצל תחילה את תעודת אגרת החוב למספר תעודות, באופן האמור בסעיף 9 לתנאים הרשומים מעבר לדף.
- לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם, והחברה תהא רשאית לדרוש כי הערה בדבר ההעברה כאמור תירשם על תעודת אגרת החוב המועברת שתימסר למקבל ההעברה או כי תוצא לו במקומה תעודת אגרת חוב חדשה, ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובתעודת אגרת החוב המועברת, כך שבכל מקום בו נאמר "מחזיק" יראו כאילו נאמר "הנעבר", והוא ייחשב כ"מחזיק" לצורכי שטר הנאמנות.
9. **תעודות אגרות החוב ופיצולן**

בגין אגרות החוב הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות (עד לכמות סבירה כפי שייקבע על-ידי החברה).

כל תעודת אגרות חוב 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. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת. הפיצול ייעשה כנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול יחד עם בקשת פיצול חתומה כדין על-ידי המבקש. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מסים והיטלים, אם יהיו כאלה, תחולנה על מבקש הפיצול.

10. פדיון מוקדם

לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על-ידי הבורסה ו/או על-ידי החברה, ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות.

11. ויתורים, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות

לפרטים אודות סמכותם של החברה ו/או הנאמן לערוך, ויתור, פשרה ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב ראה סעיף 26 לשטר הנאמנות.

12. אסיפות מחזיקי אגרות החוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השנייה לשטר הנאמנות.

13. החלפת תעודות אגרות חוב

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

14. הדין החל וסמכות השיפוט

הדין החל על שטר הנאמנות, על נספחיו, ועל אגרות החוב, הינו הדין הישראלי. לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר הנאמנות ואגרות החוב.

15. פירעון מיידי

לעניין פירעון מיידי של אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 9 לשטר הנאמנות והכלולות בשטר הנאמנות על דרך ההפניה.

16. הודעות

לפרטים אודות הודעות ראה סעיף 25 לשטר הנאמנות.

ביג מרכזי קניות בע"מ

תוספת שנייה

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') ("אגרות החוב")

זימון אסיפה

1. הנאמן יזמן אסיפה כאמור בסעיף 35 לחוק ניירות ערך, כפי שיהיה מעת לעת שעל סדר יומה הנושאים המפורטים בסעיף האמור.
2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של מחזיקים באגרות החוב המחזיקים, לבד או יחדיו, לפחות בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן, רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהוראות סעיף 9.2 [א] לעיל.
3. נאמן יזמן אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 2 לעיל בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנס אותה, 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 15 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.
4. לא יזמן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
5. בהתאם להוראות סעיף 35ב6 לחוק ניירות ערך (כפי שיהיה בתוקף מעת לעת) לא התקיימה אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 1 או 2 לעיל, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק, להורות על כינוסה.
- הורה בית המשפט כאמור, יישא הנאמן בהוצאות סבירות שהוציא המבקש בהליך בבית המשפט, כפי שיקבע בית המשפט.
6. מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקים או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק אגרות חוב הזכאי להצביע באסיפה או הנאמן, להורות שתכונס ותנוהל אסיפה בדרך שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לתת לשם כך הוראות משלימות ככל שיראה לנכון.

פגמים בכינוס

7. בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקים שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי החוק או לפי שטר זה.
8. היה הפגם בכינוס נוגע להודעה לגבי מקום כינוס האסיפה או מועדה, לא יהיה רשאי מחזיק שהגיע לאסיפה, על אף הפגם, לדרוש את ביטול ההחלטה.

הודעה על כינוס אסיפה

9. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם לפי הוראות פרק ז'1 לחוק (דיווח אלקטרוני) ותימסר לחברה על-ידי הנאמן לפני הדיווח ובהתאם לקבוע בתקנות, ככל שיותקנו לפי סעיף 1ח35(ה) לחוק ניירות ערך.
10. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיפים 27 עד 29 (כולל) להלן.

סדר היום באסיפה

11. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכלול בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקים לפי סעיפים 1 ו/או 2 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 2 לבקשת מחזיק.
12. 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.
13. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

מקום כינוס אסיפה

14. אסיפת מחזיקים תיערך בישראל במשרדי החברה או במקום אחר עליו יודיע הנאמן. החברה תישא בעלויות כינוס האסיפה, לרבות במען שאינו במשרדה ובלבד שניתנה לה ההזדמנות לערוך את האסיפה במשרדה והחברה סירבה או שבנסיבות העניין קיום האסיפה במשרדי החברה אינו סביר וניתנה לחברה האפשרות להציע מקום סביר לקיום האסיפה.

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. פרוטוקול, ככל שנערך בכתב, ייחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה או על-ידי יושב הראש של האסיפה שהתקיימה לאחריה. 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, וכן לחברה על-פי בקשתה, ביחס לחלק בו השתתפה.
18. הכרזת יושב ראש האסיפה שהחלטה באסיפת מחזיקים התקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

מנין חוקי ; אסיפה נדחית או נמשכת

19. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על-ידי יו"ר האסיפה לאחר שקבע כי קיים המניין החוקי הדרוש לאיזה מן הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, כדלקמן:
20. המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (שאינן על סדר יומה החלטה מיוחדת) יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוחם, המחזיקים לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) שבמחזור מזכויות ההצבעה, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישת מנין חוקי אחרת בחוק או בשטר זה. על אף האמור, אסיפת התייעצות (כהגדרתה בסעיף 43 להלן) תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא.

21. לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או יום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.
22. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 19.1 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק.
- 22.1 על אף האמור בסעיף 19.3 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על-פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).
- 22.2 ביחס לאסיפה שעל סדר יומה הצעה לאישור החלטה מיוחדת ו/או אישור החלטה כמפורט בסעיף 26 לשטר הנאמנות ו/או החלטה כמפורט בסעיף 10 לשטר הנאמנות, יהיו מניין חוקי מחזיקים באגרות החוב, הנוכחים באסיפה בעצמם או על-ידי באי כוחם, והמחזיקים או מייצגים יחדיו לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחזור. אם תוך חצי שעה מן המועד שנקבע להתחלת האסיפה לא יהא נוכח מניין חוקי כאמור, תידחה האסיפה ויחולו הוראות סעיף 19.6 להלן, בשינויים המחויבים.
- 22.3 באסיפה שעל סדר יומה הצעה לאישור החלטה מיוחדת שנדחתה כאמור, יהיו מניין חוקי המחזיקים באגרות החוב, הנוכחים באסיפה בעצמם או על-ידי באי כוחם, והמחזיקים או מייצגים יחדיו לפחות עשרה אחוזים (10%) מיתרת הערך הנקוב הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחזור.
- 22.4 באסיפה שעל סדר יומה הצעה לאישור החלטה כאמור בסעיף 26 לשטר הנאמנות ו/או בסעיף 10 לשטר הנאמנות שנדחתה כאמור, יהיו מניין חוקי המחזיקים באגרות החוב, הנוכחים באסיפה בעצמם או על-ידי באי כוחם, והמחזיקים או מייצגים יחדיו בלפחות עשרים אחוזים (20%) מיתרת הערך הנקוב הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחזור.
23. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מניין חוקי, ידחה המשכה של האסיפה ("האסיפה המקורית"), 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 באסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה.
24. נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיף 9 לעיל.

השתתפות והצבעה

25. הנאמן רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע הנאמן כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יופץ למחזיקים, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד שיש לו. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על-פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב ההצבעה. מחזיק אשר יצהיר כי הינו בעל עניין מנוגד ייחשב כמורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין החוקי). כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 19 לעיל.
26. מחזיק באגרות החוב זכאי לקול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב.

27. במקרה של מחזיקים במשותף באגרות חוב יתקבל רק קולו של הרשום ראשון מבניהם במרשם, המבקש להצביע, אם בעצמו ואם על-ידי בא כוחו.
28. החלטה באסיפה תתקבל בהצבעה במניין קולות.
29. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח או באמצעות כתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו.
30. הנאמן יהא רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה (לרבות באסיפה נדחית שלה) אשר לא נכח בה עם פתיחתה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת ההחלטה שעל סדר היום, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.
31. 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 21 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 21 או 19.3 לעיל.
32. 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.
33. מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם, לא יובאו החזקותיו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

החלטות

34. בהצבעה החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בשטר הנאמנות.
35. במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.
36. הצעת החלטה בנושא שלא נקבע לגביה להלן, כי תוכרע ברוב מסוים, תוכרע בהחלטה רגילה.
37. הנושאים שלהלן יתקבלו באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב שאינו רוב רגיל. ואלה הנושאים:
- 37.1 שינוי לרבות תוספת ו/או תיקון בהוראות שטר הנאמנות כאמור בסעיף 26 לשטר זה.
- 37.2 העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות.
- 37.3 כל נושא אחר אשר נקבע לגביו בשטר הנאמנות כי הוא כפוף להחלטה ברוב שאינו רוב רגיל.
- 37.4 החלטה על החלפת נאמן תתקבל בהתאם למפורט בסעיף 28 לשטר הנאמנות.

הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח

38. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד.
39. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
40. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק אגרת חוב.

41. כתב מינוי וייפוי הכוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד כינוס האסיפה אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.
42. הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על-ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.
43. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין). למען הסר ספק, החברה תשתתף באסיפה ללא זכות הצבעה.

פניה למחזיקי אגרות חוב

44. הנאמן, וכן מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, רשאים לפנות בכתב למחזיקים, באמצעות הנאמן, על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה ("הודעת עמדה").
45. זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 2 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, בהתאם להוראות שטר זה, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.

כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות

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

תוספת שלישית

נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה')

מינוי ; תקופת כהונה

1. **1.1** הנאמן יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב - יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן (להלן: "הנציגות").
- 1.2 הנאמן ימנה לנציגות את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר למיטב ידיעת הנאמן הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן (להלן: "חברי הנציגות"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן וכן הלאה, ובלבד שבכל מקרה, חברי הנציגות הדחופה יהיו שלושה מבין חמשת מחזיקי אגרות החוב הגדולים בסדרה הידועים לנאמן. ואלו התנאים:
 - 1.2.1 מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו צד קשור לחברה ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות;
 - 1.2.2 במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגות דומות של אגרות חוב אחרות ששווין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על-ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על הגבלים עסקיים בקשר עם כינון נציגות דחופה;
- 1.3 היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1 – 1.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לעיל.
- 1.4 בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לעיל. כמו-כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.
- 1.5 תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 2.1 להלן.

סמכות

2. **2.1** לנציגות הדחופה תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באיזו מההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות באופן שתוסר ההפרה הצפויה או שלא תחול העילה לפירעון מיידי שבסעיף 9.1.7 לשטר הנאמנות, לפי העניין, למשך תקופת הארכה, ככל שניתנה, וזאת לתקופה שעד למועד פרסום הדוחות הכספיים הבאים לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים מהם צפוי לעלות כי, החברה לא עמדה באיזו מההתניות הפיננסיות במשך שני רבעונים רצופים, או לתקופה של עד 90 יום לפי המוקדם מבניהם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

2.2 אם לא מונתה נציגות לפי הוראות סעיף 1 לעיל, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, לקבלת החלטה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, בהתאם להוראות סעיף 9.2 לשטר הנאמנות.

2.3 יובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכות מחזיקי אגרות החוב לדרוש כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב בהתאם להוראות הדין, לרבות בקשר עם העמדה לפירעון מיידי כפוף להוראות שטר נאמנות זה והוראות הדין.

3. התחייבויות החברה בקשר לנציגות

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

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

3.3 החברה תישא בעלויות הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על-ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 22.2 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים.

4. אחריות

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

4.2 על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 24 לשטר נאמנות זה, בשינויים המחויבים, כאילו היו הנאמן.

5. הגדרות

בתוספת זו "צד קשור", משמעו (א) תאגיד בשליטת החברה; (ב) בעל השליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

תוספת רביעית

שכר הנאמן

החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר הנאמנות, בגין כהונתו כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), כדלקמן:

1. בגין שנת הנאמנות הראשונה שתחל במועד הנפקת סדרת אגרות חוב שכר טרחה שנתי בסך של 35,000 ש"ח.
2. החל משנת הנאמנות השנייה לאחר הנפקת סדרת אגרות החוב ובגין כל שנה נוספת מהשנים בהן יהיו אגרות חוב מאותה סדרה שטרם נפרעו במחזור, שכר טרחה שנתי בסך של 32,000 ש"ח.
3. בנוסף, הנאמן יהא זכאי לתשלום סך של 600 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לה בגין פעולות מיוחדות במסגרת תפקידו כנאמן לרבות:
 - 3.1. פעולות הנובעות מהפרה של שטר הנאמנות על-ידי החברה;
 - 3.2. פעולות בקשר להעמדת אגרת החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות, ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות לרבות כל הנובע מכך;
 - 3.3. פעולות מיוחדות שהנאמן יידרש לבצע, או שיהיה עליו לבצע, לצורך מילוי תפקידו על-פי שטר הנאמנות ו/או בקשר עם זכויות מחזיקי אגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב;
 - 3.4. עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בדיון ו/או בהוראות החוק (לרבות, אך לא רק, תקנות שיותקנו בעקבות תיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך) ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות החלות על הנאמן, לפיהם יידרש לביצוע פעולות ו/או בדיקות ו/או הכנת דוחות נוספים;
 - 3.5. פעולות שייבצע הנאמן בקשר עם הבטוחות (ככל שהועמדו) לטובת מחזיקי אגרות החוב לרבות רישומן, החלפתן ועדכוןן, במרשם המתנהל כדין (לרבות בחו"ל).
 - 3.6. בגין כל אסיפת בעלי מניות בה ייטול חלק, לרבות נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב היעדרו של מניין חוקי, ישולם לנאמן סך של 600 ש"ח לשיבה.
 - 3.7. במקרה של ביטול הנפקה של סדרת אגרות החוב או דחייתה (לתקופה של שלושה חודשים או יותר), לאחר שכבר בוצעה עבודה בקשר עם גיבוש המסמכים הקשורים בנאמנות ו/או השתתפותו בדיונים עם רשות ניירות ערך, ישולם שכר בתעריף של 600 ש"ח לשעה, בהתאם לדוח מפורט שימציא לחברה לרבות החזר הוצאות נסיעה (התשלום על-פי פסקה זו לא יהא מותנה בהנפקת אגרות החוב בפועל או בחתימה על שטר הנאמנות) ובכל מקרה לא יעלה על שכר הטרחה השנתי הקבוע בסעיף 1 לעיל.
 - 3.8. בנוסף הנאמן יהא זכאי להחזר בגין ההוצאות הסבירות שיוציא במסגרת הנאמנות.
 - 3.9. לכל הסכומים הנקובים לעיל יתווסף מע"מ כחוק.
 - 3.10. כל הסכומים הנקובים לעיל צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד הנפקת הסדרה, אך בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכומים הנקובים בהסדר זה.

3.11. שכרו של הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות אף אם מונה כונס נכסים לחברה (או כונס נכסים ומנהל), או אם הנאמנות תנוהל בהשגחת בית המשפט. במידה ופקעה כהונתו, לא יהא זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום פקיעת כהונתו. במידה וכהונתו פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש כנאמן לאגרות החוב (האמור לא יחול לגבי שנת הנאמנות הראשונה ביחס לכל סדרה לה ישמש כנאמן).

3.12. כל הסכומים הנקובים בהצעה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.

3.13. כל הסכומים הנקובים בהצעה ישולמו לנאמן בתוך 30 ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם.

נספח ב'

פרטים אודות הבטוחות לאגרות החוב (סדרה כה')

נספח א'
פרטים אודות הבטוחות

הצגת הנכס

1.1 להלן פרטים אודות המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025 :

פירוט ליום 31.12.2025	(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 72%, ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)
שם הנכס:	ביג פאשן אשדוד.
מיקום הנכס:	בכניסה הדרומית לעיר אשדוד לאורך תוואי כביש 4.
שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים:	מרכז מסחרי מסוג "Life Style", הבנוי על שטח קרקע של כ-57 אלפי מ"ר וכולל מבנים מסחריים בשטח כולל של כ-45 אלפי מ"ר, וכן שתי קומות משרדים (מעל קומת קרקע מסחרית) בשטח כולל של כ-1,388 מ"ר. המרכז כולל חניון פתוח וחניון תת קרקעי של כ-2,000 מקומות חניה. לצד המרכז המסחרי קיים מסוף תחבורה הבנוי על מגרש בשטח של כ-8,000 מ"ר, הכולל בינוי עילי בשטח של כ-205 מ"ר ושטחי שירות בשטח של כ-55 מ"ר.
מבנה האחזקה בנכס:	שער רכבת אשדוד בע"מ ("שער הרכבת") הינה בעלת זכויות חכירה במגרש עליו הוקם המרכז המסחרי. החברה מחזיקה בעקיפין באמצעות חברת מבוא אשדוד בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה ("מבוא אשדוד") ב-72% מהונה המונפק והנפרע של שער הרכבת. ¹
חלק התאגיד בפועל בנכס:	72%.
שמות השותפים בנכס:	שדה עוזיה מושב עובדים של העובד הציוני להתיישבות שיתופית בע"מ ("מושב שדה עוזיה").
תאריך רכישת הנכס:	ביום 18 ביולי 2005, התקשרה מבוא אשדוד בהסכם לרכישת 72% מהזכויות בשער הרכבת.
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	חכירה מהוות עד ליום 10 במרס 2056 מכוח הסכם חכירה ("חוזה החכירה") שנחתם ביום 14 ביולי 2015 בין שער הרכבת לבין מנהל מקרקעי ישראל (כיום, רשות מקרקעי ישראל) ("רמ"י"). ²
מצב רישום זכויות משפטיות:	זכויות החכירה רשומות על שם שער הרכבת ברשות מקרקעי ישראל.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	אין.
נושאים מיוחדים:	אין.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד.

1.2 נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2024, 2025 ו-2023: יובהר כי הנתונים לשנת 2025 טרם בוקרו ו/או סוקרו על-ידי רואה החשבון המבקר של החברה.

(נתונים לפי 100% חלק החברה בהכנסות שכירות - 72%, ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס (*)
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	1,310,900	1,275,700	1,047,000	עלות ההקמה (באלפי ש"ח) 3576,778
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	1,310,900	1,275,700	1,047,000	
רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)	(8,015)	175,721	152,292	
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100% בקירוב	100% בקירוב	100% בקירוב	מועד הרכישה 18 ביולי 2005
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	43,828	44,822	29,500	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	98,189	80,678	67,083	
דמי שכירות ממוצעים למטר בפועל (לחודש)	147	156	143	

¹ יתרת הון המניות המונפק של שער הרכבת מוחזק על-ידי שדה עוזיה מושב עובדים של העובד הציוני להתיישבות שיתופית בע"מ. שער הרכבת ובעלי מניותיה הינם צד להסכם הקצאה, שנחתם ביום 18 ביולי 2005, המסדיר את אופן ניהול החברה ואופן קבלת ההחלטות בה וכן קובע מגבלות על העברת מניות. לפרטים נוספים ראה נספח א' המצורף לנספח זה.

² חוזה החכירה כולל את החלקות המפורטות בשטר הנאמנות, לרבות גוש 180 חלקה 153, בשטח של כ-4,677 מ"ר, אשר אין לשער הרכבת זכויות בו, והזכויות בחלקה כאמור מוחזקות לטובת פנינת אשדוד (2005) בע"מ, וזאת בהתאם להסכמי פנינת אשדוד (כהגדרתם בנספח א' המצורף לנספח זה) ("השטח המוחרג"). נכון למועד הדוח שער הרכבת ופנינת אשדוד פועלות לפיצול מול רשות מקרקעי ישראל של ההסכם החל על המקרקעין, באופן שיונפק חוזה חכירה נפרד לשטח המוחרג על שם פנינת אשדוד (בנוסף לפיצול לחלקות 151 ו-152 בגוש 180). הואיל והפיצול כאמור מותנה, בין היתר, בקבלת אישורים ו/או הסכמות של צדדים שלישיים, ובכלל זה של רשויות רגולטוריות, אין כל וודאות לביצועו.

³ ללא מרכיב הקרקע.

נתונים לפי 100%. חלק החברה בהכנסות שכירות - 72%, ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	בתאריך רכישת הנכס (*)
(ש"ח)				
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	*127	168	259	
NOI (באלפי ש"ח)	83,629	68,148	56,842	
NOI מתואם (באלפי ש"ח)	85,424	85,760	58,455	
שיעור תשואה בפועל (%)	6.38%	5.34%	5.43%	
שיעור תשואה מותאם (%)	6.52%	6.72%	6.67%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	152	152	128	
פדיון ממוצע למטר רבוע (בש"ח) ⁴	1,546	1,520	1,388	
עומס כולל דמי ניהול	11.9%	11.5%	12.6%	

* בשנת 2025 נחתמו חוזים בעיקר בקומה א' של המרכז המסחרי, אשר דמי השכירות בה נמוכים מדמי השכירות בגין השטחים בקומת הקרקע.

1.3 פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2025, 2024 ו-2023 יובהר כי הנתונים לשנת 2025 טרם בוקרו ו/או סוקרו על-ידי רואה החשבון המבקר של החברה.

נתונים לפי 100%. חלק החברה בהכנסות שכירות - 72%, ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
מדמי שכירות – קבועות	69,809	57,080	43,585
מדמי שכירות – משתנות	5,407	4,915	6,956
מדמי ניהול	22,973	18,683	16,542
סה"כ הכנסות	98,189	80,678	67,083
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה	14,560	12,530	10,241
סה"כ עלויות:	14,560	12,530	10,241
רווח:	83,629	68,148	56,842
:NOI	83,629	68,148	56,842

1.4 שוכרים עיקריים בנכס

בשנת 2025 ובשנת 2026 (עד למועד הדוח) אין שוכרים עיקריים במרכז המסחרי.

1.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

להלן נתונים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם המרכז המסחרי:

נתונים לפי 100%. חלק החברה בהכנסות שכירות - 72%, ובהכנסות ובהוצאות התפעול (100% –)	לשנת 2026	לשנת 2027	לשנת 2028	לשנת 2029	לשנת 2030 ואילך
מרכיבים קבועים	74,261	66,806	61,145	57,923	419,670
מרכיבים משתנים (אומדן)	3,098	3,098	3,098	3,098	3,098
סה"כ	77,359	69,904	64,243	61,021	422,767

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם המרכז המסחרי, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 36 לדוח התקופתי לשנת 2024 של החברה, שפורסם ביום 19 במרס 2025 (אסמכתא מספר - 01-2025-018153) ("הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024").

⁴ יובהר, כי הנתון הינו למיטב ידיעת החברה והוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים או מאת צדדים שלישיים אחרים (לפי העניין) וכי אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

1.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

אין בכוונת החברה לבצע השבחות מהותיות בנכס במהלך שנת 2026.

1.7 מימון ספציפי⁵

נכון למועד הדוח, רשומים שעבודים מדרגה ראשונה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ("הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח)'), כמפורט בסעיף 1.8 להלן, להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') של החברה. תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ח') תשמש, בין היתר, לפירעון אגרות החוב (סדרה ח') בהתאם לתנאיהן, והשעבודים כאמור ישוחררו בהתאם.

כמו כן, נכון למועד הדוח, קיימות הלוואות שהועמדו על-ידי החברה ו/או מבוא אשדוד לשער הרכבת ("הלוואות החברה הקיימות לביג אשדוד"). הלוואות החברה הקיימות לביג אשדוד נושאות ריבית והצמדה כאשר שיעור הריבית זהה לשיעור הריבית האפקטיבית שנקבע בהנפקת אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, בתוספת מרווח שנתי בשיעור של 1.75% ולוח הסילוקין שלהן הינו "גב אל גב" ללוח הסילוקין שנקבע בתנאי אגרות החוב (סדרה ח'). יתרת הלוואות החברה הקיימות לביג אשדוד (ברוטו) ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת על סך של כ-484.4 מיליון ש"ח.⁶ הלוואות אלו ייפרעו, בין היתר, מתמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת בדרך של העמדת הלוואות על ידי החברה ו/או מבוא אשדוד לשער הרכבת, אשר תישאנה הפרשי הצמדה וריבית בשיעור שייקבע לאגרות החוב (סדרה ח') בתוספת מרווח של 1.75%, ולוח הסילוקין שלהן יהיה "גב אל גב" ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה ח') ("הלוואות החברה לביג אשדוד").

1.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025 :

סוג	פירוט	הסכום המובטח נכון ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)
שעבודים דרגה ראשונה	אגרות החוב (סדרה ח') מובטחות בשעבוד על-ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח') בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של שער הרכבת בקשר עם הקרקע שעליה בנוי מרכז הקניות ביג אשדוד למעט זכויותיה של פנינת אשדוד בשטח מסוים מתוך המקרקעין האמורים, המוחרג לטובתה, שלשער הרכבת אין זכויות בו, ולרבות התחייבות לרישום משכנתא מאת רשות מקרקעי ישראל; (2) שעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה (100%) של שער הרכבת לקבלת הכנסות ביג אשדוד, למעט ההכנסות הנובעות ו/או הקשורות לזכויות פנינת אשדוד מכח הסכמי פנינת אשדוד; (3) שעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי הניהול בגין BIG אשדוד; (4) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על המניות המשוועדות; (5) שעבוד צף בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה ו/או מבוא אשדוד, לפי העניין, בקשר עם הלוואות החברה הקיימות לביג אשדוד; (6) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום וכן המחאת זכות על דרך שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 100% בלתי מסוימים מזכויות שער הרכבת לקבלת תגמולי ביטוח – והכול כמפורט באגרת החוב.	537,462

לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה הקיימות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, יוסרו השעבודים כאמור, ויווצרו ויירשמו שעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), כמפורט בשטר הנאמנות.

⁵ "מימון ספציפי לנכס" משמעו, הלוואה שנקחה במטרה לממן רכישת נכס, המקיימת לפחות אחד מאלה: (א) מחויבות החברה לפירעון ההלוואה מוגבלת בעיקרה לנכס או לתזרימים שינבעו מן הנכס (Non-Recourse); או (ב) הוסכם כי התזרימים המופק מן הנכס ישמש תחילה לכיסוי ההלוואה.

⁶ יובהר כי הנתון ליום 31 בדצמבר 2025 טרם בוקר ו/או סוקר על-ידי רואה החשבון המבקר של החברה.

הערכת השווי של המרכז המסחרי ליום 31 בדצמבר 2025 מצורפת כנספח לדוח זה.

להלן פרטים אודות הערכות שווי בקשר עם המרכז המסחרי לשנים 2023, 2024 ו-2025: יובהר כי הנתונים לשנת 2025 טרם בוקרו ו/או סוקרו על-ידי רואה החשבון המבקר של החברה.

שנת 2023			שנת 2024			שנת 2025			(נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס, 72% בהכנסות שכ"ד ו-100% בהכנסות והוצאות הניהול)			
1,047,000			1,275,000			1,310,900			השווי שנקבע (באלפי ש"ח)			
ירון ספקטור ⁷ כן כן									זהות מעריך השווי			
									האם המעריך בלתי תלוי?			
									האם קיים הסכם שיפוי?			
31.12.2023			31.12.2024			31.12.2025			תאריך התוקף של הערכת השווי ⁸			
היוון הכנסות									מודל הערכת השווי			
									הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
29,500			44,822			43,828			שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)			אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
100%			100%			100%			שיעור תפוסה בשנה 1 (%)			
100%			100%			100%			שיעור תפוסה בשנה 2 (%)			
100%			100%			100%			שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)			
143			148			149			דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 1 (ש"ח)			
143			148			149			דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה 2 (ש"ח)			
143			148			149			דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)			
58,455			85,760			85,424			Noi מייצג לצורך הערכת השווי (אלפי ₪)			
/ 7.75% 6.5%			/ 7.75% 6.5%			/ 6.95% 6.5%			שיעור היוון שכ"ד והפרשי פדיון הערכת השווי (%)			
8%			8%			8%			שיעור היוון רווחי ניהול לצורך הערכת השווי (%)			
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)									ניתוח רגישות לשווי:			
(55,631)									ירידה של 5%			שיעורי תפוסה
(41,209)									עלייה של 0.25%			שיעורי היוון
44,505									ירידה של 0.25%			דמי שכירות ממוצעים למטר
55,631									עלייה של 5%			
(55,631)									ירידה של 5%			

⁷ לפרטים אודות השכלתו וניסיונו ראה הערכת השווי. לחברה אין תלות במעריך השווי. יצוין, כי כאמור בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2024, ירון ספקטור הינו מעריך שווי מהותי מאד של החברה (בהתאם להגדרת "מעריך שווי מהותי מאד" ב-"עמדת סגל משפטית 105-30: גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאד לתאגיד", מחודש יולי 2015). לפרטים בהקשר זה ראה סעיף 18.1 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

⁸ התאריך אליו מתייחסת הערכת השווי.

נספח א'1

הסכם ההקצאה

ביום 18 ביולי 2005 נחתם בין מושב שדה עוזיה, לבין מבוא אשדוד ולבין שער הרכבת הסכם, המסדיר, בין היתר, את ההשקעה של מבוא אשדוד בשער הרכבת ואת המימון של פרויקט הקמת המרכז המסחרי, לרבות העמדת הלוואות בעלים על-ידי מבוא אשדוד ותנאיהן, וכן המסדיר את החזקות מבוא אשדוד ומושב שדה עוזיה במניות שער הרכבת ואופן קבלת ההחלטות בשער הרכבת וניהול שער הרכבת ועסקיה ("הסכם ההקצאה"). להלן עיקרי הסכם ההקצאה:

(א) **ניהול שער הרכבת:** דירקטוריון שער הרכבת ימנה שמונה (8) דירקטורים, כאשר שניים מהם יהיו נציגי ועדת הנהלת מושב שדה עוזיה ושישה יהיו נציגי מבוא אשדוד. כל 12% מהון המניות המונפק והנפרע של שער הרכבת יקנו לבעל המניות המחזיק בהן זכות למנות ולפטר חבר אחד לדירקטוריון, וכל דירקטור יחזיק בכוח הצבעה על-פי הזכויות בהון המונפק של הצד אותו הוא מייצג. יו"ר הדירקטוריון ימונה מבין נציגי מבוא אשדוד.

(ב) **מימון:** הסכם ההקצאה כולל הוראות באשר למימון הקמת פרויקט הקמת המרכז המסחרי, ובכלל זה בעניין הלוואות בעלים שתועמדה על-ידי מבוא אשדוד (אם וככל שתועמדה). בהסכם ההקצאה נקבע, כי תנאי הלוואות הבעלים כאמור, כולל ריבית והצמדה (למעט המועד הקבוע לפירעון) יהיו התנאים שייקבעו בין הגורם הפיננסי שיעמיד את ההלוואה היקרה ביותר להקמת המרכז המסחרי, לבין שער הרכבת, בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 1.75%, וכי שער הרכבת תחזיר את הלוואות הבעלים כאמור במועדים שייקבעו על-ידי דירקטוריון שער הרכבת.

בהתאם להסכם ההקצאה, חלוקת רווחים תתבצע על-ידי שער הרכבת (אם בכלל), רק לאחר החזרת מלוא הלוואות הבעלים וסילוק חובות שער הרכבת לגורמים פיננסיים שיממנו את הקמת הפרויקט.

(ג) שער הרכבת העמידה למושב שדה עוזיה הלוואה כאמור⁹ שנכון למועד הדוח יתרתה הינה על סך של כ-3.6 מיליון ש"ח.

(ד) **פיצויים בגין הפקעות במקרקעין (אם וככל שתהיינה הפקעות כאמור):** במקרה ששער הרכבת תקבל פיצוי כספי (דהיינו, סכומי כסף שייכנסו לקופת שער הרכבת בפועל, וזאת להבדיל מסוג פיצוי אחר), בגין הפקעות שיבוצעו בקרקע, יהיה מושב שדה עוזיה זכאי ל-75% מהפיצוי, ומבוא אשדוד תהיה זכאית לקבל 25% מהפיצוי.⁹

(ה) **מגבלות על העברת מניות:** העברת מניות שער הרכבת כפופה למגבלות הבאות:

- הוראות רשות מקרקעי ישראל בקשר עם החזקה מזערית של הון המניות הנפרע של שער הרכבת על-ידי המושב,¹⁰ לפיהן מושב שדה עוזיה נדרש להחזיק לפחות 26% בהון מניות שער הרכבת, בזכות למנות מנהלים בשער הרכבת ובזכות לרווחים משער הרכבת.

- העברת מניות שער הרכבת תהא כפופה לזכות סירוב ראשון הקבועה בהסכם ההקצאה, לפיה היה ובעל מניות בשער הרכבת יבקש להעביר את מניותיו בשער הרכבת או כל חלק מהן ("הצד המוכר"), יהא הצד המוכר חייב להציע את המניות אותן יבקש למכור ליתר בעלי המניות בשער

⁹ יצוין, כי קיימת מחלוקת בין מבוא אשדוד לבין פנינת אשדוד (כהגדרתה להלן) באשר לזכאות לקבלת הכספים מתוך הפיצוי כאמור (אם וככל שיתקבל), אשר מיוחסים בהסכם ההשקעה למבוא אשדוד.

¹⁰ החלטה 717 מיום 20 ביוני 1995 "הודעה על החכרת קרקע לדורות לצרכי מפעל של קיבוצים, מושבים שיתופיים, מושב עובדים וכפרים משותפים; החלטה 750 מיום 24 במרס 1996 (עדכנה את החלטה 717 כאמור ובאה במקומה) "החכרת משנה לצרכי מפעל של קיבוצים, מושבים שיתופיים, מושבי עובדים וכפרים משותפים"; החלטה 830 מיום 2 ביוני 1998 "החכרת משנה לצרכי מפעל של קיבוצים, מושבים שיתופיים, מושבי עובדים וכפרים שיתופיים - תיקון החלטה 750"; החלטה 949 מיום 10 במרס 2010 (ביטלה את החלטה 750 כאמור) "החכרת קרקע למטרות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים"; החלטה 1663 מיום 28 באוקטובר 2008 (עדכנה את החלטה 949 כאמור) "החכרת קרקע למטרות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים"; החלטה 1226 מיום 6 בדצמבר 2010 (ביטלה את החלטה 1163 כאמור) "החכרת קרקע למטרות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים"; החלטה 1455 מיום 27 בינואר 2016 (ביטלה את החלטה 1226 כאמור) "החכרת קרקע למטרות תעסוקה במשבצות ישובים חקלאיים"; החלטה 972 מיום 2 בספטמבר 2003 "הוראות מעבר להחלטות מועצת מקרקעי ישראל 737,727,717".

הרכבת, לכל אחד בהתאם לחלקו היחסי בשער הרכבת, במחיר ובתנאי תשלום כפי שהוצעו לו על-ידי קונה מרצון בשוק החופשי ובתום לב. הצד המוכר יהא רשאי למכור את המניות המוצעות, אך ורק אם יתר בעלי המניות סירבו לרכוש את המניות המוצעות ו/או לא הסכימו לרוכשן בתנאים המוצעים על-ידי הצד השלישי ו/או לא השיבו להצעה תוך 30 ימים מהמועד שההצעה התקבלה, ובמקרה כאמור החברה תהא חייבת לאשר את העברת המניות בתנאים האמורים ובלבד שהצד השלישי יחתום על הסכם ההקצאה כאילו היה צד לו מלכתחילה, ייקח על עצמו את כל התחייבות הצד המוכר ויקבל את כל זכויות הצד המוכר, מתוקף היותו בעל מניות בשער הרכבת. זכות הסירוב הראשון האמורה לא תחול על נעברים מותרים, כמפורט בהסכם ההקצאה.

- יצוין, כי לפי הסכם ההקצאה מושב שדה עוזיה אינו רשאי למכור את מניותיו בשער הרכבת, אלא רק לאחר החזר מלוא הלוואות הבעלים שתעמיד מבוא אשדוד לשער הרכבת והלוואת המושב.

(ו) **שעבוד מניות מושב שדה עוזיה לטובת מבוא אשדוד**: בהתאם להוראות הסכם ההקצאה, ישעבד מושב שדה עוזיה את כל מניות שער הרכבת המוחזקות על-ידו לטובת מבוא אשדוד להבטחת מילוי התחייבויותיו לפי הסכם ההקצאה.¹¹

הסכמי פנינת אשדוד

שער הרכבת ופנינת אשדוד חתמו על שלושה הסכמים, המסדירים, בין היתר, את הזכויות ואת ההתחייבויות של שער הרכבת ושל פנינת אשדוד כבעלי זכויות במקרקעין (כהגדרתם לעיל), הכוללים, בין היתר, את השטח המיוחס לשער הרכבת ואת השטח המוחרג (כהגדרתם לעיל), כדלקמן ("הסכמי פנינת אשדוד"): (1) הסכם מכר בין שער הרכבת לבין פנינת אשדוד מיום 9 בפברואר 2006 ("הסכם המכר"), אשר תוקן מעת לעת; (2) תוספת תיקון והבהרות להסכם המכר, בין שער הרכבת לבין פנינת אשדוד, מיום 4 באוגוסט 2012 (המהווה תוספת להסכם המכר) ("התוספת להסכם המכר"); ו- (3) הסכם שיתוף וחלוקה בין שער הרכבת לבין פנינת אשדוד מיום 9 באוגוסט 2012 ("הסכם השיתוף").

בהתאם להסכמי פנינת אשדוד, פנינת אשדוד תהא רשאית לנהוג מנהג בעלים בשטח המוחרג.

הוסכם בין הצדדים על הענקת זיקות הנאה (זכויות מעבר) הדדיות בין השטח המוחרג לבין השטח המיוחס לשער הרכבת. החברה ופנינת אשדוד בוחנות מעת לעת את תנאי זיקות הנאה והצורך בעריכת שינויים לגביהן, לרבות ביטולן באופן מלא או חלקי.

לפי הסכמי פנינת אשדוד, היקף זכויות הבניה המרבי בשטח המיוחס לשער הרכבת יהא עד 40,000 מ"ר עיקרי לשטחי מסחר.¹² שער הרכבת הסכימה במסגרת הסכם המכר, כי תימנע מביצוע כל הליך תכנוני במקרקעין, ולרבות חתימה על היתר בניה, אלא לאחר שתודיע לפנינת אשדוד בכתב ומראש על כוונתה לעשות כן. בנוסף לכך, התחייבה שער הרכבת בהסכם, כי תאפשר לפנינת אשדוד לבצע כל הליך תכנוני בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של פנינת אשדוד, מבלי שתידרש לקבלת כל אישור ו/או הסכמה לכך.

עוד הוסכם כי פנינת אשדוד תשפה את שער הרכבת ככל שתהיינה תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בגין השטח המוחרג וכן כי כל אחד מהצדדים ישפה את הצד השני בגין כל נזק, הפסד או הוצאה שיגרמו עקב ו/או בקשר עם מימוש זכויותיו בחלק שלו במקרקעין. עוד נקבעו בהסכמי פנינת אשדוד הגבלות על העברת זכויות במקרקעין ושעבודן, ובכלל זה נקבע, כי עד לרישום הסכם השיתוף בלשכת רישום המקרקעין, צד המוכר את זכויותיו מתחייב לצרף את הסכם השיתוף להסכם המכר, ולהחתים את רוכש הזכויות על הסכמתו לתנאי הסכם השיתוף, וכן שכל צד רשאי לשעבד ו/או למשכן את זכויותיו במקרקעין המקיפים ללא צורך בקבלת רשותו של הצד השני, ובלבד שהשעבוד ו/או

¹¹ נכון למועד הדוח, טרם נרשם שעבוד כאמור על המניות לטובת מבוא אשדוד.
¹² בחודש מאי 2020 ניתן תוקף לתוכנית מספר 603-0154625, במסגרתה אושר שינוי ייעוד הקרקע למסחר ותעסוקה ומסוף תחבורה-אשדוד, ובהתאם לתוכנית כאמור עודכנו זכויות הבניה על המקרקעין.

המימוש מכוחו יחול רק לגבי השטחים והזכויות של אותו צד ולא ייצרו כל מגבלה על שעבוד זכויותיו של הצד האחר בחלקו במקרקעין. עוד הוסכם, כי אף אחד מהצדדים לא ישעבד את זכויותיו במקרקעין, אלא אם בעל השעבוד יאשר בכתב, כי הוא מסכים לייחוד השעבוד לחלקו של אותו צד בלבד.

נקבע, כי פירוק השיתוף יהא בדרך של חלוקה בעין באמצעות פיצול חוזה החכירה שנחתם עם רמ"י או חתימת חוזי חכירה נפרדים עם רמ"י, כל צד ביחס לחלקו במקרקעין. נכון למועד זה, שער הרכבת ופנינת אשדוד פועלות לפיצול מול רשות מקרקעי ישראל של ההסכם החל על המקרקעין, באופן שיהא הסכם נפרד שיחול על השטח המוחרג. הואיל ופיצול ההסכם כאמור מותנה, בין היתר, בקבלת אישורים ו/או הסכמות של צדדים שלישיים, ובכלל זה של רשויות רגולטוריות, אין כל וודאות לביצועו.



ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים
M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט

מהנדס אזרחי

רוני כהן

שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A

ירון פריאנטי

מהנדס אזרחי

יניב כחלון

כלכלן ושמאי מקרקעין

גלעד גלבאום

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

אורן שגיא

שמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

כלכלן ושמאי מקרקעין

ברוך ברשק

כלכלן והנדסאי בניין

גילה סקדרר אנגל

גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

אופיר רון

כלכלן ובוגר מנהל עסקים

מיכאל זלצברג

הנדסאי בניין

דניאל פרי

כלכלן ושמאי מקרקעין

מאור חבס

שמאי מקרקעין וכלכלן

גיא פורטל

כלכלן ושמאי מקרקעין

שיר גילר

שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים

רינה מדריש

שמאית מקרקעין

ישראל פרץ

שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

ברק נגבי

כלכלן ושמאי מקרקעין

טל אסרף

הנדסאי בניין

מיכל שלג

כלכלנית

סער טרץ

הנדסאי בניין

אדריאן מויסקו

הנדסאי בניין

אור יורוביץ

שמאי מקרקעין

תהילה דודו

כלכלנית ושמאית מקרקעין

טל אברג'יל

הנדסאי בניין

תומר פוגל

כלכלן ושמאי מקרקעין

עמית בוארון

הנדסאי בניין

יער שלו

שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A

רפאל לוריא

שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)

הנדון: עדכון שווי חלקות מספר 151 ו- 152 בגוש מספר 180

מבנה מסחר מסוג "BIG STREET MALL",

ומסוף תחבורה – חניון אוטובוסים

מגרשים מספר 200 ו- 301 בהתאם לתוכנית מספר 603-0154625

צמוד למתחם הרכבת בכניסה הדרומית לעיר אשדוד



25 בינואר 2026
מספרנו: 30132.906/ 25

לכבוד,

חברת שער רכבת אשדוד בע"מ

א.ג.נ.,

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה (עדכון)
הנדון: עדכון שווי חלקות מספר 151 ו- 152 בגוש מספר 180
מבנה מסחר מסוג "BIG STREET MALL",
ומסוף תחבורה – חניון אוטובוסים
מגרשים מספר 200 ו- 301 בהתאם לתוכנית מספר 603-0154625
צמוד למתחם הרכבת בכניסה הדרומית לעיר אשדוד

בהתאם לבקשתכם, נבדק הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו ולהלן חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת:

אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת נכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים), לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S, תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.



נסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המערך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חגי', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת : חברת שער רכבת אשדוד בע"מ (על ידי מר אסף נגר)

מועד הזמנת חוות הדעת : 23 בדצמבר 2025

התחייבות לשיפוי : קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 15.3.2010 על ידי חברת שער רכבת אשדוד בע"מ, עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת¹.

הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות : לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S.

תאריך הביקור בנכס² : 5 בינואר 2026

המועד הקובע לחוות הדעת : 31 בדצמבר 2025

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

הנני נותן בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תצורף לדו"חות כספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

הערות לשכר הטרחה:

שכר הטרחה הינו סכום קבוע ללא התניות לעניין חוות הדעת.

פירוטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום 296 ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל³.

¹ אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של הרשות לניירות ערך.

² הביקור במקרקעין שבנדון בוצע על ידי אורן שגיא שמאי מקרקעין ממועד ירון ספקטור.

אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב



פרטי הנכס (זיהוי נשוא ההערכה):

180		גוש מספר :
152	151	חלקה מספר :
9.000 דונם	44.493 דונם	שטח חלקה רשום :
מספר מגרש שבנדון ויעוד על פי תכנית מספר בניין עיר מספר 603-0154625 (אושרה בשנת 2020)		
תא שטח מספר 301 (מתחם דרומי)	תא שטח מספר 200 (מתחם צפוני)	מגרש מספר :
"מרכז תחבורה"	"מסחר ותעסוקה"	ייעוד מגרש :
9.000 דונם	44.628 דונם	שטח מגרש בשלמות :
הכולל בינוי עילי של כ – 231 מ"ר ⁴	תא שטח מספר 200 : כ – 40,839 מ"ר עיקרי (מרכז מסחרי "ביג פאשן") ³	שטח בנוי במ"ר עיקרי (על פי היתר בניה) :
בקומת המרתף מסמנים בהיתר הבניה 1,288 מקומות חניה תת קרקעים ⁵		
בכניסה הדרומית לאשדוד, מערבית לכביש מספר 4		מיקום :
חוזה חכירה מהוון על שם "שער רכבת אשדוד בע"מ" (לפירוט ראה בפרק "הזכויות בנכס")		זכויות :

הערות הח"מ לעניין הרישום:

- בעבר נשוא חוות הדעת היווה חלקות /חלק מחלקות שונות בגוש מספר 180 ו- 181.
- לימים הוכנה תכנית לצרכי רישום, אשר שינה את החלקות הרשומות במתחם בשלמות (בשטח כולל של 61,232 מ"ר), וחילקה את המתחם לשלוש חלקות חדשות על פי בסיס המגרשים בתכנית מפורטת מספר 603-0154625:
- **חלקה מספר 151 בשטח רשום של 44,493 מ"ר (נשוא חוות הדעת)**
 - **חלקה מספר 152 בשטח רשום של 9,000 מ"ר (נשוא חוות הדעת)**
 - **חלקה מספר 153 בשטח רשום של 4,667 מ"ר (אינה מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)**

הערות הח"מ – נכון למועד חוות הדעת, חוזה החכירה (בשטח כולל של 61,232 מ"ר) טרם פוצל לשלושה חוזי חכירה על פי נסח הרישום העדכני (חלקות 151, 152, 153 בגוש 180).⁷

³ בתאריך 1.2.2022 ניתן היתר בניה מספר 2021940 לתוספת אגף מסחרי חדש ("האגף החדש" מדרום למבנה הקיים). כמו כן, בתאריך 15.1.2024 ניתן היתר בניה מספר 20230520, לתוספת בניה חדשה "אגף התעסוקה", הכוללת תוספת בניה של כ – 2,493 מ"ר עיקרי).

⁴ השטח הבנוי במגרש 301 הינו על פי היתר בנייה מספר 20210964, מיום 18.10.2021.

⁵ בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20230520, בקומות המרתף (הממוקם מתחת למגרשים מספר 200 ו- 301) מסומנים 1,288 מקומות חניה.

⁶ המתחם בשלמות היה רשום בשטח של 61,232 על פי חוזה חכירה מהוון מיום 14.7.2015 ועל פי אישור זכויות רמ"י.

⁷ בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת נושא זה בטיפול של חברת "פנינת אשדוד".

תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי מסוג " STREET MALL " הידוע כ"ביג FASHION אשדוד", ומסוף תחבורה הממוקמים בכניסה הדרומית לעיר אשדוד, לאורך תוואי כביש מספר 4 (אשדוד – תל אביב). המקרקעין שבנדון מהווה את חלקה מספר 151 בשטח רשום של 44,493 מ"ר ואת חלקה מספר 152 בשטח רשום של 9,000 מ"ר, בגוש 180.

בשנת 2020 אושרה תכנית מספר בניין עיר מספר - 603-0154625, על פיה נשוא חוות הדעת מהווה את תא שטח מספר 200 ("מתחם צפוני") ביעוד "מסחר ותעסוקה" בשטח של 44.628 דונם, ואת תא שטח מספר 301 ("מתחם דרומי") ביעוד "מרכז תחבורה" (בשטח של 9.000 דונם).

המקרקעין שבנדון ממוקמים בסמוך לכניסה הדרומית לעיר אשדוד ולאזור התעשייה ותחנת הרכבת "עד הלום", לאורך תוואי כביש מספר 4 (אשדוד – תל אביב) החוצה את המדינה מדרום לצפון.

המרכז מתוכנן לשרת את האוכלוסייה הקרובה של הערים/ישובים, אשדוד, אשקלון, גן יבנה ואת המושבים בסביבה.

הסביבה מאופיינת, בין השאר, בשטחי טבע (דיונות), בשטחים חקלאיים פתוחים, בלתי מבונים, תחנת הרכבת ותחנת משנה של חברת חשמל.



איתור סביבת המקרקעין על גבי מפת עיר

תיאור המגרשים נשוא חוות הדעת:

הנכס נבנה על גבי מגרש מספר 200 ו- 301 על פי תכנית מספר בניין עיר מספר 603-0154625 (להלן: "המתחם"). המתחם הינו בעל צורה אי רגולרית, פני הקרקע יחסית מישוריים. בצמוד ומדרום מערב לנשוא חוות הדעת ממוקם מגרש מספר 302 (מגרש בשטח קרקע של כ- 4.677 דונם הכולל תחנת דלק), אשר **אינה** מהווה חלק מנשוא חוות הדעת. בצידו הדרומי של המתחם עובר ממערב למזרח כביש סלול אספלט המוליך על עבר תחנת הרכבת עד הלום והחניון הצמוד לתחנה. בצידו הצפוני של המתחם קיים מחלף (צומת אשדוד דרום), המחלף מקשר בין חלקה הדרומי של העיר אשדוד (דרך מנחם בגין) לבין כביש ארצי מספר 4. מתחם המקרקעין שבנדון תחום, בין השאר, כדלקמן: ממערב: משטח סלול אספלט המשמש כחניון לא מקורו ומעברו כביש הגישה למתחם, מתחם קרקע לא מבונה ברובו הידוע כ- "רובע מיוחד"⁸ ומעברו שכונות מגורים. ממזרח: תוואי צינור אילת אשקלון (קצ"א), תוואי מסילת הרכבת ומעברו כביש ארצי מספר 4. מדרום: חטיבת קרקע לא מבונה אשר בחלקה משמשת חניון ציבורי של העירייה (חניון לא בתשלום הכולל 300 מקומות חניה)⁹, מדרום מערב חטיבת קרקע אשר החלו עבודות בניה של מתחם תעסוקה חדש (משרדים).



איתור סביבת המקרקעין על גבי תצלום אוויר (הסימון שבנדון הינו להמחשה בלבד ואינו מהווה את הגבולות המדויקים של המתחם)

⁸ במתחם רובע מיוחד ממוקם בין היתר בית חולים אסותא אשר החל לפעול במהלך שנת 2017.

⁹ חניון ציבורי של העירייה (ללא תשלום) ככל הנראה לטובת נוסעי הרכת.



"מרכז מסחרי ביג פאשן" –

עבודות הבניה במתחם הסתיימו והמרכז המסחרי נפתח לציבור ביום 26.3.2015. במהלך השנים ניתנו מספר היתרי בניה בגין תוספות בניה שבוצעו לאחר הפתיחה. המבנה כולל שטח למסחר הבנוי על פי היתר בניה מספר 20230520 משנת 2024 בשטח של כ – 40,839 מ"ר עיקרי.

המתחם כולל חניון עילי וכן חניון תת קרקעי הכולל 1,288 מקומות חניה תת קרקעיים¹⁰. החניה בחניון המרתף הינה ללא תשלום בשלוש השעות הראשונות.

השטח מושכר לחנויות אופנה (רשתות מובילות), הנעלה, מסעדות, בתי קפה, אטרקציות ובילוי ועוד.

המבנים בנויים ברמת גמר גבוהה וחדשה.

המרכז המסחרי נבנה בבניה קונבנציונאלית הכוללת קונסטרוקציית בטון מזויין, תקרת בטון, חיפוי חיפוי טיח דקורטיבי, ריצוף המעברים ודרכי הגישה באבני מדרכה/רחוב, מעליות נוסעים דרגנועים, מעלית משא, ספרינקלרים ומערכת בקרה וכיבוי אש. חיפוי חזיתות פנים בחומרים שונים, כגון עץ, בריקים, זכוכית, אלומיניום ופח.

המרכז המסחרי שבנדון הינו מסוג STREET MALL, כאשר החנויות ממוקמות במפלס אחד לא מקורה, בשילוב עצים, פינות ירוקות, פינות ישיבה.

"האגף החדש" –

בתאריך 1.2.2022 ניתן היתר בניה מספר 2021940 לתוספת אגף מסחרי חדש ("האגף החדש" - מדרום למבנה הקיים), וניתנה תעודת גמר. נכון למועד חוות הדעת אגף זה מושכר בשלמות השוכרים באגף זה משלמים דמי שכירות.

"אגף התעסוקה" –

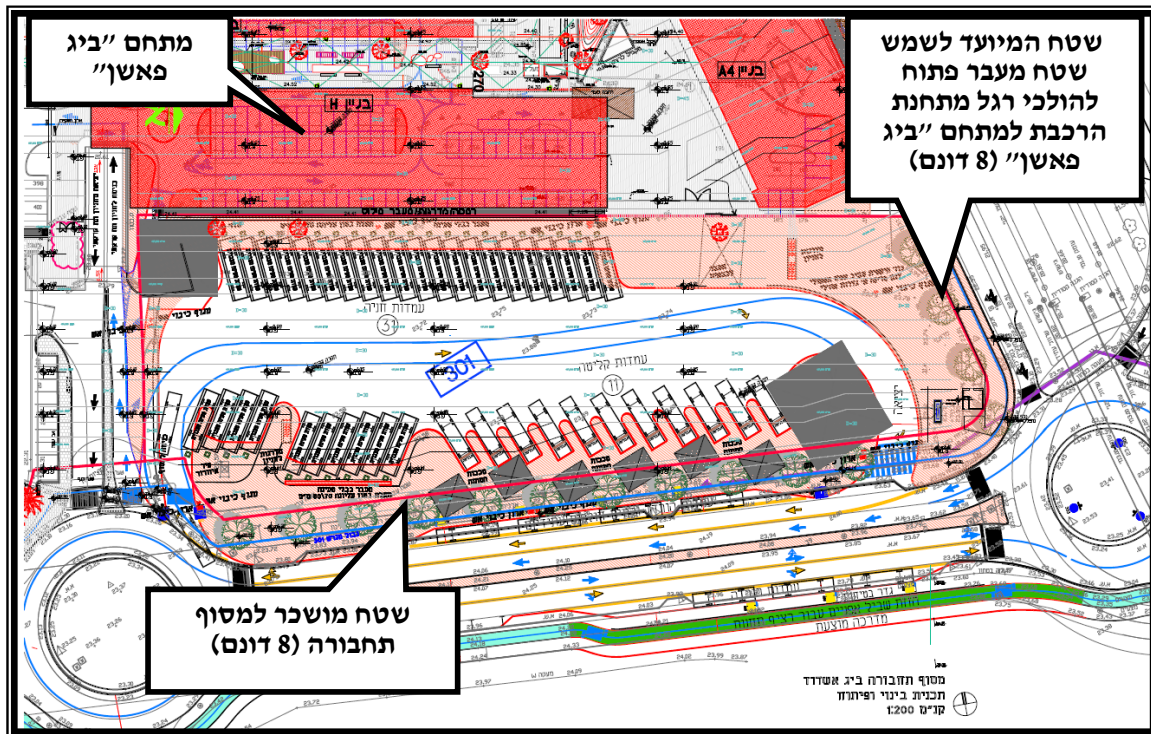
בתאריך 15.1.2024 ניתן היתר בניה מספר 20230520 לתוספת אגף תעסוקה. נכון למועד חוות הדעת הסתיימה הבניה ואף התקבלה תעודת גמר (בתנאים נדחים). אגף התעסוקה כולל שתי קומות משרדים (מעל קומת קרקע מסחרית), כאשר נכון מועד חוות הדעת המשרדים ברמת מעטפת¹¹.

¹⁰ בהתאם לתשריט היתר בניה מספר 20230520, בקומת המרתף (הממוקם מתחת למגרשים מספר 200 ו – 301) מסומנים 1,288 מקומות חניה.

¹¹ לגבי הקומה השנייה באגף זה נחתמה התחייבות לחוזה שכירות להשכרת הקומה השנייה בשטח של כ – 1,388 מ"ר ברוטו לשימוש חדר כושר (ראה פירוט בפרק "הזכויות בנכס").

רקע כללי לעניין "מסוף התחבורה" (מגרש 301)

בצמוד ומדרום למרכז המסחרי "ביג פאשן" (מגרש מספר 200) ממוקם מגרש מספר 301 ביעוד "מרכז תחבורה". מגרש זה שימש שנים רבות כחלק ממגרש חניה עילי של לקוחות המרכז המסחרי. לימים נחתם חוזה שכירות עם משרד התחבורה לגבי מגרש זה (לגבי שטח של כ- 8 דונם)¹² לשימוש מסוף תחבורה. חוזה השכירות הינו לתקופה של 24 שנים מיום קבלת החזקה במושכר. חלקו המזרחי של המתחם (שטח של כ- 1 דונם) מיועד לשמש כמעבר פתוח להולכי רגל בין תחנת רכבת אשדוד למרכז המסחרי "ביג פאשן". השוכר החל לשלם דמי שכירות החל מחודש נובמבר 2021.



תשריט "מסוף תחבורה ביג אשדוד" – על גבי תכנית בינוי ופיתוח

בהתאם לתשריט "מסוף תחבורה ביג אשדוד" -

בהתאם לתשריט "מסוף תחבורה ביג אשדוד" עולה כי המתחם כולל 31 עמדות טעינה מצברית (21 בחלקו הצפוני של המתחם ועוד 10 בחלקו הדרומי), 11 עמדות קליטה וסככות המתנה בסמוך אליהם, מדרכות ודרכי מעבר להולכי רגל, מדרגות ירידה לחניון תת קרקעי (מרתף החניה). בנוסף על פי התשריט מבנה המיועד לשמש לשימושים הבאים: מזנון, שירותים ציבוריים ומזנון.

¹² מגרש בשטח של כ- 8,000 מ"ר, הכולל בינוי עילי של כ- 205 מ"ר, 55 מ"ר שירות (השטח המושכר אינו כולל שטחים תת קרקעיים לרבות שטחי החניון, ואינו כולל שטח של כ- 26 מ"ר מסחר (קיוסק/חנות).



מגרש 301 - המשמש כמסוף תחבורה – חניון אוטובוסים, ממוקם בצמוד וממערב לתחנת רכבת אשדוד, המהווה את תחנת הרכבת היחידה בעיר אשדוד.

סביבת הנכס ממוקם נהנית מנגישות לצירי תחבורה מרכזיים כגון:

- מחלף דרום אשדוד המהווה את הכניסה הדרומית לעיר (לעיר שתי כנסיות בלבד (אשדוד צפון ואשדוד דרום).
- שדרות מנחם בגין.
- כביש ארצי מספר 4,

בסביבת הנכס מספר מרכזים מושכי קהל כגון:

- מרכז מסחרי ביג מסוג STREET MALL (מהווה חלק מנשוא חוות הדעת).
- מתחם קרקע המיועד להוות פארק הייטק אזור תעשייה דרומי המוקם בצמוד ומדרום מערב למגרש שבנדון.
- בית חולים "אסותא" אשדוד.
- אזור תעשייה עד הלום הממוקם מדרום למתחם.
- שכונות מגורים.

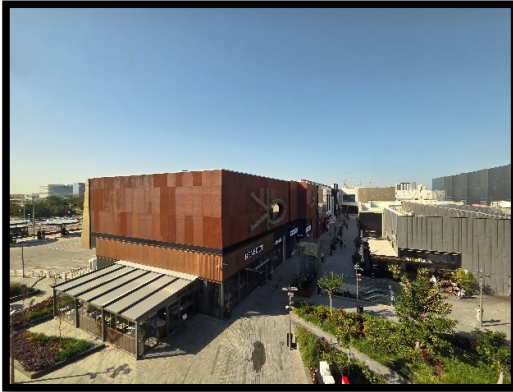
מסוף התחבורה משרת את קווי אוטובוס המהווים נתיב תחבורה משלים לתחבורת הרכבת המהווה נתיב תנועה המונית בין עירונית, ברם לא נכנסת לתוך העיר אשדוד עצמה ואינה נכנסת לתוך שכונות המגורים והמרכזים השונים בעיר.

יש לציין כי העיר אשדוד הינה עיר גדולה המונה כ- 230,000 תושבים¹³ ומהווה מרכז עירוני גם למספר מושבים וקיבוצים בסביבה.

נכון למועד הקובע בעיר אשדוד תחנה מרכזית אחת באשדוד הממוקמת בחלקה המערבי של שדרות בגין, בסמוך לחוף הים והמרינה.

¹³ על פי נתוני הלמ"ס 2025.

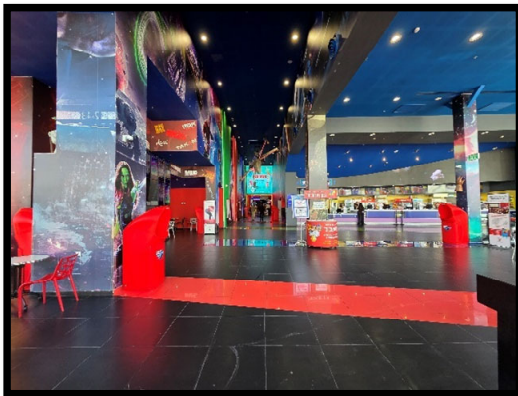
תצלומי הנכס



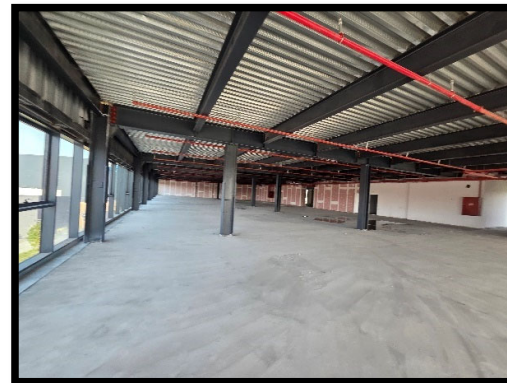
מבט על "האגף החדש"



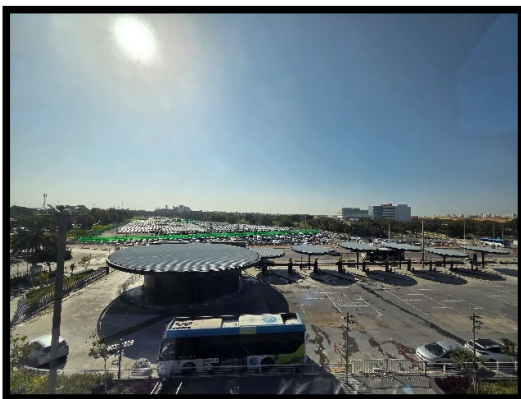
תצלום פנים המרכז המסחרי "ביג פאשן"



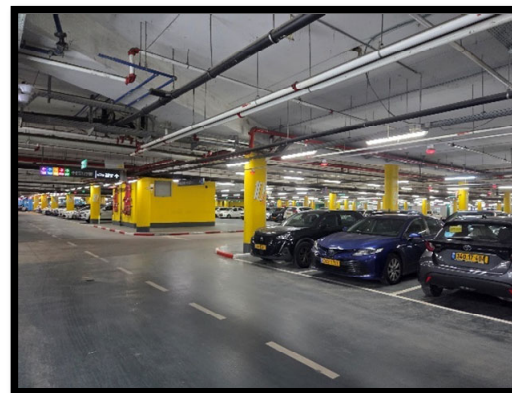
מתחם הקולנוע



קומת משרדים, קומה 2 - "אגף התעסוקה"



"מסוף התחבורה" (מגרש 301)



חניון כלי רכב (קומת מרתף)

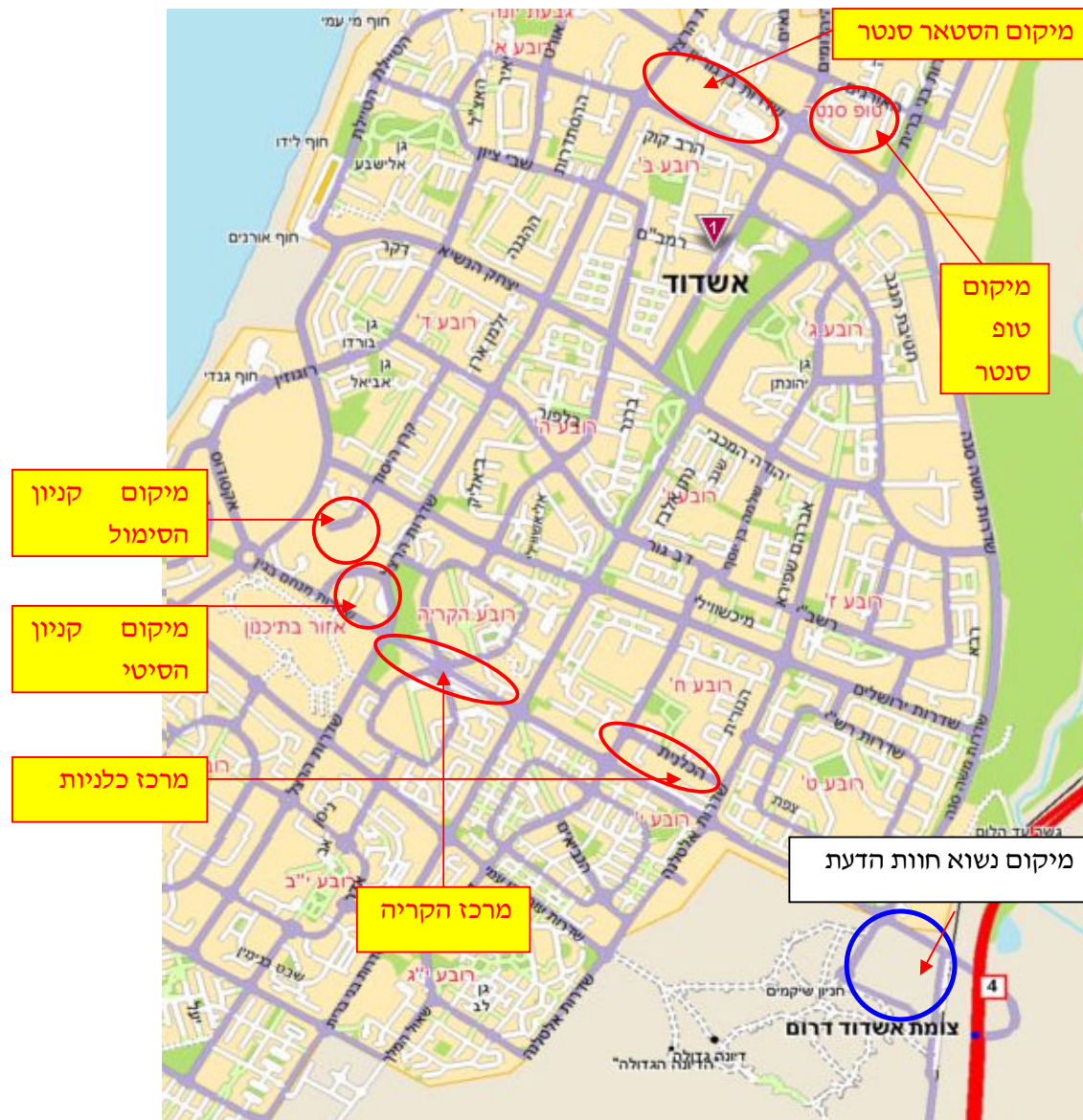
הסביבה העסקית

בקרקע נשוא חוות הדעת מוקם מרכז מסחרי מסוג STREET MALL.
בתחום גיאוגרפי של העיר אשדוד קיימים מספר מרכזים מסחריים כדלקמן:

תיאור הסביבה העסקית

העיר אשדוד מונה כ- 230,000 תושבים¹⁴. בעיר מספר אזורי ומרכזי קניות, בין השאר לפי התיאור הבא:

להלן חלק ממפת העיר אשדוד ומיקומי המרכזים שבה:



¹⁴ על פי נתוני הלמ"ס 2025.



מרכז מסחרי	תאור המרכז
סטאר סנטר	ממוקם ברחוב ז'בוטינסקי מספר 45, פינת שדרות ויצמן, כולל כ- 51,000 מ"ר של שטחי מסחר ותחנת תדלוק, כולל כ- 9 מבנים ותחנת תדלוק, משתרי על פני שטח קרקע של כ- 93 דונם, כולל חנויות שונות בהן מותגים ורשתות ארציות ובינלאומיות, מסעדות ובתי קפה, רשתות מזון ועוד. במתחם חניה פתוחה ללא תשלום.
קניון סימול	ממוקם ברחוב הגדוד העברי, סמוך לתחנת האוטובוסים ולמוסדות ציבור עיקריים, כולל כ- 13,600 מ"ר של שטחי מסחר, מעוצב בצורה חדשנית ומודרנית, משתרע על פני שתי קומות מסחר עיקריות המציעות כ- 80 חנויות בהם מותגים ורשתות ארציות ובינלאומיות, מסעדות ובתי קפה, בית קולנוע בשטח של 14,000 מ"ר ומכון כושר המשלב ספא ובריכה בשטח 18,000 מ"ר, חניון מקורה בן 3 קומות בהיקף 28,000 מ"ר ובו כ- 640 מקומות חניה.
קניון הסיטי- תחנה מרכזית	ממוקם בשדרות מנחם בגין וכולל כ- 20,000 מ"ר שטחי מסחר. קניון וותיק המאכל בתוכו מותגים ארציים כגון: קסטרו, רנואר, שילב, סטימצקי, פוקס, מסעדות ועוד.
טופ סנטר	ממוקם בין רחוב דרך בן גוריון מדרום ורחוב האורגים מצפון, כולל בתוכו תחנת דלק יחידות מסחריות כגון: סניף של הום סנטר, פלאפון, וחנויות נוספות.
מרכז כלניות	ממוקם לאורך שדרות מנחם בגין המהווה ציר תנועה ראשי החוצה את העיר מהכניסה הדרומית. המרכז מאופיין במכלול חנויות, בתי קפה, מרכז רפואי, מסעדות וכו'.
מרכז הקריה	ממוקם לאורך שדרות מנחם בגין, במרכז העיר (הסיטי), מאופיין במבני מגורים רווי קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכוללת מגוון רחב של חנויות מסוגים שונים, כאשר במרכזה כיכר ובה רמת המחירים למ"ר מסחר הינה גבוהה ביחס לסביבה.

הרקע התכנוני¹⁵

על המקרקעין שבנדון חלות, בין השאר, התוכניות כדלקמן:

שם התוכנית ומספרה	ילקוט פרסומים	תאריך מתן תוקף	הערות
101/02/3 ¹⁶	1732	24.6.1971	המקרקעין שבנדון מסווג בייעוד ל"מרכז תחבורה ואחסנה"
121/03/3	2550	12.7.1979	חלקו הצפוני של המתחם (מגרש מספר 2) מסווג בייעוד "מרכז תחבורה ואחסנה".
22/101/02/3	2581	22.11.1979	תקן חנייה לגבי כל ייעודי הקרקע בשטח העיר אשדוד

¹⁵ המידע בפרק "הרקע התכנוני" ערוך על פי תקן 6 ("הוראות לעריכת סעיף המצב התכנוני בשומת מקרקעין") אשר אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ומושתת, בין היתר, על מידע תכנוני באתר האינטרנט של הוועדה המקומית ובהתאם לעיון בתוכניות בניין עיר.

זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

¹⁶ תכנית המתאר של העיר אשדוד ובשמה הקודם ד/313. אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב



הקמת סככות והקלות בקווי הניה צדדים	1.1.1988	3514	35/101/02/3
חלקו הצפוני של המתחם (מגרש מספר 2) מסווג ביעוד "מרכז תחבורה ואחסנה".	12.3.1992	3982	1/121/03/3
תוספת תכליות באזורי תעשייה ותוספת שטחי שירות	25.1.1997	4591	62/101/02/3
במקרקעין שבנדון מסומנת רצועת קרקע המסווגת בתחום שבין מסילת ברזל לקווי בניין על פי תמ"א 23, אשר עליהן חלות מגבלות תכנון ובניה	27.8.2002	5105	82/101/02/3/ד
הסדרת מערכת הכבישים בסביבת הנכס שבנדון (כביש גישה לתחנת רכבת אשדוד)	2.8.2016	7313	3/121/03/3
שינוי יעוד הקרקע למסחר ותעסוקה ומסוף תחבורה - אשדוד.	31.5.2020	8887	603-0154625

א. בהתאם לתוכנית מפורטת מספר 0154625-603, אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. מספר 8887 ביום 31.5.2020, עולה כי המקרקעין שבנדון מסווגים ביעוד:

בחלקו הצפוני - מסווג ביעוד "מסחר ותעסוקה" (תא שטח מספר 200).

בחלקו הדרומי - מסווג ביעוד "מרכז תחבורה" (תא שטח מספר 301).

בחלקה המזרחי של המתחם סימון ל"זיקת הנאה למעבר רגלי".

בנוסף התכנית כוללת בחלקה הדרום מערבי סימון את תא שטח מספר 302 ביעוד "מסחר ותעסוקה ותחבורה"

ותחנת דלק אשר – שטח זה אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.



איתור סביבת המקרקעין על גבי תשריט התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

מטרת התכנית

שינוי יעוד הקרקע למסחר ותעסוקה ומסוף תחבורה - אשדוד.

עיקרי התכנית

שינוי יעוד ממרכז תחבורה ואחסנה ליעוד מסחר ותעסוקה, ומרכז תחבורה, שינוי קווי בנין שינוי גובה בניה, קביעת זכויות בניה, קביעת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל, קביעת הוראות והנחיות בינוי בהתאם.



ייעודי קרקע –

מסחר ותעסוקה (תא שטח 200) – יותר בין השאר : מסחר לסוגיו, מכללות, מרפאות, בתי מרקחת, משרדים, בנק ושרותי דלפק, תחנת מוניות, מרכז בידור ופנאי לרבות בתי קולנוע ושמושים נלווים.

זיקת הנאה - בתא שטח 200+301 תובטח זכות מעבר לציבור להולכי רגל, זכות שתעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום.

מרכז תחבורה (תא מספר 301) – מסוף פרטי לתחבורה ציבורית אשר יכלול בין השאר אולם נוסעים, קופות, משרדי הנהלה, רציפים למוניות ואוטובוסים, שטחי חניה, בתי קפה, חנות נוחות וכו'.

תנאי להיתר בניה למסוף תחבורה יהיה הכנת תכנית בינוי ותנועה שתאושר על ידי משרד התחבורה.

שטח הבניה לא יעלו על 500 מ"ר עיקרי (הערת הח"מ – נכון למועד חוות הדעת המסוף הוקם ופועל)

החניון העילי במתחם מסוף התחבורה יהיה פתוח לציבור.

הנחיות מיוחדות – על אף האמור בסעיף 188 לחוק תכנון והבניה, הוועדה המקומית לא תפקיע את המקרקעין במגרש זה.

זכויות בניה –

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
(7) 3	4	(6) 25	70	(5) 97256	(4) 44628	(3) 1000	(2) 8000	(2) 38500	(1) 44628	200	מסחר ותעסוקה
(7) 1	3	(6) 25	70	(10) 13819	(4) 6694	(9) 150	(2) 1200	(2) 5775	(1) 44628	200	מסחר ותעסוקה
(16) 1	(16)	(15)	60	(14)	(13)		(12)	(11)	(1) 4667	302	מסחר ותעסוקה ותחבורה
1	1	(20) 5		(19) 621.74			(18) 29.17	(17) 592.57	(1) 4667	302	מסחר ותעסוקה ותחבורה
(7) 1	2	(23) 12	11.5	9750	(22) 9000		250	(21) 500	(1) 9000	301	מרכז תחבורה



הערות לטבלה



תכנון
מזון ו

הערה ברמת הטבלה:

- א. תותר הקמת מרתפי חניה עד גבולות המגרש (קו 0) קווי בנין היקפיים למתחם יהיו לפי תשריט.
- ב. בסמכות הוועדה המקומית לאשר העברת זכויות בניה ממועיל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ללא שינוי בסה"כ זכויות בניה.
- ג. גובה המבנה המקסימלי ימדד ממפלס הכניסה הראשית של המבנה ואינו כולל מתקני תשתיות כגון, אנטנות, דוד שמש, מעקות וכד'.
- ד. בתא שטח מס' 301 תותר הקמת מסוף קצה לתחבורה ציבורית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או לפי הקיים.
- (2) יותר ניוד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.
- (3) א. בתת הקרקע יותרו שמושי מסחר ותעסוקה לרבות משרדי הנהלה, תחנת מוניות, שטיפת רכב ושרותי דלפק.
ב. יותר ניוד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.
- (4) א. שטח שרות לקומת חניה תת קרקעית לפי 100% מאושרים. שטח זה יוכלל או ישולש בהתאם למנין קומות החניה התת קרקעיות. יותר שטח חניה תת קרקעית נוסף גם מתחת לתא שטח מס' 301

בהתאם לקיים.

- ב. יותר ניוד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.
- (5) כולל חניה תת קרקעית לכלל השימושים.
- (6) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: תותר הקמת ממברנות (אוהל מרחבי) עד גובה 45 מ' בהתאם לנספח בינוי ..
- (7) לקומת חניה תת קרקעית. מס' הקומות יוכלל או ישולש בהתאם לצרכי השימוש המוצע.
- (8) לפי תשריט.
- (9) א. בתת הקרקע יותרו שמושי מסחר ותעסוקה לרבות משרדי הנהלה, תחנת מוניות, שטיפת רכב ושרותי דלפק.
ב. יותר ניוד בין זכויות הבניה של השימושים הרשומים באותו יעוד.
- (10) כולל חניה תת קרקעית לכלל השימושים
- .
- (11) בתא שטח זה זכויות הבניה הינם מתאריות ויעמדו על סך של 53288 מ"ר.
- (12) בתא שטח זה זכויות הבניה הינם מתאריות ויעמדו על סך של 15986 מ"ר.
- (13) בתא שטח זה זכויות הבניה הינם מתאריות ויעמדו על סך של 4667 מ"ר לחניה תת קרקעית.
- (14) בתא שטח זה זכויות הבניה הינם מתאריות ויעמדו על סך של 73941 מ"ר
- מגרש זה הינו מתוכנן ברמה מתארית בלבד. זכויות אלה ימומשו רק לאחר הכנת תכנית מפורטת וכתנאי להוצאת היתר בניה במגרש זה.
- זכויות הבניה לתחנת הדלק הקיימת בתא שטח זה, הינם מכוח תכנית מתאר 101/02/3 לה ניתן היתר מס' 2011/0063.
- (15) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: יקבע במסגרת תכנית מפורטת ובכפוף לאשור משרד הבטחון.
- (16) יקבע במסגרת תכנית מפורטת ובכפוף לאשור משרד הבטחון.
- (17) 129.97 מ"ר שטח מבנה התחנה הכולל מסחר, סככת יבוש 121.6 מ"ר, 341 מ"ר גגון
- .
- (18) שטח השירותים הסנטיריים בשטח 14.31 מ"ר וממ"מ בשטח 14.86 מ"ר.
- .
- (19) זכויות הבניה לתחנת הדלק הקיימת בתא שטח זה, הינם מכוח תכנית מתאר 101/02/3 לה ניתן היתר מס' 2011/0063.
- (20) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (21) מתוך שטחי הבניה המאושרים..
- (22) שטח שרות לקומת חניה תת קרקעית לפי 100% מאושרים. שטח זה יוכלל או ישולש בהתאם למנין קומות החניה התת קרקעיות..
- (23) הערך מתייחס למטר מקסימום.



תנאים להיתר ולטופס 4 – בין השאר: פתרון חניה כנדרש בתקנות, ביצוע דרכי גישה, הכנת תצ"ר, אישור משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה, הסכם הפעלת מסוף תחבורה עם משרד התחבורה, הכנת תכנית בינוי למסוף התחבורה וכו'.
תנאי להיתר למסוף תחבורה יהיה הכנת תכנית בינוי ותנועה שתאושר על ידי המפקח על התעבורה.

זיקת הנאה – בתא שטח מספר 200 (צד מזרח) מסומנת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל לצורך מעבר לכלל הציבור. בין תא שטח 200 לתא שטח 301 (באזור הככר) זיקת הנאה ברוחב 2 מטר למעבר הולכי רגל לצורך גישה חופשית למסוף התחבורה.
בחלקות 18-21 תובטח זכות מעבר לצבור להולכי רגל ברוחב 3 מטר, זכות המעבר תעוגן על ידי רישום בלשכת הרישום המקרקעין.

ביצוע התכנית

1. הקמת המסוף - כשלב ראשון בפיתוח שטח החניה העילית.
 2. הרחבת מרכז מסחר ותעסוקה דרומה על שטח החניה העילית לאחר/במקביל להקמת מסוף התחבורה.
- מימוש תכנית** – מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

תשלום היטל השבחה

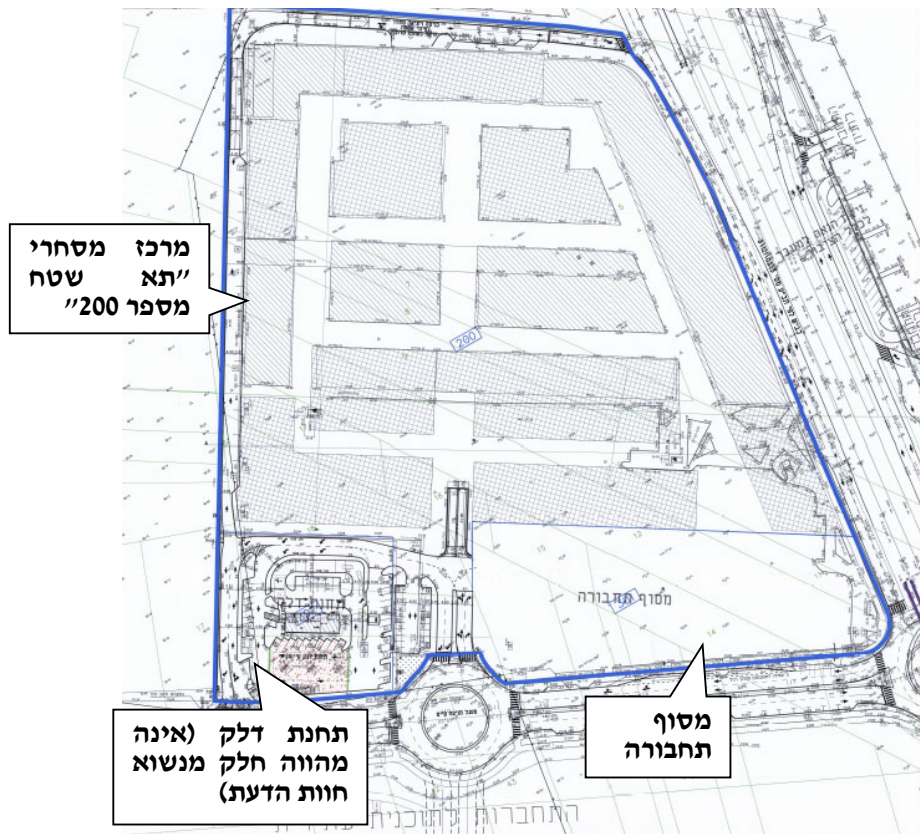
תוכנית מפורטת מספר 603-0154625 פורסמה למתן תוקף ביום 31.5.2020.
בגין אישור התכנית התקבלה דרישת תשלום היטל השבחה.
היטל ההשבחה שולם לוועדה.

נספח תנועה וחניה תכנית מפורטת מספר 603-0154625

בהתאם לטבלת מאזן חניה בנספח התנועה עולה כדלקמן:

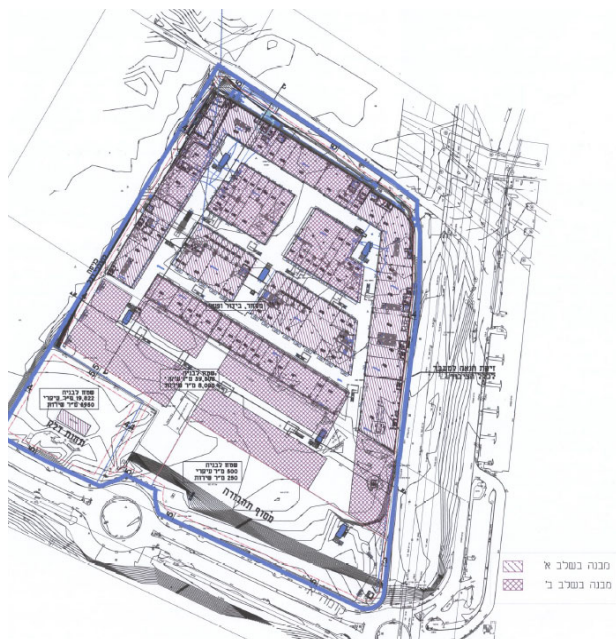
שמוש	שטח (מ"ר)	תקו החניה			מס' מקומות החניה הנדרשים			מס' מקומות החניה המוצעים		
		כיר פרטיים	כיר תפעוליים	אוטובוס	כיר פרטיים	כיר תפעוליים	אוטובוס	כיר פרטיים	כיר תפעוליים	אוטובוס
מסחר	עד 2000	1:30	1:500	—	67	4	—	67	4	—
	2000 עד 10000	1:40	1:1000	—	200	8	—	200	8	—
	10000 עד 29500	1:50	1:1500	—	390	13	—	639	13	—
בחי קולינג	1200 כיסאות (3000 מ"ר)	1:10	—	1:300	120	—	—	120	—	5
תחנת דלק	171 מ"ר (תאי שירות)	1:1/3	1	—	36	1	—	55	1	—
משרדים	19684	1:40	—	—	492	—	—	492	—	—
סריכ	90508	—	1:4	—	1305	26	4	1315	26	5

הערת הח"מ – נשוא חוות הדעת אינו כולל את שטח תחנת הדלק.



נספח תנועה

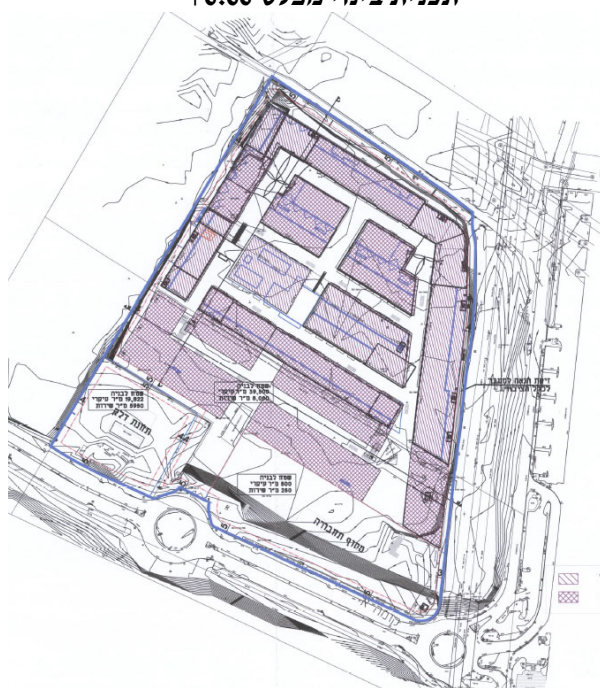
נספח בינוי תכנית מפורטת מספר 603-0154625



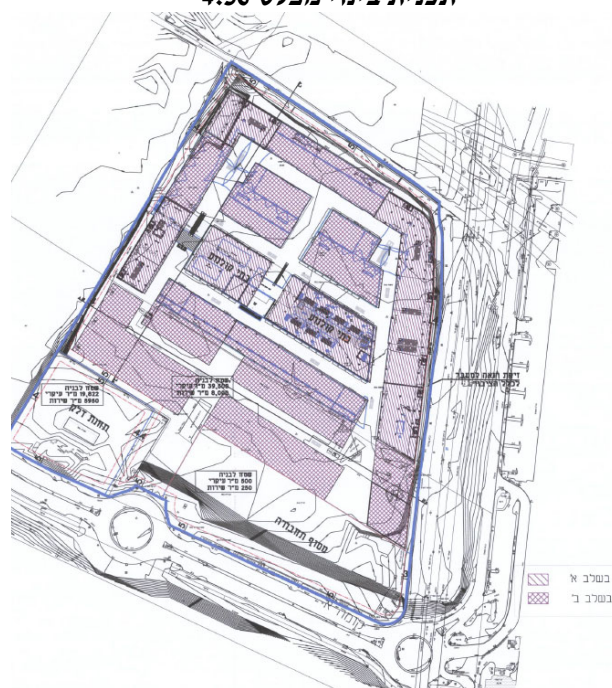
תכנית בינוי מפלס +0.00



תכנית בינוי מפלס -4.30

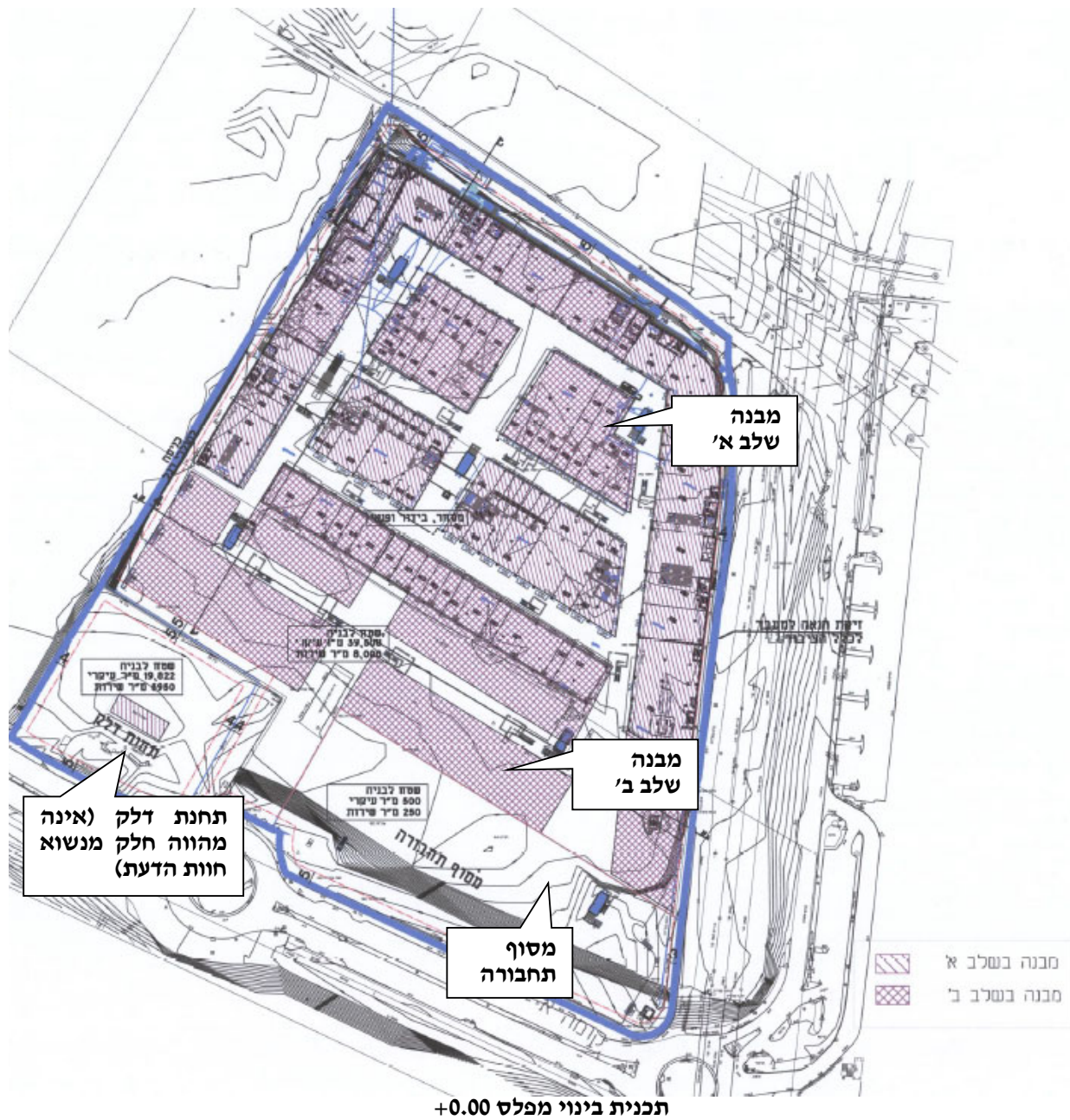


תכנית בינוי - גגות



תכנית בינוי מפלס +6.00

קומת קרקע (מפלס +0.00) על גבי נספח בינוי תכנית מפורטת מספר 603-0154625,





תצ"ר

בתחום המקרקעין שבנדון הוכן תצ"ר/415, אשר אושר בוועדה המקומית בתאריך 23.2.2021, המהווה תכנית לצרכי רישום חלקות חדשות בהתאם למגרשים בתכנית מספר 603-0154625. ניתן תוקף על פי סעיף 125 בתאריך 7.7.2021.

הוצג בפני הח"מ תשריט התצ"ר, על פיה עולה כדלקמן:

מגרש מספר 200 – מספר ארעי 151 בשטח של 44.493 דונם (נשוא חוות הדעת)

מגרש מספר 301 – מספר ארעי 152 בשטח של 9.000 דונם (נשוא חוות הדעת)

מגרש מספר 302 – מספר ארעי 153 בשטח של 4.667 דונם (אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)

סה"כ – שטח של 58.160 דונם.

הערת הח"מ – בהתאם למידע מפנקס הירשום (מיום 8.1.2025), הרישום של החלקות הינו על פי תצ"ר זה).

תשריט זיקת הנאה

בהתאם לתשריט זיקת הנאה בהתאם לתב"ע 603-0154625 על פיה עולה כי ישנם שתי זיקות הנאה:

החלקות הנהנות	מספר מגרש	החלקה הכפופה		נזרות זיקת ההנאה	שטח בניין	צבע	סימון בתשריט
		גוש	מס' חלקה ארעי				
כלל הציבור	<u>200</u>	180	[151]	זיקת הנאה למעבר הולכי רגל	551		א
כלל הציבור	<u>301</u>	180	[152]	זיקת הנאה למעבר הולכי רגל	83		ב



רישוי

- למקרקעין שבנדון ניתנו במהלך השנים מספר היתרי בניה, בין השאר:
- א. בהתאם להיתר בנייה מספר 20070316 מיום 7 באוקטובר 2008 אשר ניתן לשער רכבת אשדוד בע"מ עולה כי ניתן היתר במגרש מספר 2, להקמת מבנים למסחר ופיתוח המגרש.
 - ב. בהתאם להיתר בנייה מספר 20090962 הניתן ביום 15.8.2012, עולה כי הותר במגרש מספר 2 תכנית שינויים למבנה מסחרי לעבודות פיתוח (שינויים להיתר מספר 20070316) שינויים והרחבת קומת קרקע וקומה א', תוספת קומת מרתף לחניה ומרתף ביניים לממד"ים, תוספת גלריה ותחנת מוניות.
 - ג. בהתאם להיתר בניה מספר 20130879 הניתן ביום 18.3.2015 הותר שינויים והתאמות בכל הקומות במרכז מסחרי "ביג" + שינויים מפלסים + שינויים חזיתות על פי תכנית מתוקנת מיום 3.7.2014.
 - ד. בהתאם להיתר בנייה מספר 20130879 (2) הניתן ביום 25.3.2015, עולה כי הותר במקרקעין שבנדון הוספת תנאי להיתר שינויים במרכז מסחרי ביג.
 - ה. בהתאם להיתר בנייה מספר 2015037, עולה כי הותר שינוי פנים בחנויות 109-112, 128-129, 134, הכולל שינוי במיקום הדרגנועים ופירי מעליות ופתיחת פתחים בתקרת קומת הקרקע.
 - ו. בהתאם להיתר בנייה מספר 20160055, הניתן ביום 30.11.2017, עולה כי הותר במקרקעין שבנדון תוספת גלריה בשטח של 215.88 מ"ר ושינויים פנימיים בקומה א' בחנות מספר 401.
 - ז. בהתאם להיתר בנייה מספר 20180249, הניתן ביום 17.9.2018, עולה כי הותר במקרקעין שבנדון הקמת גשר לטובת גישה לחנות עידן 2000 חנות מספר 402 בקומה א' ללא תוספת שטחים, והריסת דרגנוע ותוספת קומות – הסדרת מצב קיים במרכז מסחרי.
 - ח. בהתאם להיתר בנייה מספר 20180466, הניתן ביום 27.12.2018, עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר לתוספת שטח מסחרי בקומה א' ותוספת מדרגות עליה לגג בניין C במבנה מסחרי ביג.
 - ט. בהתאם להיתר בנייה מספר 20190554, הניתן ביום 26.9.2019, עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר לתוספת גשר, תוספת מדרגות והגבהת מעלית לטובת כניסה לחנות בקומה א' – ללא תוספת שטח.
 - י. בהתאם להיתר בנייה מספר 20191102, הניתן ביום 21.6.2020, עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר לשימוש חורג מחנויות קמעוניות לבתי קולנוע לשנתיים כולל שינויים פנימיים לצורך שימוש חורג.



יא. בהתאם להיתר בנייה מספר 20190979, הניתן ביום 19.5.2020 עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר לשינויים להיתר מספר 20180466 – תוספת שטח ובקשה להקלה בגובה.

בהתאם לתשריט היתר מספר 20190979 התקבל היתר לשינויים להיתר מספר 20180466 – תוספת שטח ובקשה להקלה בגובה.

הערות –

- ההיתר כולל הקלה בגובה בניין C והקלה בתוספת שטח.
- בנוסף הבקשה כוללת שטחים להריסה ופירוק.
- על פי ההיתר שטח מבנה תחנת הדלק הינו כ – 130 מ"ר (איננו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)
- היתר הבניה מספר 20190979 כולל תוספת של כ – 5,773 מ"ר עיקרי בקומת קרקע בקומה א' וקומת הגג של מבנה C במבנה שבנדון.
- הליך הבניה הסתיים במהלך שנת 2021.

הערות הח"מ –

בנושא זכויות בניה - בהתאם להיתרי הבניה שאושרו לא נוצלו מלוא זכויות הבניה בנכס.

הערה – במהלך בשנת 2020 אושרה תכנית מספר בניין עיר מספר - 603-0154625, על פיה המתחם הדרומי (תא שטח מספר 301), בשטח של 9.0 דונם סווג ביעוד "מרכז ותחבורה", בשטח זה יוקם מסוף פרטי לתחבורה ציבורית, כאשר נקבע בין השאר, כי החניון העילי במתחם מסוף התחבורה יהיה פתוח לציבור. כמו כן, בתא שטח מספר 200 ניתן להוסיף מבנים בשלב ב' – ראה המחשה בנספח הבינוי של תכנית מספר - 603-0154625 (בפרק "התכנון" לעיל) וכן ראה היתר מספר 20210940 (מיום 1.2.2022) בהמשך חוות הדעת.

יב. בהתאם להיתר בנייה מספר 20210940, הניתן ביום 1.2.2022 עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר תוספת אגף מסחרי חדש למבנה מסחרי קיים על גבי מרתף חניה קיים, הסדרת שימוש בסינמה סיטי בהתאם לתב"ע חדשה מספר 603-0154625.

בין התנאים בהיתר הבניה – רישום זיקת הנאה על מקרקעין למעבר להולכי רגל/כלי רכב/חניה חופשת על פי תכנית 603-0154625

בהתאם לתשריט היתר מספר 20210940 התקבל היתר לתוספת אגף מסחרי חדש למבנה מסחרי קיים על גבי מרתף חניה קיים, הסדרת שימוש בסינמה סיטי בהתאם לתב"ע חדשה מספר 603-0154625.

הערות הח"מ – בהתאם לתשריט הבקשה עולה כי תוספת האגף המבוקש הינו מדרום למבנה המסחרי הקיים.



בהתאם לטבלת השטחים¹⁷ של היתר הבניה עולה, כדלקמן:

סה"כ מ"ר ברוטו	שטח שירות			שטח עיקרי / מסחר במ"ר			קומה
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
41,033.9	40,787.7		40,787.7	246.1		246.1	-4.3
26,146.7	3,230.3	2,107.1	1,123.3	22,916.4	5,854.5	17,061.8	ק. קרקע
15,565.9	3,450.6	3,133.6	317.0	12,115.3	5,258.0	6,857.3	מפלס 3.2 ומפלס 6.22
3,827.3	496.8	496.8		3,330.5		3,330.5	מפלס עליון
59.3	59.3		59.29	-			גג
86,633.0	48,024.8	5,737.5	42,287.3	38,608.2	11,112.5	27,495.7	סה"כ

הערות -

(*) היתר הבניה כולל גם קומת קולנוע קיימת.

(**) בקומת קרקע מבנה D, סימון לשתי יחידות מסחריות המסומנות להריסה לטובת מעבר פנימי (נכון למועד

הביקור בנכס החנויות נהרסו ומשמות כמעבר).

(***) לא כולל שטח שירות תת קרקעי בסך 8,673 מ"ר במגרש מספר 301.

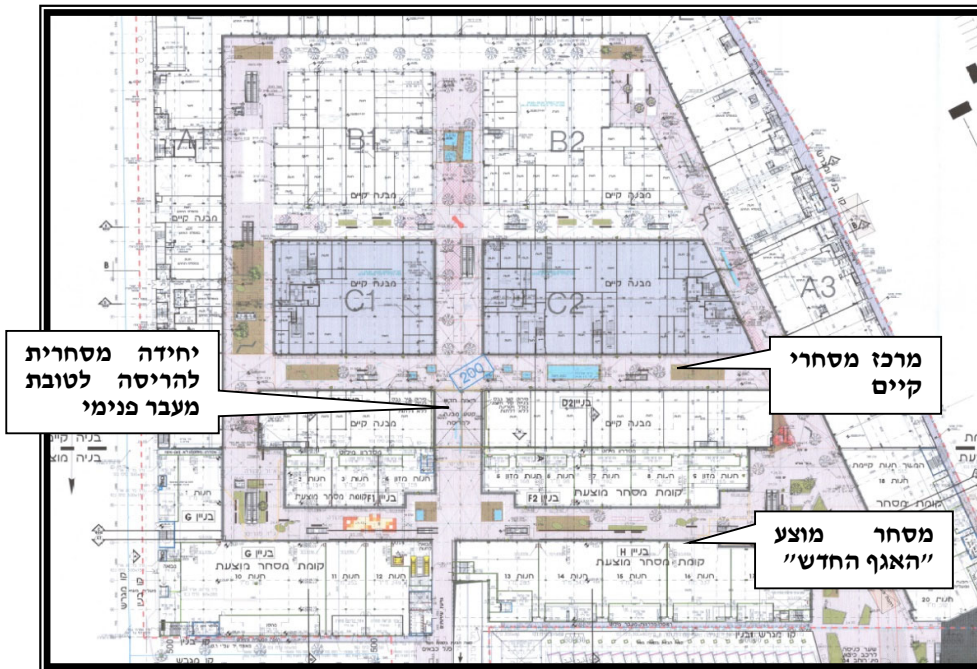
¹⁷ טבלת השטחים בתשריט היתר הבניה כוללת את מגרש מספרים 302, 301, 200:

בטבלה לעיל הוצג שטח בנוי במגרש מספר 200 בלבד (המרכז המסחרי שבנדון).

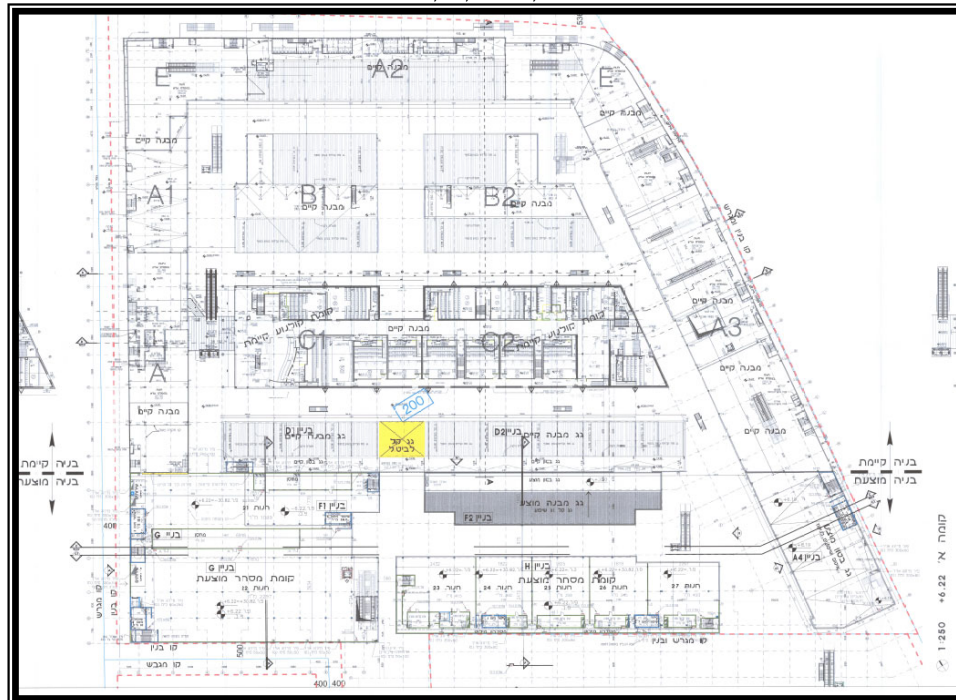
מגרש מספר 301 – ראה היתר בניה מספר 20210964 בהמשך פרק "רישוי".

מגרש מספר 302 כולל תחנת הדלק והוא אינו מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.

אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב



תכנית בינוי קומת קרקע מפלס 0.00



תכנית בינוי קומה א' מפלס +6.22



יג. בהתאם להיתר בנייה מספר 20230520, הניתן ביום 15.1.2024 עולה כי הותר במקרקעין שבנדון היתר תוספת 2 קומות תעסוקה מעל בניין מאושר בעל קומה אחת, ושינויים פנימיים בהיתר מספר 20210940. בין התנאים בהיתר הבניה – לא יותר אכלוס טרם קבלת טופס 4, עמידה בתנאי היתר מספר 20210940, וכו'. בהתאם לתשריט להיתר עולה כי מהות הבקשה תוספת 2 קומות תעסוקה מעל מאושר קומה אחת, ושינויים פנימיים במבנים מהיתר מספר 20210940. **הערת הח"מ** – הוצג בפני הח"מ טיוטה של תשריט היתר הבניה הכולל את חותמת רמ"י מיום 22.2.2023

בהתאם לטבלת השטחים¹⁸ של היתר הבניה עולה, כדלקמן:

סה"כ מ"ר ברוטו	שטח שירות			שטח עיקרי במ"ר				קומה
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	מוצע מסחר	קיים	
41,033.9	40,787.7		40,787.7	246.1			246.1	-4.3
26,097.2	3,113.3		3,113.3	22,983.9		113.0	22,870.9	ק. קרקע
16,720.9	3,580.7	224.7	3,356.0	13,140.2	1,138.5	103.7	11,898.0	קומה א' וגלריה
5,095.0	626.0	148.8	477.2	4,469.0	1,138.5		3,330.5	מפלס עליון
128.9	128.9	69.57	59.29	-				גג
89,075.8	48,236.6	443.1	47,793.5	40,839.2	2,277.0	216.7	38,345.5	סה"כ

הערות –
- לא כולל שטח שירות תת קרקעי בסך 8,673 מ"ר ושטח של 285 מ"ר ברוטו¹⁹ בקומת קרקע במגרש מספר 301.
- סה"כ שטח עיקרי מוצע – 2,493 מ"ר²⁰

הערת הח"מ – נכון למועד חוות הדעת הסתיימה הבניה ואף התקבלה תעודת גמר (בתנאים נדחים).

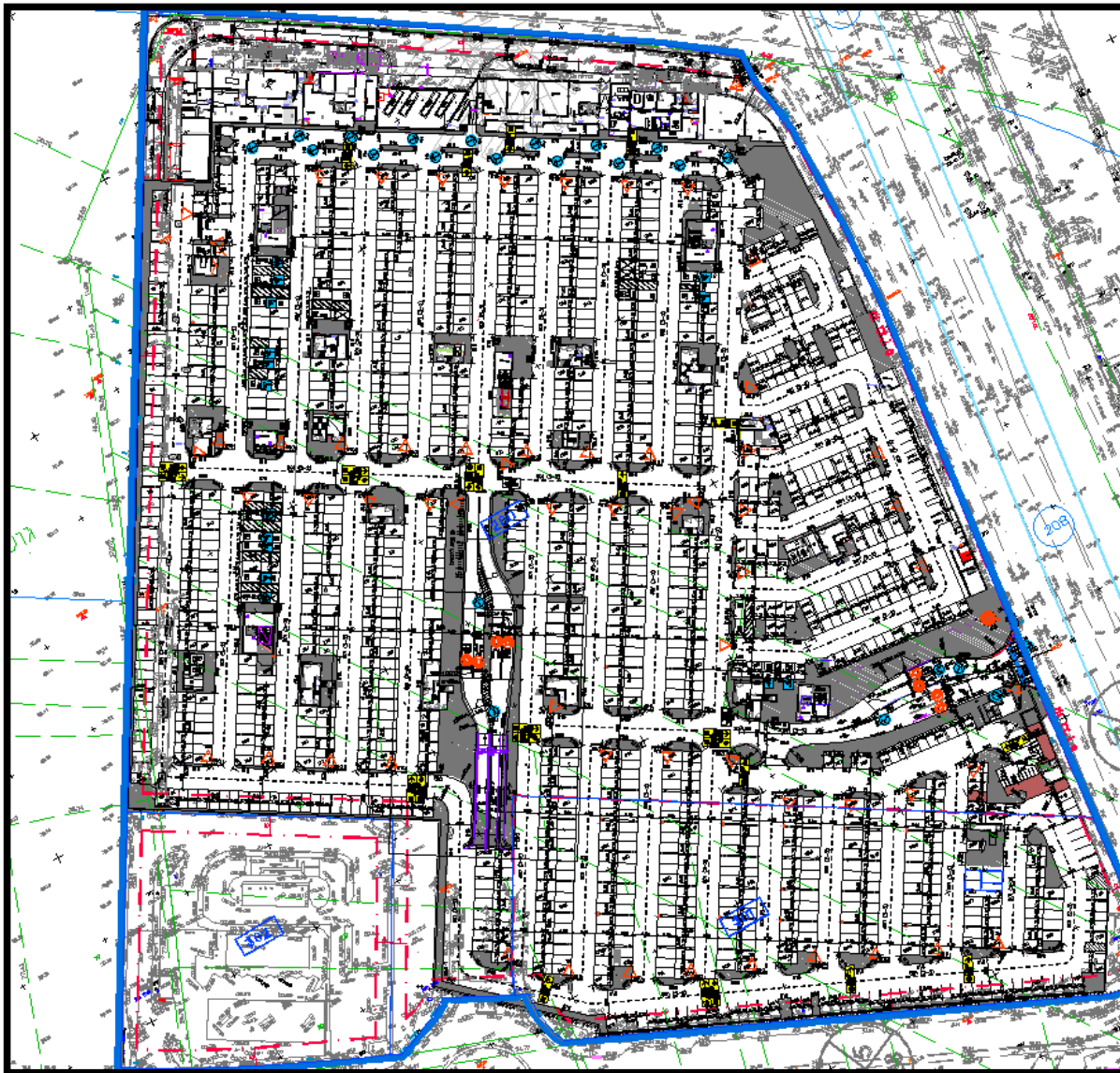
¹⁸ טבלת השטחים בתשריט היתר הבניה כוללת את מגרש מספרים 200, 301 : בטבלה לעיל הוצג שטח בנוי במגרש מספר 200 בלבד (המרכז המסחרי שבנדון). **מגרש מספר 301** – ראה היתר בניה מספר 20210964 בהמשך פרק "רישוי".

¹⁹ בחלוקה של 231 מ"ר עיקרי ו- 54 מ"ר שטח שירות

²⁰ מסה"כ מוצע של 2,493 מ"ר עיקרי, שטח של 2,277 מ"ר עיקרי הינו לשימוש משרדים ותעשייה עתירת ידע בקומות א' וב'. יתרת השטח העיקרי המוצע הינו למטרות מסחר.

תקן חניה בתשריט היתר הבניה:

- בהתאם לטבלת מאזן החניה "קיים" - נדרש לשטח המסחר ובית הקולנוע 697 מקומות חניה פרטיים, כאשר מוצע 1,306 מקומות חניה (לא כולל מקומות חניה תפעולים ומקומות חניה לנכים).
- בהתאם לטבלת מאזן החניה, לבניה עתידית - נדרש לשטח הקיים, למסחר והמשרדים 1,090 מקומות חניה פרטיים, כאשר מוצע 1,288 מקומות חניה (לא כולל מקומות חניה תפעולים ומקומות חניה לנכים).
- בהתאם לתשריט היתר הבניה, בקומת המרתף (הממוקם מתחת למגרשים מספר 200 ו- 301) מסומנים 1,288 מקומות חניה.





טופס 4 –

למקרקעין שבנדון ניתנו במהלך השנים מספר טפסי 4, בין השאר:

א. בהתאם ל**טופס 4 (תקנה 5)** מיום 25.3.2015, ניתן לבעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון, אשר בנו מבנה על פי היתר בניה מספר 20070316(1) מיום 6.10.2008, אישור למתן שירותי חשמל/מים/טלפון ולספק למבנה הנ"ל את השירות המבוקש.

הערות –

- טופס 4 זה כולל את היתרים מספר 20090962, 20130879, 20130879(2).
- אישור זה לשימוש המבנה הינו למשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.
- היתר זה **לא** כולל חנות מספר 134, חנות מספר 128-129 וחנות מספר 109-112 בהתאם להיתר.

ב. בהתאם ל**טופס 4 (תקנה 5)** מיום 10.9.2015, ניתן לבעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון, אשר בנו מבנה על פי היתר בניה מספר 20070316(1) מיום 6.10.2008, אישור למתן שירותי חשמל/מים/טלפון ולספק למבנה הנ"ל את השירות המבוקש.

טופס 4 זה הינו חנות מספר 128-129.

אישור זה לשימוש המבנה הינו למשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

ג. בהתאם ל**טופס 4 (תקנה 5)** מיום 10.9.2015, ניתן לבעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון, אשר בנו מבנה על פי היתר בניה מספר 20070316(1) מיום 6.10.2008, אישור למתן שירותי חשמל/מים/טלפון ולספק למבנה הנ"ל את השירות המבוקש.

טופס 4 זה הינו חנות מספר 109-112.

אישור זה לשימוש המבנה הינו למשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.

ד. בהתאם ל**טופס 4 (תקנה 5)** מיום 20.9.2016, ניתן לבעלי הזכויות שבמקרקעין שבנדון, אשר בנו מבנה על פי היתר בניה מספר 20070316(1) מיום 6.10.2008, אישור למתן שירותי חשמל/מים/טלפון ולספק למבנה הנ"ל את השירות המבוקש.

טופס 4 זה הינו חנות מספר 134.

אישור זה לשימוש המבנה הינו למשך שנה מיום הוצאתו ובלבד שבתום תקופה זו יושלמו כל העבודות לפי היתר הבניה ותוצא תעודת גמר.



תעודת גמר –

למקרקעין שבנדון ניתנו במהלך השנים מספר תעודות גמר, בין השאר:

א. תעודת גמר בתנאים נדחים (שלב א' + 1' א') –

בהתאם לתעודת גמר בתנאים נדחים שניתנה על ידי הוועדה המקומית "אשדוד" ביום **8.8.2024**, עולה בין השאר, כדלקמן:

מספר היתר הבניה: 20210940.

תאור הבקשה: תוספת אגף מסחרי חדש למבנה מסחרי קיים על גבי מרתף חניה קיים, הסדרת שימוש בסינמה סיטי בהתאם לתב"ע 603-0154625.

ניתן תעודת גמר למבנה, וכי התקיימו כל התנאים שנקבעו להוצאת היתר בניה, למעט התנאים המפורטים לעיל: תסקיר מעליות, אישור יועץ נגישות של העירייה וכו'.

הערה – להבטחת השלמת הפרטים והתנאים הדרושים לעיל, בעל ההיתר צריך להמציא ערבות בנקאית בסך של 200,000 ₪, לתקופה של עד ליום 21.4.2025.

הערת הח"מ – בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, נכון למועד חוות הדעת התנאים מולאו.

ב. תעודת גמר (שלב ב' בלבד) –

בהתאם לתעודת גמר בתנאים נדחים שניתנה על ידי הוועדה המקומית "אשדוד" ביום **8.1.2025**, עולה בין השאר, כדלקמן:

מספר היתר הבניה: 20210940, 20230520.

תאור הבקשה: תוספת אגף מסחרי חדש למבנה מסחרי קיים על גבי מרתף חניה קיים, הסדרת שימוש בסינמה סיטי בהתאם לתב"ע 603-0154625.

ניתן תעודת גמר למבנה, וכי התקיימו כל התנאים שנקבעו להוצאת היתר בניה, למעט התנאים המפורטים לעיל: תסקיר מעליות, השלמת חזיתות וחנויות, מדידות מול מחלקת אגרות והיטלים וכו'.

הערה – להבטחת השלמת הפרטים והתנאים הדרושים לעיל, בעל ההיתר צריך להמציא ערבות בנקאית בסך של 1,000,000 ₪, לתקופה של עד ליום 1.1.2026.

הערת הח"מ – בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, נכון למועד חוות הדעת טרם מולאו כל התנאים, ותקופת הערבות הוארכה לתאריך 1.1.2027.

ג. תעודת גמר (שלב ג' בלבד) –

בהתאם לתעודת גמר בתנאים נדחים שניתנה על ידי הוועדה המקומית "אשדוד" ביום **14.5.2025**, עולה בין השאר, כדלקמן:

מספר היתר הבניה: 20210940, 20230520.

תאור הבקשה: תוספת אגף מסחרי חדש למבנה מסחרי קיים על גבי מרתף חניה קיים, הסדרת שימוש בסינמה סיטי בהתאם לתב"ע 603-0154625.

ניתן תעודת גמר למבנה, וכי התקיימו כל התנאים שנקבעו להוצאת היתר בניה, למעט התנאים המפורטים לעיל: השלמת עבודות גמר בתוך המשרדים, אישור יועץ נגישות של העירייה וכו'.

הערה – להבטחת השלמת הפרטים והתנאים הדרושים לעיל, בעל ההיתר צריך להמציא ערבות בנקאית בסך של 500,000 ₪, לתקופה של עד ליום 8.5.2026.

הערת הח"מ – בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת, נכון למועד חוות הדעת טרם מולאו כל התנאים



מגרש מספר 301 "מרכז תחבורה"

למגרש מספר 301 ניתן **היתר בנייה מספר 20210964**, ביום 18.10.2021, על פיו הותר היתר להקמת מסוף תחבורה ציבורית וחדר טרפו.
בתנאי היתר רשום, בין היתר, כי יש לרשום תצ"ר הכולל זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין²¹.

בהתאם לתשריט עולה:

מסוף תחבורה ציבורית.	מהות הבקשה	–
9,000 מ"ר.	שטח מגרש	–
–	שטח בניה מבוקש בקומת הקרקע (לא כולל מרתף חניה)	–
231 מ"ר עיקרי.	שטח עיקרי	–
54 מ"ר	שטח שירות	–

הערת הח"מ - הוצג בפני הח"מ תשריט היתר הבניה הכולל את חותמת רמ"י מיום 7.1.2021.

²¹ הוכן תצ"ר ראה פרק "הרקע התכנוני",
כמו כן הוצג בפני הח"מ תשריט זיקת הנאה בהתאם לתב"ע 603-0154625 על פיה עולה כי ישנם שתי זיקות הנאה:
זיקת הנאה א' – בשטח של 551 מ"ר, וזיקת הנאה ב' בשטח של 83 מ"ר.
זיקות אלו נרשמו בנסח רישום של החלקות החדשות (חלקות מספר 151 ו- 152 שבנדון).



סיכום פרק רישוי ותכנון:

תא שטח מספר 200 (על פי תכנית מספר בניין עיר מספר - 603-0154625)

יעוד - "מסחר ותעסוקה"

שטח מגרש - 44.628 דונם

שטח עיקרי למסחר – 39,500 מ"ר עיקרי למסחר (לא כולל שטח לתעסוקה)

סה"כ שטח בנוי על פי היתרי בניה

המבנה כולל שטח למסחר הבנוי על פי היתר בניה מספר 20230520 משנת 2024 בשטח של כ – 40,839 מ"ר. עיקרי.

תשלום היטל השבחה

תוכנית מפורטת מספר 603-0154625 פורסמה למתן תוקף ביום 31.5.2020.

בגין אישור התכנית התקבלה דרישת תשלום היטל השבחה בתאריך 26.5.2021.

היטל ההשבחה שולם לוועדה.



הזכויות בנכס

הערת הח"מ לעניין הרישום:

- בעבר נשוא חוות הדעת היווה חלקות / חלק מחלקות שונות בגוש מספר 180 ו-181.
- לימים הוכנה תכנית לצרכי רישום, אשר שינה את החלקות הרשומות במתחם בשלמות (בשטח כולל של 61,232 מ"ר)²², וחילקה את המתחם לשלוש חלקות חדשות על פי בסיס המגרשים בתכנית מפורטת מספר 603-0154625:
- חלקה מספר 151 בשטח רשום של 44,493 מ"ר (נשוא חוות הדעת)
 - חלקה מספר 152 בשטח רשום של 9,000 מ"ר (נשוא חוות הדעת)
 - חלקה מספר 153 בשטח רשום של 4,667 מ"ר (אינה מהווה חלק מנשוא חוות הדעת)

א. בהתאם לפלטי²³ מידע מפנקס הזכויות אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 11.11.2025, עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

גוש 180, חלקה 151 (שטח רשום של 44,493 מ"ר):

המקרקעין שבנדון רשומים בשלמות בבעלות רשות הפיתוח.

הערות:

- בתאריך 17.4.2024 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, מוטב ההערה – הוועדה המקומית "אשדוד"²⁴
- בתאריך 17.4.2024 נרשמה הערה על זיקות הנאה – לטובת כלל הציבור (חלקה כפופה)²⁵

גוש 180, חלקה 152 (שטח רשום של 9,000 מ"ר):

המקרקעין שבנדון רשומים בשלמות בבעלות רשות הפיתוח.

הערות:

- בתאריך 17.4.2024 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, מוטב ההערה – הוועדה המקומית "אשדוד"²⁶
- בתאריך 17.4.2024 נרשמה הערה על זיקות הנאה – לטובת כלל הציבור (חלקה כפופה)²⁷

²² המתחם בשלמות היה רשום בשטח של 61,232 על פי חוזה חכירה מהווך מיום 14.7.2015 ועל פי אישור זכויות רמ"י.

²³ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

²⁴ בקשה מיום 5.7.2022 בדבר יעוד קרקע ושימוש של המקרקעין, תנאי בהיתר בניה מספר 20210940 – התחייבות לרישום זיקת הנאה.

²⁵ זכות מעבר לצורכי גישה ומעבר להולכי רגל בשטח של 551 מ"ר, המסומן באות א' בתשריט זיקת הנאה.

²⁶ בקשה מיום 5.7.2022 בדבר יעוד קרקע ושימוש של המקרקעין, תנאי בהיתר בניה מספר 20210940 – התחייבות לרישום זיקת הנאה.

²⁷ זכות מעבר לצורכי גישה ומעבר להולכי רגל בשטח של 83 מ"ר, המסומן באות ב' בתשריט זיקת הנאה.

אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב



ב. בהתאם לאישור על רישום הזכויות בנכס (תיק רמי ישן מספר 10683513 א') מתאריך 1.1.2026 עולה, בין השאר, כדלקמן:

פרטי המקרקעין

השטח: 61,232 מ"ר (הערת הח"מ – מדובר בשטח המתחם בשלמותו, נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממנו).
חלקות שונות בגוש 180 ו- 181 (בין השאר חלקות מספר 151 ו- 152 בגוש 180).
הערת הח"מ – אישור הזכויות של רמ"י (מיום 1.1.2026) טרם עודכן על פי החלוקה החדשה הרשומה בלשכת הרישום (ראה סעיף א' לעיל)²⁸.

- הזכויות בנכס רשומות במנהל מקרקעי ישראל על שם "שער רכבת אשדוד בע"מ", בשלמות.
- לבעלי הזכויות הסכם **חכירה מהוון** שתוקפו עד 10.3.2056.
- **קיימת משכנתא ראשונה ברזניק פז נבו, ללא הגבלת סכום.**
- נכון למועד האישור לא הוגשה למנהל בקשה להעברת זכויות בנכס שבנדון.
- אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות כפי שהן משתקפות בתיק המנהל ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה / הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל. יתרת הפרטים (תנאי חכירה, תנאים כספיים, זכויות בנייה) הנם כמפורט בחוזה החכירה, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

²⁸ בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת נושא זה בטיפול חברת "פנינת אשדוד" ונכון למועד סיום חוות הדעת הוא טרם הסתיים.



ג. בהתאם לחוזה חכירה (מסחר ושרותים) מהוון מספר 10683513' מיום 14.7.2015 בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") לבין **שער רכבת אשדוד בע"מ** (להלן: "היזם"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הישוב: אשדוד

השטח: 61,232 מ"ר (**הערת הח"מ** – מדובר בשטח המתחם בשלמותו, נשוא חוות הדעת מהווה חלק ממנו).
גוש רשום/חלקות: חלקות/חלק מחלקות שונות בגוש 180 ו- 181 (**הערת הח"מ** – הרישום השתנה והמתחם מהווה את חלקות 151,152,153 בגוש 180 – ראה סעיף א' לעיל)²⁹.

המבנים (מטרת ההקצאה): תעשייה מלאכה זעירה ומסחר.

תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה (11.3.2007 ועד 10.3.2056).

תקופת החכירה הנוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

קיבולת הבניה: 40% ב-4 – קומות וסה"כ 160% המהווים כ- 97,971 מ"ר מבונה.

הערך היסודי של המגרש: כ- 15,330,000 ₪ (ליום אישור העסקה).

לתנאי החוזה יחולו בנוסף, בין היתר התנאים המיוחדים הבאים:

– ידוע לחוכר כי תכנית 100/10/02/3³⁰ מקודמת על ידי העירייה, ונמצאת בהפקדה ועתידה להפקיע שטח לטובת כבישים, והמושב לא יבוא בדרישה כלשהיא למנהל.

– ידוע לחוכר כי חלק משטח העסקה מצוי בתחום "הדיונה הגדולה".

– ידוע לחוכר כי בחלק מהקרקע חלה תכנית ד/313 (101/02/3) ובחלק מהקרקע חלה תכנית מתאר מספר 62/101/02/3.

– השימושים, היעודים וזכויות הבניה הינם בהתאם לתבועות החלות במועד ההקצאה.

– היטל השבחה יחול על החוכר והוא לא יוכל לפנות למנהל להחזר כלשהוא.

– תוספת זו הינה בעקבות פיצול הסכם הפיתוח מיום 2.9.2010 לשלושה הסכמים נפרדים.

– שווי הקרקע מהווה חלק יחסי משווי הקרקע הכולל בעסקה המקורית בתיק 10529146 א', ס שולמו הכספים במלואם.

– ידוע לחוכר כי בגין הפיצול שולם סכום של 5,623,800 ₪.

– **ידוע לחוכר כי עסקה זו אושרה כעסקת תעסוקה למושב בהתאם להחלטות המועצה ועל כן על המושב להיות בעל שליטה בו ובעל שליטה בתאגיד יהיה רשאי להעביר חלק מזכויותיו ובלבד שזכויותיו לאחר העברה לא תפחתנה מ- 26% (מכל אחד מאלה: הון המניות בתאגיד, בזכות למנות מנהלים ובזכות לרווחים מהתאגיד).**

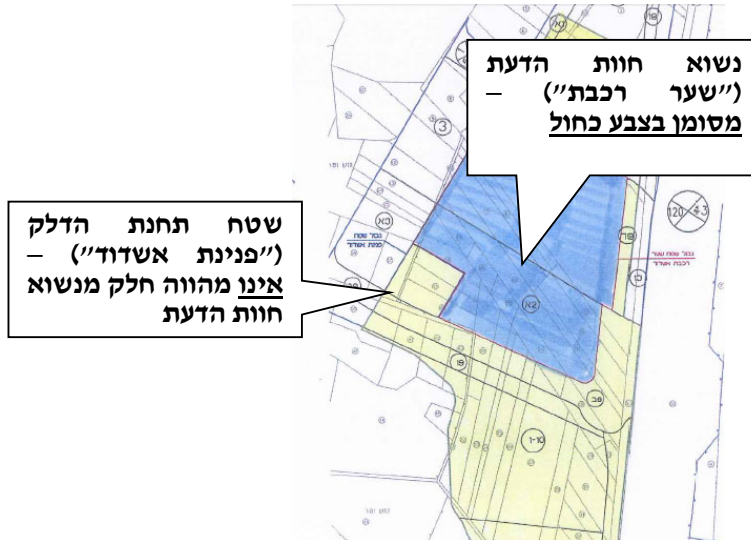
הערת הח"מ – נכון למועד חוות הדעת, חוזה החכירה טרם פוצל לשלושה חוזי חכירה על פי נסח הרישום העדכני (לחלקות 151,152,153 בגוש 180 – ראה סעיף א' לעיל)³¹.

²⁹ נשוא חוות הדעת מהווה את חלקות 151 ו-152, חלקה 153 אינה מהווה חלק מנשוא חוות הדעת.
³⁰ בעבר הוגשה להפקדה תכנית מספר 100/101/02/3 (כביש גישה לתחנת רכבת), ברם תכנית זו לא הבשילה לידי הפקדה אישור למתן תוקף, לימים תכנית מספר 3/121/03/3 אשר פורסמה **למתן תוקף** החליפה תכנית זו.

³¹ בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת נושא זה בטיפול חברת "פנינת אשדוד".

ד. בהתאם לתוספת תיקון והבהרות להסכם מכר מיום 9 בפברואר 2006 אשר נחתמה ביום 4 באוגוסט 2012 בין "שער רכבת" לבין "פנינת אשדוד (2005) בע"מ" (להלן: "פנינה"), עולה, בין השאר, כדלקמן:

- הצדדים מסכימים כי פנינה תקים, תתפעל ותהא בעלת מלוא הזכויות היחידה בתחנת הדלק.
 - פנינה מתחייבת כי תאפשר לשער רכבת ולא תתנגד ו/או תמנע ממנה לבצע כל הליך תכנוני בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ומבלי ששער הרכבת תידרש לקבלת כל אישור ו/או הסכמה לכך ובלבד שהיקף זכויות הבנייה שיאושר לשער רכבת לא יעלה על 40,000 מ"ר³² עיקרי למסחר.
- בהתאם לתשריט המהווה חלק מהסכם זה עולה כי חלקי הצדדים הנו כדלקמן³³:**



מקרקעי שער רכבת אשדוד – מסומן בכחול

מקרקעי פנינת אשדוד – מסומן בצהוב

פירוק השיתוף – על פי ההסכם פירוק השיתוף יהיה בדרך של חלוקה בעין באמצעות פיצול חוזה הפיתוח או חתימת חוזה חכירה נפרדים עם המנהל, כל צד ביחס לחלקו במקרקעין.

נכון למועד חוות הדעת, חוזה החכירה טרם פוצל לשלושה חוזה חכירה על פי נסח הרישום העדכני (לחלקות 151, 152, 153 בגוש 180 – ראה סעיף א' לעיל).

³² בהתאם למערכת ההסכמים בין החברות בשנים 2006-2012 שער רכבת אשדוד רכשה את המקרקעין (למעט שטח תחנת הדלק) וזכויות בהיקף של 40,000 מ"ר עיקרי מתוך סך הזכויות במגרש. בשנת 2020 אושרה תכנית בנין עיר המגדירה את המגרשים השייכים לכל אחת מהחברות (פנינת אשדוד בתחום תחנת הדלק ושער רכבת לתחום מרכז ביג ומרכז התחבורה והחזקה בהם קיימת בפועל). בוצעה פרצלציה בתחום הקרקע וקיימות חלקות חדשות על בסיס המגרשים בתכנית 2020. בתכנית 2020 פוצל מגרש תחנת הדלק (כלל הזכויות שלא נרכשו נידו למגרש זה). פנינת אשדוד פועלת בימים אלו להשלים פיצול חוזה החכירה בהתאם למתכונת תכנית 2020. במסגרת התב"ע שער רכבת אשדוד הוסיפה למגרשים שלה זכויות בניה בהיקף של 5,925 מ"ר עיקרי. סה"כ הזכויות במגרשי שער רכבת אשדוד מסתכמים ב-45,925 מ"ר עיקרי.

³³ בהתאם לתשריט – תוכנית חלוקה של מגרש מספר 2 א' המהווה אף הוא חלק ממסמכי הסכם זה קיימת חלוקה פנימית בין שטח תחנת התדלוק המסומנת כמגרש מספר 2 א-2 לבין השטח עליו יוקם המרכז המסחרי המסומן כמגרש מספר 2 א-1. בהתאם למדידה המצוינת על גבי תוכנית החלוקה עולה כי שטח הקרקע של תחנת הדלק הנו כ-4,677 (כולל זכות מעבר למגרש המסחרי בשטח של 987 מ"ר, דהיינו שטח הקרקע לתחנת התדלוק ללא זיקת ההנאה הנו כ-3,690 מ"ר).

אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב



כללי –

1. יתרת עלויות בניה לגמר פרויקט:

- א. מרכז מסחרי - על פי דיווח חברת ביג, בניית הפרויקט הסתיימה, המרכז פועל החל מחודש מרץ 2015
- ב. "האגף החדש" (תוספת בניה) - לתוספת בניה זו של "האגף החדש" אשר נבנתה על פי היתר בניה מספר 20210940 ניתן תעודת גמר בתנאים נדחים (ראה פירוט בפרק "רישוי").
- נכון למועד חוות הדעת אגף זה מושכר בשלמות השוכרים באגף זה משלמים דמי שכירות.
- ג. "אגף התעסוקה" (תוספת בניה) - נכון למועד חוות הדעת הסתיימה הבניה ואף התקבלה תעודת גמר (בתנאים נדחים).
- אגף התעסוקה כולל שתי קומות משרדים (מעל קומת קרקע מסחרית), כאשר נכון למועד חוות הדעת המשרדים ברמת מעטפת.
- כמו כן, לגבי הקומה השנייה באגף זה נחתמה התחייבות לחוזה שכירות³⁴ להשכרת הקומה השנייה בשטח של כ - 1,388 מ"ר ברוטו לשימוש חדר כושר.
- בתקופת השכירות הינה 10 שנים + ל 5 שנים נוספות, בדמי שכירות של 70 ₪/למ"ר + 6.5% עליה בדמ"ש בתקופת האופציה.

2. חוזי שכירות ותקבולים צפויים מתשלום דמי שכירות:

- מרכז מסחרי - בהתאם לדיווח חברת ביג עולה כי נכון למועד הקובע לשומה (31.12.2025) נחתמו חוזים ביחס לכ - 100% משטחי הפרויקט (לא נותר שטח פנוי), כאשר חוזי השכירות הינם חוזים לשכירות חופשית.
- מרבית השוכרים כוללים תקופות שכירות משתנות בין 2-5 שנים, ובנוסף תקופות אופציות של 2-5 שנים.

דמי שכירות (שנתי):

- דמי שכירות מרכז מסחרי (כולל "האגף החדש") - 72,320,940 ₪/לשנה לא כולל מע"מ.
- דמי שכירות קולנוע (קומה א') - 2,915,700 ₪/לשנה לא כולל מע"מ.
- סה"כ 75,236,640 ₪/לשנה לא כולל מע"מ**
- דמי שכירות מסוף תחבורה (מגרש מספר 301) - 2,064,408 ₪/לשנה לא כולל מע"מ.

³⁴ ברם טרם נחתם חוזה השכירות.



3. תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים:

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (לשנת 2025), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 3,097,652 ₪, לא כולל מע"מ.

הערת הח"מ –

- סה"כ תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (נכון למועד חוות הדעת הקודמת **בשנת 2024**), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 2,939,961 ₪, לא כולל מע"מ.

- סה"כ תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (נכון למועד חוות הדעת הקודמת **בשנת 2023**), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של 2,347,657 ₪, לא כולל מע"מ.

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת עולה כי הגידול בהפרשי פדיון נובע ברובו משוכרים שמשלמים אחוז מפדיון בלבד.

ההכנסות בגין תוספת פדיון בשנים האחרונות הינם יציבים ובמגמת עליה.

4. חברת ניהול:

חברת "ביג מרכזי קניות בע"מ", אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול ל - (2022, 2023, 2024) הינו סך של 5,025,667 ₪ /שנה³⁵.

הערת הח"מ – על פי דיווח מזמין חוות הדעת עולה כי לאורך השנים חל גידול משמעותי ברווח מניהול הנכס (כמו כן, במהלך השנים ניתנו מספר היתרי בניה אשר הגדילו את שטח המסחר ואת מספר השוכרים במתחם, בין השאר, תוספת שטחי המסחר ב"אגף החדש").

35 הרווח מניהול הינו בתוספת רווח מצובר החשמל במרכז המסחרי. דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.

שנה	סה"כ רווח שנתי
רווח מניהול 2022	4,523,936 ₪
רווח מניהול 2023	5,416,295 ₪
רווח מניהול 2024	5,136,769 ₪
רווח מניהול ממוצע	5,025,667 ₪



החלטות מנהל מקרקעי ישראל

א. תקציר החלטה מספר 717 מיום³⁶ 20.6.1995 (עודכנה על ידי החלטה מספר 750):

1. קרקע בשטח שבחזקת קיבוץ, המשמשת למפעל, כהגדרתו בחוזה החכירה לקיבוץ, לא תיכלל בחוזה החכירה לקיבוץ, או תוצא ממנו, לפי העניין.
2. קרקע בשטח שהוחכר, או שיוחכר, בחוזה חכירה לקיבוץ, שהקיבוץ יבקש להקים עליה מפעל, בהתאם ליעודה המאושר כחוק, תוצא מחוזה החכירה לקיבוץ, או לא תיכלל בו, לפי העניין.
3. לגבי קרקע למפעל, כאמור בסעיפים 1 ו-2, ייחתם חוזה חכירה נפרד בין המינהל ובין הקיבוץ, או התאגיד שבשליטת הקיבוץ, אם הוא בעל שליטה בו למשך כל תקופת החכירה, והכל בתנאים הנהוגים במינהל למפעל מאותו הסוג ובאותו אזור.

"בעל שליטה" בתאגיד - המחזיק ב-26% לפחות מהון המניות הנפרע על התאגיד, שהינו בעל הזכות למנות 26% לפחות ממנהלי התאגיד והינו בעל הזכות לקבל 26% לפחות מרווחי התאגיד. לגבי קרקע למפעל שייחתם לגביה חוזה נפרד, כאמור בסעיף 3 ישולמו דמי חכירה מהוונים בשעורים הבאים:

ב. בהתאם לפרק 8.12 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר "החכרת קרקע למטרות תעסוקה במשבצות ישוב חקלאי" עולה בין השאר כדלקמן:

- בחישוב השטח המרבי יובאו בחשבון, בין השאר, כל שטחי הקרקע נטו אשר בוצעו לגביהם עסקאות על פי החלטת מועצת מקרקעי מספר 717 ועל פי החלטות מאוחרות יותר.
- לעניין העברת זכויות בתאגיד נקבע כי הישוב החקלאי רשאי להעביר חלק מזכויותיו בתאגיד לאחר, ובלבד שזכויותיו בתאגיד, לאחר העברה, לא יפחתו מ- 26% בכל אחד מאלה: בהון המניות בתאגיד, בזכות למנות מנהלים בתאגיד ובזכות לרווחים מהתאגיד.

³⁶ בהתאם להחלטת מועצה מספר 1557 אשר אושרה בשנת 2018 עולה כי החלטת מנהל מספר 717 בוטלה.

שיטת ההערכה

א. קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

1.א גישת שווי שוק (גישת ההשוואה) - הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) -
גישה זו מבוססת על אומדן שווי שוק בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר במאפייניהם ביחס לנכס נשוא השומה (מאפיינים כגון: מיקום, שטח, שימוש, נתוני תכנון, שנת בנייה, הזכויות בנכס, מועד העסקה, נתון ההשוואה וכדומה).
בגישה זו נעשה ניתוח של נתוני ההשוואה בסביבה הקרובה ובאיזורים דומים במאפיינים שלהם, תוך כדי שימוש במקדמי התאמה לנכס נשוא חוות הדעת.
גישה זו ישימה בעיקר כאשר נכון למועד הקובע לחוות הדעת קיימים מספר נתונים של עסקאות שהתבצעו בפועל או שקיימים מספר נכסים דומים המוצעים למכירה.

2.א גישת היוון ההכנסות -

בגישה זו נעשה היוון ישיר של ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור ההיוון הראוי (כלומר השווי הינו הערך הנוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס). בקביעת שיעור ההיוון משפיעים גורמים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, מהות הנכס המושכר, השימושים וכו' (גישה זו מתאימה לנכסים מניבים - מסחר, משרדים, תעשיה, תחנות דלק, בתי מלון, מקבצי דיור וכו' ואינה מתאימה לדירות מגורים).

3.א גישת העלות (גישת השווי הפיזי) -

בגישה זו נערך אומדן לשווי הקרקע בשוק החופשי, לאומדן עלויות הבניה וההקמה ולאומדן הרווח היזמי, בכפוף לפחתים (פחת פיזי ופונקציונלי).

ב. מדובר במרכז מסחרי רב היקף, אשר אוכלס במהלך שנת 2015, ומניב הכנסות, נכס זה הינו נכס ייחודי כאשר קיימים מעט נתוני השוואה (אם בכלל) בסביבה או אפילו בעיר עצמה, באופן שלמעשה לא ניתן לבצע אומדן בגישת השוואה ישירה לשווי הנכס.

הגישה בה נרכשים נכסים מסוג זה הינה גישת היוון הכנסות מהנכס כאשר שיעור ההיוון נלקח מנתוני השוואה לנכסים מניבים דומים, תוך התייחסות לכל אחד מרכיבי דמי השכירות ומתן שיעור היוון רלוונטי:
(1) דמי השכירות החוזיים בפועל.

(2) דמי השכירות הנובעים מתוספת בגין פדיון.



לאחר קבלת תוצאות ההיוון מבוצעות התאמות שמאיות רלוונטיות למצב התיכנוני, למצב הקנייני ולמצב הפיזי של הנכס שבנדון.

שיעור ההיוון המקובל לנכסים מניבים דומים נע כיום סביב 6.25% - 7.25%. יחד עם זאת לנכסים עם שוכרים טובים במיוחד (כגון משרדי ממשלה, חברות ביטוח, בנקים וכו') עם חוזי שכירות לתקופות ארוכות של 10 שנים ומעלה שיעור ההיוון הינו נמוך מ- 6.25% ואילו לנכסים עם חוזי שכירות לתקופות קצרות של חברות "רגילות", במיקומים בהם רמת הפעילות נמוכה או שצפויה ירידה בשווי הנכסים, שיעור ההיוון יכול להיות אף גבוה מ-7.25%.

במקרה דנן, מדובר בנכס מניב בתפוסה גבוהה, מיקום אסטרטגי בסמוך לתחנת הרכבת ובסמוך לכניסה הראשית לאשדוד ולכביש ארצי מספר 4, דמי שכירות נמוכים יחסית למסחר אשר משקלם בפידיון של החנויות נמוך בהשוואה למשקל דמי השכירות בפידיון של חנויות בקניונים, סוג הנכס STREET MALL בו דמי ניהול אשר נמוכים משטחי מסחר בקניונים ותמהיל שוכרים מגוון של חברות עם פריסה ארצית. לפיכך, שיעור התשואה שהובא בחשבון הינו 6.5% לדמי השכירות הבסיסיים (לשטחים המושכרים), וכן שיעור היוון גבוה יותר להכנסות הנוספות מפדיון.



עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

- באומדן השווי, הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:
- התבקשתי לאמוד את שווי השוק של המקרקעין שבנדון למטרת אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים, גישת השומה המתאימה להערכה זו הינה גישת היוון ההכנסות.
 - נשוא חוות הדעת מהווה מרכז מסחרי מסוג "STREET MALL" הידוע כ"ביג FASHION אשדוד" הממוקם בכניסה הדרומית לעיר אשדוד, לאורך תוואי כביש מספר 4 (אשדוד – תל אביב).
 - המקרקעין שבנדון מהווה את חלקה מספר 151 בשטח רשום של 44,493 מ"ר ואת חלקה מספר 152 בשטח רשום של 9,000 מ"ר, בגוש 180.
 - הנתון כי סביבת הנכס מאופיינת, בין השאר, בשטחי טבע (דיונות), בשטחים חקלאיים פתוחים, בלתי מבונים, תחנת הרכבת ותחנת משנה של חברת חשמל.
 - מדרום למקרקעין שבנדון סלול כביש אספלט המוליך מכיוון מערב למזרח, אל עבר תחנת הרכבת עד הלום והחניון הצמוד לתחנה.
 - בצידו בצפוני של המתחם קיים מחלף (צומת אשדוד דרום), המחלף מקשר בין חלקה הדרומי של העיר אשדוד (דרך מנחם בגין) לבין כביש ארצי מספר 4.
 - הנתון כי בשנת 2020 אושרה תוכנית מפורטת מספר 603-0154625, אשר מטרתה הינו שינוי יעוד הקרקע למסחר ותעסוקה ומסוף תחבורה. נשוא חוות הדעת מהווה את תא שטח מספר 200 ביעוד "מסחר ותעסוקה"³⁷ ותא שטח מספר 301 ביעוד "מרכז תחבורה".
 - הנתון כי בגין אישור תוכנית מפורטת מספר 603-0154625 התקבלה דרישת תשלום היטל השבחה.
 - היטל השבחה שולם לוועדה.
 - בצמוד ומדרום מזרח למגרש מספר 200 שבנדון (הכולל את המרכז המסחרי שבנדון), ממוקם תא שטח מספר 301 ("מתחם דרומי") ביעוד "מרכז תחבורה" (בשטח של 9.000 דונם), המהווה אף הוא חלק מנשוא חוות דעת זו.
 - הנתון כי בתא שטח מספר 200 ניצב מבנה מסחרי ("ביג פאשן") הבנוי על פי היתר בניה מספר 20230520 משנת 2024 בשטח של כ – 40,839 מ"ר עיקרי.
 - הנתון כי במהלך השנים ניתנו מספר היתרי בניה בגין תוספות בניה שבוצעו לאחר הפתיחה.

³⁷ ביעוד זה יותר בין השאר השימושים הבאים: מסחר לסוגיו, מכללות, מרפאות, בתי מרקחת, משרדים, בנק ושרותי דלפק, תחנת מוניות, מרכז בידור ופנאי לרבות בתי קולנוע ושימושים לווים.



- בתאריך 1.2.2022 ניתן היתר בניה מספר 2021940 לתוספת אגף מסחרי חדש ("האגף החדש" - מדרום למבנה הקיים), וניתן תעודת גמר בתנאים נדחים (ראה פירוט בפרק "רישוי").
נכון למועד חוות הדעת אגף זה מושכר בשלמות השוכרים באגף זה משלמים דמי שכירות.
- בתאריך 15.1.2024 ניתן היתר בניה מספר 20230520 לתוספת אגף תעסוקה.
נכון למועד חוות הדעת הסתיימה הבניה ואף התקבלה תעודת גמר (בתנאים נדחים)³⁸.
- הנתון כי בהתאם לחוזה החכירה המהוון ידוע לחוכר כי עסקה זו אושרה כעסקת תעסוקה למושב בהתאם להחלטות המועצה ועל כן על המושב להיות בעל שליטה בו ובעל שליטה בתאגיד יהיה רשאי להעביר חלק מזכויותיו לאחר שזכויותיו לאחר העברה לא תפחתנה מ – 26% (מכל אחד מאלה: הון המניות בתאגיד, בזכות למנות מנהלים ובזכות לרווחים מהתאגיד).
- המקרקעין שבנדון הוקצו למושב שדה עוזיה המהוון חלק מבעלי המניות של פנינת אשדוד. בהתאם להחלטה מספר 717 של מנהל מקרקעי ישראל, שקבעה בין היתר, כי אחזקת המושב לא תפחת מ – 26% מהזכויות בנכס. לפי כך, הובא בחשבון כי לא ניתן למכור 100% מהזכויות מהמקרקעין ולכן הובאה בחשבון הפחתה בתחשיב השווי בשל מגבלה זו. יחד עם זאת בהתאם לתנאים הנקובים בחוזה ניהול הפרויקט (מנכ"ל החברה ורוב חברי הדירקטוריון) הינו בשליטת החברה, באופן בו ערך המטרד (בדבר השותפות בין הצדדים) הינו מצומצם ולכן קונה מרצון יביא בחשבון מקדם הפחתה בהיקף נמוך מאוד בגין השותפות המצומצמת הקיימת בין הצדדים.
- הובאו בחשבון דמי השכירות כפי שמשולמים על ידי השוכרים.
מטעמי שמרנות, באומדן השווי, דמי השכירות הנוספים כאחוז מהפדיון, ככל שקיימים, הובאו בחשבון בשיעור היוון גבוה יותר משיעור היוון דמי השכירות הבסיסיים.
הנתון כי נתוני הפדיון במרכז המסחרי הינם יציבים ובמגמת עליה בשנים האחרונות.
לאור האמור, הופחת שיעור ההיוון בגין תוספת ההכנסות מדמי שכירות פדיון.
- הנתון כי להערכת הח"מ לא גלומים בנכס הנישום סיכונים/או סיכונים מעבר לסיכונים/סיכוי שוק המקרקעין שאליו הוא משתייך, העשויים להשפיע על שווי.
- הזכויות המוערכות חוזה חכירה מהוון לתקופה של 49 שנים עד 10.3.2056 + 49 שנים נוספות.
- אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים, וחופשי מכל חוב ושיעבוד (בכפוף לזכויות השוכרים במרכז המסחרי), נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2025
- מחירי נכסים דומים ורלוונטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

³⁸ ואף נחתמה התחייבות לחוזה שכירות להשכרת הקומה השנייה בשטח של כ – 1,388 מ"ר ברוטו לשימוש חדר כושר.



להלן סקר שיעורי תשואה:

מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
מרכז הנדל"ן 03/2025	קרן הריט מניבים רכשה 25% מהזכויות במתחם "סנטרו" ברחובות (כולל 28 אלף מ"ר של שטחי משרדים ומסחר) תמורת 97 מיליון ₪. ה- NOI הצפוי מוערך בכ- 6.4 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה של 6.6%.	רחובות	
וואלה נדל"ן 02/2025	חברת שמן נדל"ן רכשה נכס תעשייתי בשטח בנוי של 15,500 מ"ר, על שטח קרקע של כ- 25 דונם באזוריית ברקן, בכ- 90.7 מיליון ₪. דמי השכירות השנתיים בסך של 5.75 מיליון ₪ משקף שיעור תשואה של 6.33%	אזוריית ברקן	
פרסום 17.02.2025	מחצית שניה 2022 – מחצית ראשונה 2024 : בניגוד לציפיות ועל אף עליית הריבית, שיעורי התשואה בשוק הנדל"ן העסקי, בהשוואה לסקר הקודם, נותרו יציבים ובטווח של 6.5%-7.0%. שיעור התשואה הממוצעים לרבעון הראשון לשנת 2024: מסחר – 7% משרדים – 6.75% תעשייה ולוגיסטיקה – 6.5%	סקירת השמאי הממשלתי	
דווח למערכת מאיה 12/2024 + כתבה ספונסר	מניבים רוכשת מבנה תעשייה בעיסקה המשקפת שיעור תשואה בסך של 6.5%	חבל מודיעין	
דווח למערכת מאיה 12/2024 + מידע שוק	הכשרת הישוב מכרה את חלקה (50%) בנכס לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של 7%	מרכז מסחרי שבעת הכוכבים ראשלי"צ	
מגדילים 12/2024 + מידע שוק	אזורים מכרה זכויותיה ב-3 מרכזים מסחריים , לפי שיעור תשואה משוקלל בסך של 6.7%	בי"ש , גליל ים , ראשון לציון	
פרסום אוקטובר 2024	למרות התפתחויות השליליות בשוק וסביבת הריבית הגבוהה , התשואות המבוקשות לנכסים המוצעים למכירה לא השתנו בהתאם לשינויים בשיעור הריבית	דו"ח נת"מ מחצית ראשונה 2024	
מידע שוק 10/2024	בנין משרדים מו"מ למכירה לפי שיעור תשואה של 6.7%	אירפורט סיטי	
מרכז הנדל"ן 9/2024	רני צים מוכר לדורסל נכס מסחרי (50%) בכ-242 מיליון ₪ , משקף שיעור תשואה של 7%	מעלות	
מרכז הנדל"ן 07/2024 ומידע שוק	מניבים רוכשת מריאליטי 25% נוספים לפי שיעור תשואה של 6.5%	חיפה	
כלכליסט 5/2024	אספן רכשה מרכז מסחרי לפי שיעור תשואה של 6.7% ביחס לשטחים המושכרים ו-7.4% בכפוף לאכלוס מלא	תל אביב	



מקור מידע	שיעור תשואה כללי	תיאור	המקום
כלכליסט 01/2024	קרן ריאליטי מכרה לחברת מניבים 50% מהזכויות במגדל משרדים ומסחר ("מגדל ארמון") תמורת 109 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי מהשכרת שטחי המגדל הינו כ- 14.2 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	חיפה	
אייס 01/2024	חברת מניבים רכשה נכס לוגיסטי בראש העין תמורת 90 מיליון ₪, כאשר ה- NOI הצפוי עומד על 5.85 מיליון ₪ בשנה. משקף שיעור תשואה 6.5%	ראש העין	
דה מרקר 12/2023	חברת גב-ים מכרה את זכויותיה בפרויקט "רב בריח" (מבנה תעשייתי/לוגיסטי) בשלב א' של הפרויקט תמורת כ- 200,000,000 ₪ משקף שיעור תשואה 6%	אשקלון	
מידע שוק 10/2023	נרכש מרכז מסחרי שכונתי בשכונת רוממה בירושלים לפי שיעור תשואה 6.7%	ירושלים	
פרסום ICE 10/2023	מתחם עקרון 2000 מרכז מסחרי ומערכת סולארית נמכר בתמורה לשיעור תשואה המשקף 6.73%	קרית עקרון	
גלובס 08/2023	מתחם הכולל מבנה תעשייה נמכר ב- 154 מיליון ₪. Sala and leaseback העסקה משקפת שיעור תשואה 6.5%	אזורי אלון תבור	
כלכליסט 05/2023	חנן מור מכרה את המרכז המסחרי בסך של 58 מיליון ₪ המהווה חלק מפרויקט משולב של דירות להשכרה ומסחר בשכונת נרקיסים, לפי שיעור תשואה 6.8% לדמי השכירות הצפויים להתקבל בפרויקט	ראשון לציון	
כלכליסט 05/2023	חברת מגדל רכשה 50% מהזכויות במגדל וייס-בולטהאופ תמורת 230 מיליון ₪ (משקף שווי של 460 מיליון ₪ לנכס בשלמות). ה- NOI עומד על 26 מיליון ₪, משקף שיעור תשואה של 5.65%	תל אביב	



תחשיב:

להלן תחשיב אומדן שווי הנכס (נכון למועד הקובע 31.12.2025):

מהות	סה"כ
א. הכנסה שנתית מדמי השכירות בפועל נכון למועד הקובע 31.12.2025	₪ 75,236,640
שיעור היוון (שטח מושכר)	6.50%
סה"כ שווי שטח מושכר	₪ 1,157,486,769
ב. תוספת דמי שכירות כאחוזים מהפדיון (שנתי)	₪ 3,097,652
שיעור היוון	6.95%
סה"כ שווי הכנסות מהפרשי פדיון	₪ 44,581,592
ג. הכנסה שנתית מניהול	₪ 5,025,667
שיעור היוון (הכנסות מניהול)	8.00%
סה"כ שווי מהכנסות מניהול	₪ 62,820,838
ד. בניכוי עלויות השלמה (*)	₪ -500,000
ה. תרומת שווי תוספת בניה "אגף התעסוקה" (**)	₪ 24,800,000
סה"כ שווי מרכז מסחרי - מגרש מספר 200 (א+ב+ג+ד+ה+ו), במעוגל	₪ 1,289,200,000
הכנסה שנתית מדמי שכירות מסוף תחבורה (***)	₪ 2,064,408
שיעור היוון (שטח מושכר)	6.50%
סה"כ שווי מסוף תחבורה (מגרש מספר 301), במעוגל	₪ 31,800,000
סה"כ שווי מרכז מסחרי ומסוף תחבורה (מגרש מספר 200 + 301)	₪ 1,321,000,000
בניכוי הפחתה בגין מגבלת החלטה מספר 717 של מנהל מקרקעי ישראל (****)	₪ -2,750,000
בניכוי הפחתה לחדוש חוזה חכירה (*****)	₪ -7,350,000
סה"כ שווי בשלמות	₪ 1,310,900,000
סה"כ שווי בשלמות (נכון ליום 31.12.2025) במעוגל	₪ 1,310,900,000



הערות לתחשיב

(*) בשנת 2024 הסתיימה תוספת בניה של "האגף החדש" אשר נבנתה על פי היתר בניה מספר 20210940, ואף ניתנה תעודת גמר.

בהתאם לדיווח מזמין חוות הדעת נכון למועד חוות הדעת נכון למועד חוות הדעת (31.12.2025) נותרו יתרת עלויות השלמה בגין בניית אגף זה (בסך של כ – 500,000 ₪).

(**) תרומת שווי תוספת בניה "אגף התעסוקה", שווי המבנה במצבו נכון למועד חוות הדעת³⁹.

(***) הכנסות דמי שכירות מסוף תחבורה (נחתם חוזה שכירות עם משרד התחבורה לתקופה של 24 שנים).

(****) בגין מגבלת החלטות מנהל מקרקעי ישראל כפי שנקוב בחוזה החכירה, עולה כי אחזקת המושב לא תפחת מ-

26% מהזכויות בנכס. לפי כך, הובא בחשבון כי לא ניתן למכור 100% מהזכויות מהמקרקעין ולכן הובאה בחשבון

הפחתה בתחשיב השווי בשל מגבלה זו. יחד עם זאת בהתאם לתנאים הנקובים בחוזה ניהול הפרויקט (מנכ"ל החברה

ורוב חברי הדירקטוריון) הינו בשליטת החברה, באופן בו ערך המטרד (בדבר השותפות בין הצדדים) הינו מצומצם

ולכן קונה מרצון יביא בחשבון מקדם הפחתה בהיקף נמוך מאוד בגין השותפות המצומצמת הקיימת בין הצדדים.

(*****) הובא בחשבון דמי היתר לחידוש חוזה חכירה לאחר סיום חוזה החכירה⁴⁰.

ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בשיעור התפוסה ושינויים בשיעור הוון בתחשיב הוון דמי השכירות

הבסיסיים לשטחי המסחר בפועל⁴¹ המושכרים (לפני הפחתות למגבלות רמ"י ודחיה):

שיעור הוון			
6.75%	6.50%	6.25%	
₪ 1,114,616,889	₪ 1,157,486,769	₪ 1,203,786,240	
₪ 1,058,886,044	₪ 1,099,612,431	₪ 1,143,596,928	ירידה בתפוסה בשיעור 5%
₪ 1,003,155,200	₪ 1,041,738,092	₪ 1,083,407,616	ירידה בתפוסה בשיעור 10%
₪ 947,424,356	₪ 983,863,754	₪ 1,023,218,304	ירידה בתפוסה בשיעור 15%
₪ 891,693,511	₪ 925,989,415	₪ 963,028,992	ירידה בתפוסה בשיעור 20%

³⁹ בתאריך 15.1.2024 ניתן היתר בניה מספר 20230520 לתוספת אגף תעסוקה (נכון למועד חוות הדעת 31.12.2025 הסתיימה הבניה והוא ברמת מעטפת).

כמו כן נחתם חוזה תנאים עם שוכר (חדר כושר) לגבי הקומה השנייה באגף זה (בשטח ברוטו של כ – 1,388 מ"ר) לתקופת שכירות של 10 שנים + 5 שנים אופציה.

⁴⁰ תחשיב הח"מ בגין חידוש תקופת החכירה.

לתשומת לב - אומדן התשלומים הצפויים לרמ"י הינם אומדן של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את רמ"י. רק לאחר קבלת שומה מאת רמ"י, הגשת שומה נגדית ופסיקת שמאי מכריע, ניתן יהיה לקבוע את סך דמי ההיתר באופן סופי.

⁴¹ הכנסות מדמי השכירות המשולמים בפועל, לא כולל הכנסות מתוספת לפידיון, מניהול. כמו כן לא כולל הכנסות צפויות בגין שטחי המסחר ב"אגף התעסוקה" אשר טרם הושלמה בנייתו.

אתר: yaron-spector.co.il | מייל: mazkirut@yaron-spector.co.il | טלפון: 03-6878111 | כתובת: יגאל אלון 53 תל אביב



הערכות שמאיות קודמות

לא ידוע לח"מ לגבי הערכות נוספות אשר בוצעו על ידי שמאי מקרקעין אחרים ב- 3 השנים אשר קדמו למועד הקובע לשומה (לא דווח על ידי התאגיד).

להלן שומות נוספות שנערכו לנכס שבנדון (בשלוש השנים האחרונות):

מועד קובע חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	סטייה מהערכת השווי הנוכחית
31.3.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	928,400,000 ₪	41.0%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	1,047,000,000 ₪	25.0%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	1,275,700,000 ₪	2.6%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי לא כולל מע"מ
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	1,310,900,000 ₪

(*) השינוי בשווי המרכז המסחרי במהלך השנים, נובע, בין השאר, מהנתונים הבאים:

- בניית שטחים נוספים ופתיחת מתחם סינמה סיטי לציבור בחודש יולי 2021.
- תוספת הכנסה בשנת 2023 ממסוף התחבורה – חניון אוטובוסים (לא הובא באומדן השווי של חוות הדעת לפני שנת 2023).
- בשנת 2024 הסתיימה תוספת בניה של "האגף החדש" אשר נבנתה על פי היתר בניה מספר 20210940, ואף ניתן תעודת גמר.
- בשנת 2025 הסתיימה תוספת בניה של "האגף התעסוקה" אשר נבנתה על פי היתר בניה מספר 20230520.



ש ו מ ה

בשים לב למיקום השטח נשוא חוות הדעת (מרכז מסחרי ביג פאשן אשדוד, חלק מחלקות שונות בגושים מספר 180 ו-181 הכניסה הדרומית לעיר אשדוד), גודלו, אפשרויות ניצולו, וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווי זכויות החכירה המהוונות סביב 1,310,900,000 ₪ (מיליארד שלוש מאות ועשרה מיליון ותשע מאות אלף שקלים חדשים) לא כולל מע"מ.

היטל השבחה : לא צפוי
תשלום למנהל מקרקעי ישראל : לא צפוי⁴²

אפשרות לחבות פיצויים בגין פגיעה במקרקעי צד שלישי: לא ידוע לח"מ ביחס לחבות קיימת.
היטל ההשבחה ו/או התשלום למנהל מקרקעי ישראל ו/או אומדן הפיצויים הינו אומדן משוער של הח"מ ואינו מחייב את הח"מ ו/או את הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ו/או את מנהל מקרקעי ישראל. סכומים סופיים ייקבעו לאחר קבלת שומות מהוועדה המקומית ו/או מנהל מקרקעי ישראל ו/או פסיקת שמאי מכריע ו/או פסיקת בתי משפט וכו'.
אומדן השווי של הנכס הינו במצבו הנוכחי למחזיקים קיימים, וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע לחוות הדעת 31.12.2025.

הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.
הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.
הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין

⁴² שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור". המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג המסמך המקורי.

נספח ב'1

פרטים אודות חברת שער רכבת אשדוד בע"מ¹⁸

¹⁸ בהתאם ל-יעמדה משפטית מספר 103-29 : ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על-ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות' של רשות ניירות ערך.

דוחות על הרווח הכולל אחר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
		2024	2025
		אלפי ש"ח	
		בלתי מבוקרים	
הכנסות מדמי שכירות ואחרות		61,995	75,216
הכנסות (הוצאות) הפעלת נכסים להשכרה		748	(11)
רווח גולמי		62,743	75,205
עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח		175,721	(8,015)
הוצאות מכירה ושיווק		(1,164)	(502)
הוצאות הנהלה וכלליות		(170)	(286)
רווח תפעולי		237,130	66,402
הוצאות מימון, נטו		(25,860)	(22,744)
רווח לפני מיסים על ההכנסה		211,270	43,658
הוצאות מיסים		(45,633)	(8,199)
רווחי שותפות		252	288
סה"כ רווח נקי ורווח כולל		165,889	35,747

דוחות על המצב הכספי

דוחות סולו

ליום 31 בדצמבר

2024	2025
אלפי ש"ח	
בלתי מבוקרים	
2,452	13,062
1,973	5,382
4,425	18,444

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים

נכסים לא שוטפים

השקעה בשותפות
רכוש קבוע
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
הלוואות לשוכרים וחייבים אחרים

2,071	2,359
5,420	5,743
1,275,700	1,310,900
39,422	50,689
1,322,613	1,369,691
1,327,038	1,388,135

התחייבויות שוטפות

חלות שוטפת של אשראי מחברה אם
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

37,050	484,349
644	647
1,117	4,282
38,811	489,278

התחייבויות לא שוטפות

אשראי מחברה אם
מיסים נידחים
פיקדונות מלקוחות

407,555	-
182,975	184,963
1,180	1,280
591,710	186,243

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

696,517	712,614
1,327,038	1,388,135

נספח ג'

טבלאות ריכוז מידע רלוונטי בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה כה')

יובהר כי הגילוי שלהלן מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי שטר הנאמנות. הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של שטר הנאמנות ויתר מסמכי ההנפקה. לביטויים המפורטים להלן תהא המשמעות שניתנה להם במסגרת שטר הנאמנות.¹⁹

א. תניות חוזיות ובטחונות:

קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי	האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים	ראה סעיף 5.1 לשטר הנאמנות	לא. ישנה עילה לפירעון מיידי במקרה שיוטל עיקול, ימומש שעבוד, ינתן צו למינוי כונס נכסים או הוגשה בקשה לכינוס נכסים על עיקר נכסי החברה. ראה סעיפים 9.1.4, 9.1.5 ו-9.1.6 לשטר הנאמנות; וכן עילה לפירעון מיידי במקרה של הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב. ראה סעיף 9.1.25 לשטר הנאמנות.
תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף	ראה סעיף 5.1 לשטר הנאמנות.	ראה לעיל.
התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	לא קיים.	יצוין כי סעיף 5.9 לשטר הנאמנות מסדיר את זכות החברה ליצור שעבודים נוספים.

¹⁹ בהתאם להוראות שטר הנאמנות, בכל מקרה של סתירה בין ההוראות בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף בקשר לשטר הנאמנות ו/או בקשר לאגרות החוב לבין הוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות. יצוין כי למועד דוח הצעת המדף לא קיימת סתירה בין הוראות תשקיף המדף ו/או דוח הצעת המדף בקשר עם אגרות החוב (סדרה כה') להוראות שטר הנאמנות.

²⁰ על אף שבכוונת החברה ליצור שעבוד קבוע על ההכנסות המשועבדות, נכון למועד דוח הצעה זה קיימת אי בהירות משפטית באשר לאופן סיווג השעבוד. לפיכך, יכול ובעתיד, עם התפתחותם של הדין והפסיקה ביחס לאופן סיווגם של שעבודים מסוג זה, יסווג השעבוד כשעבוד שוטף ותחולנה לגביו הוראות הדין הרלוונטיות לשעבוד שוטף לרבות הוראות סעיף 244 לחוק חדלות פירעון.

²¹ על אף שבכוונת החברה ליצור שעבוד קבוע הזכות לקבלת דמי ניהול, נכון למועד חתימת דוח הצעה זה קיימת אי בהירות משפטית באשר לאופן סיווג השעבוד. לפיכך, יכול ובעתיד, עם התפתחותם של הדין והפסיקה ביחס לאופן סיווגם של שעבודים מסוג זה, יסווג השעבוד כשעבוד שוטף ותחולנה לגביו הוראות הדין הרלוונטיות לשעבוד שוטף לרבות הוראות סעיף 244 לחוק חדלות פירעון.

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
כן. ראה סעיף 9.1.7 לשטר הנאמנות.	כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה כה') קיימות במחזור (קרי כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת, כדלקמן: <u>הון עצמי מתואם מינימלי</u> - החברה מתחייבת כי במועד הבדיקה, הונה העצמי המתואם של החברה (כהגדרתם בשטר הנאמנות), על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-6.5 מיליארד ש"ח; <u>יחס הון עצמי מתואם למאזן</u> - החברה מתחייבת כי למועד הבדיקה, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן (כהגדרתם בשטר הנאמנות) של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-20%. לפרטים נוספים ראה גם טבלה בסעיף ג' בנספח זה להלן.	ראה סעיף 6.1 לשטר הנאמנות.	התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות
כן. קיימת עילה לפירעון מיידי מקרה שבו אגרות החוב (סדרה כה') תפסקנה להיות מדורגות לתקופה העולה על 60 ימים, עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה בלבד. ראה סעיף 9.1.18 לשטר הנאמנות.	אגרות החוב מדורגות. החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה כה') במחזור, אגרות החוב (סדרה כה') תהיינה מדורגות על-ידי חברה מדרגת וזאת, כל עוד הסיבות ו/או הנסיבות הינן בשליטת החברה.	ראה סעיף 6.4 לשטר הנאמנות.	התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חי תעודת ההתחייבות
-	-	לא קיים.	התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות
-	החברה אינה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על-ידי חברת דירוג, לרבות במקרה שבו ישנה יותר מחברה מדרגת אחת, תפרסם החברה דוח מיידי, במועדים הקבועים בדין ובו תודיע על החלפת החברה המדרגת (והסיבות להחלפתה) או על הפסקת הדירוג, בהתאמה. ראה סעיף 6.4 לשטר הנאמנות.	לא קיים.	התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חי תעודת ההתחייבות
כן, בנוגע להרחבת באופן שהרחבת הסדרה לא תעמוד באיזו התחייבות מהתחייבויות החברה כמפורט בסעיף 5.7 לשטר הנאמנות. ראה סעיף 9.1.8 לשטר הנאמנות.	סעיף 5.7 לשטר הנאמנות כולל מגבלות בנוגע להרחבת סדרת אגרות החוב.	לא קיים.	מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף
כן. ראה סעיף 9.1.26 לשטר הנאמנות.	קיימות מגבלות על ביצוע חלוקה בכפוף לעמידה בתנאים המצטברים הבאים: (1) סך ההון העצמי המתואם של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, לאחר ביצוע חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 8 מיליארד ש"ח; (2) החברה עומדת בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם ובכפוף להוראות שטר	ראה סעיף 6.3 לשטר הנאמנות.	מגבלה על חלוקת דיבידנדים

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
	הנאמנות גם בסמוך לאחר ביצוע חלוקה כאמור; (3) לא מתקיימת איזה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי הקבועות בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בו, וכתוצאה מביצוע החלוקה כאמור לא תתקיים, למיטב ידיעת החברה, איזו מהעילות לפירעון מיידי ואין חשש סביר להתקיימות איזו הפיננסיות הקבועות בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר הנאמנות, אשר הפרתן מהווה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9.1.7 לשטר הנאמנות (מבלי בהתחשב בתקופת הבדיקה הקבועה בסעיף 6.1.3 לשטר); (5) החברה מעריכה כי ביצוע החלוקה לא יפגע ביכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב בהגיע מועד פירעון; (6) לא תבוצע חלוקה העולה על הסכום המותר (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות).		
כן. ראה סעיף 9.1.29 לשטר הנאמנות.	סעיף 6.6 לשטר הנאמנות כולל מגבלות על התקשרות בעסקה חריגה, במקרה של הפרה של איזו מההתניות הפיננסיות האמורות בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר הנאמנות, המהווה עילה לפירעון מיידי.	ראה סעיף 6.6 לשטר הנאמנות	מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה
כן. ראה סעיף 9.1.23 לשטר הנאמנות.	קיימת עילה לפירעון מיידי לפיה: במקרה של העברת שליטה בהתאם לכל התנאים המצטברים להלן, אשר לא אושרה מראש בידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), בהחלטה רגילה: "העברת שליטה" לעניין זה - כל פעולה שכתוצאה ממנה אף לא אחד מבין בעלי השליטה בחברה כהגדרתם בסעיף 1.7 לשטר הנאמנות, לבדם או יחד עם אחרים, במישרין ו/או בעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתם, יימנו על בעלי השליטה בחברה, וגם, כתוצאה מהעברת השליטה, בתוך שלושה (3) חודשים לאחר העברת השליטה כאמור, דירוג החברה הורד ויהא נמוך בשתי דרגות מדירוג החברה כפי שיהא ערב העברת השליטה. ואולם: (1) אם בעלי השליטה בחברה ירדו בהחזקותיהם, לבדם או יחד עם אחרים, במישרין ו/או בעקיפין, באמצעות תאגידים בשליטתם, וכל עוד לא יהיו בחברה בעלי מניות אחרים שמחזיקים בעצמם ו/או ביחד עם אחרים, במישרין ו/או בעקיפין בזכויות ההצבעה בחברה בשיעור הגבוה משיעור זכויות ההצבעה שתוחזקנה על-ידי בעלי השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, בעצמם ו/או ביחד עם אחרים, לא יראו בכך כהעברת שליטה בחברה והדבר לא יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי. יצוין כי ככל והשליטה תהא במתכונת של דבוקת שליטה, הרי שבעלי השליטה יחזיקו במישרין ו/או בעקיפין בלמעלה מ-50% מהון המונפק והנפרע של דבוקת השליטה; או (2) אם העברת השליטה הינה כתוצאה משינוי חקיקה ו/או כתוצאה מירושא על-פי דין ו/או העברה לנעבר מורשה כהגדרתו להלן, ו/או למי מבעלי השליטה האחרים לא יחשב הדבר העברת שליטה ולא יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי. יודגש כי העילה הקבועה בסעיף 9.1.23 לשטר הנאמנות, תבטל ולא יהא לה כל תוקף, במועד שבו יועברו בירושא (חו"ח) מניות החברה המוחזקות על-ידי אחד מבעלי השליטה כהגדרתם בסעיף 1.7 לשטר הנאמנות, היינו, עילה זו לא תהווה יותר עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.	ראה סעיף 9.1.23 לשטר הנאמנות	מגבלות על שינוי שליטה
-	ככל שתחרוג החברה מאיזו מההתניות הפיננסיות האמורות בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר הנאמנות, החל ממועד החריגה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כה'), בשיעור הריבית הנוסף בגין התניות פיננסיות, שהינו שיעור של 0.25% בגין חריגה מכל אחת מההתניות הפיננסיות. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה כה') יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות או יותר מדירוג 'ilAA', יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כה'), בשיעור הריבית הנוסף, שהינו שיעור של	ראה סעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות וסעיף 3.9 לתוספת הראשונה (התנאים הרשומים מעבר לדף) המהווה נספח לשטר הנאמנות	מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
	0.25% בגין ירידה של שתי דרגות מדירוג הבסיס, ובגין כל ירידת דירוג נוספת 0.25%, ועד לריבית מקסימלית של 1%. הריבית המקסימלית המצטברת כתוצאה מאי עמידה בהתניות הפיננסיות וכתוצאה מירידת דירוג הינה 1.25%.		

ב. עילות לפירעון מיידי:

ההעמדה לפירעון מיידי בהתאם לעילות המפורטות להלן כפופה לתקופות הריפוי הקבועות בשטר הנאמנות.

העילה	קיים בשטר / לא קיים	הערות/הסבר
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן	סעיפים 9.1.9 ו-9.1.10 לשטר הנאמנות	-
הכללת הערת "עסק חיי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה	סעיף 9.1.27 לשטר הנאמנות	-
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן	סעיף 9.1.1 לשטר הנאמנות	ניתנה תקופת ריפוי של חמישה (5) ימים.
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי	סעיף 9.1.13 לשטר הנאמנות	(1) אם הועמדה לפירעון מיידי בהתאם להוראות שטר הנאמנות הרלוונטי סדרת אגרות חוב סחירה אחרת (לרבות סדרה שרשומה למסחר במערכת הרצף המוסדי) שהנפיקה החברה; או (2) אם הועמד לפירעון מיידי חוב לא מובטח (חוב ללא ביטחונות ו/או שעבודים) אחר של החברה או של חברה מאוחדת ו/או מספר חובות כאמור במצטבר (ובלבד שאם מדובר במספר חובות מצטברים כאמור הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או בסמוך האחד לשני) שניטל על-ידי החברה או על-ידי חברה מאוחדת מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי ו/או כל גוף שעיסוקו במתן אשראי, ובלבד שהערך ההתחייבותי הכולל שהועמד לפירעון מיידי, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי, עולה על סך המהווה 10% מהתחייבויות החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, המבוקרים או הסקורים, בלבד שדרישה כאמור לא תבוטל בתוך 45 ימים ממועד ההעמדה לפירעון מיידי כאמור ובלבד שכל שמדובר בחוב כאמור בס"ק 9.1.13, שנטלה חברה מאוחדת, החברה ערבה לחוב באופן שהיא מחויבת לשאת ביתרת חוב זה; או (3) אם הועמד לפירעון מיידי חוב מובטח בשעבוד על נכס (או חובות מצטברים אחרים של החברה המובטחים בשעבוד על נכסים, אשר הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), שנטלה החברה, מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי אחר ו/או כל גוף שעיקר עיסוקו במתן אשראי, ובתנאי שהיקף הערך ההתחייבותי בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי של החוב במועד העמדתו לפירעון מיידי לאחר ניכוי שווי הנכס המהווה בטוחה לו (בהתאם לספרי החברה) עולה על סך המהווה 10% מהתחייבויות החברה (במאוחד) על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, המבוקרים או הסקורים, ובלבד (א) שדרישה כאמור לא תבוטל בתוך 45 ימים ממועד ההעמדה לפירעון מיידי כאמור ו- (ב) ככל שמדובר בחוב כאמור בס"ק (3) זה לעיל, שנטלה חברה מאוחדת של החברה, החברה ערבה לחוב באופן שהיא מחויבת לשאת ביתרת חוב זה.
Cross Default/Cross Acceleration (הפרה) צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי	סעיף 9.1.13 לשטר הנאמנות	כ"ל.
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	סעיפים 9.1.14 ו-9.1.23 לשטר הנאמנות	קיימת עילה הקשורה בירידת דירוג בשל שינוי בשליטה. כמו-כן, קיימת עילה לפירעון מיידי אם דירוג אגרות החוב ירד מתחת לדירוג (BBB-) (היינו, BBB מינוס). בנוסף, ירידת דירוג תקנה תוספת

העילה	קיים בשטר / לא קיים	הערות/הסבר
		ריבית כאמור בסעיף 3.9 לתוספת הראשונה (התנאים הרשומים מעבר לדף) המהווה נספח לשטר הנאמנות.
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	סעיף 9.1.20 לשטר הנאמנות	-
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	סעיף 9.1.4 לשטר הנאמנות	אם יוטל עיקול, ימומש שיעבוד, או יבוצעו פעולות הוצאה לפועל על עיקר נכסי החברה, ולא יוסר העיקול או יבוטל המימוש או תבוטל הפעולה תוך ארבעים וחמישה (45) ימים לאחר שהוטל העיקול או מומש השיעבוד או בוצעה הפעולה. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים או פעולות שהוגשו או ניתנו או בוצעו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה. "עיקר נכסי החברה", משמע נכס או מספר נכסים שסכומם או שסכומם הכולל מהווה 50% לפחות מסך המאזן של החברה בדוחות הכספיים המאוחדים (סקורים או מבוקרים) על המצב הכספי לפי הדוחות הכספיים המאוחדים (סקורים או מבוקרים) של החברה שפרסמה החברה לאחרונה לפני מקרה רלוונטי כאמור.
אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי	סעיף 9.1.11 לשטר הנאמנות	ניתנה תקופת ריפוי של 30 ימים מהמועד האחרון שבו החברה חייבת בפרסום הדוח הכספי.
הפרה יסודית של תנאי אג"ח	סעיף 9.1.25 לשטר הנאמנות	ניתנה תקופת ריפוי של ארבעה-עשר (14) ימים.
הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים	סעיף 9.1.10 לשטר הנאמנות	אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה').
הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	סעיף 9.1.15 לשטר הנאמנות	אם בוצע מיזוג (בכל דרך שהיא) של החברה עם חברה אחרת, במישרין או בעקיפין, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הישות הקולטת (החברה או הישות האחרת, לפי העניין) הצהירה, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהא ביכולתה של הישות הקולטת (החברה או הישות האחרת, לפי העניין) לקיים את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה').
מכירת רוב נכסי המנפיק	סעיף 9.1.24 לשטר הנאמנות	בוצעה מכירה לאחר של רוב נכסי החברה ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') מראש, בהחלטה רגילה; לעניין זה, "מכירה לאחר של רוב נכסי החברה" פירושה מכירת נכסים של החברה ו/או חברות מאוחדות (למעט נכסים שהינם מניות רשומות למסחר בבורסה כלשהי), ששוויים, בניכוי שווי נכסים שנרכשו על-ידי החברה או החברות המאוחדות, עולה על שיעור של 50% מסך הנכסים על-פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו, ערב מכירת הנכס הראשונה שבוצעה. "מכירה לאחר" – מכירה לכל צד שלישי שהוא למעט תאגידים בשליטת החברה ו/או לתאגידים בשליטתם של תאגידים אלו. "שליטה", משמעה – החזקה של 50% לפחות מזכויות ההצבעה בתאגיד הרלוונטי. אך למעט מכירה אשר מרבית התמורה בגינה תשמש את החברה, בתוך תקופה של שישה (6) חודשים ממועד השלמת המכירה, לרכישת נכס או נכסים אחרים בעלי מאפיינים התואמים לתחומי פעילותה של החברה כפי שהם במועד המכירה כאמור.
התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק	סעיף 9.1.22 לשטר הנאמנות	אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה באופן שעיקר פעילות החברה אינו בתחום הנדל"ן.
מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה של ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד מתן הצו.	סעיפים 9.1.2 ו-9.1.3 לשטר הנאמנות	לחברה ניתנה תקופת ריפוי לצו פירוק זמני של 45 ימים, אלא אם הצו ניתן לבקשת החברה או בהסכמתה.
הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	סעיף 9.1.4 לשטר הנאמנות	הטלת עיקול, מימוש שיעבוד, או ביצוע פעולות הוצאה לפועל על עיקר נכסי החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות. לחברה ניתנה תקופת ריפוי של 45 ימים, אלא אם הצו ניתן לבקשת החברה או בהסכמתה.
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)	סעיפים 9.1.5 ו-9.1.6 לשטר הנאמנות	אם יינתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, על החברה או על עיקר נכסי החברה; או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או למינוי נאמן זמני, כמשמעו בחוק חדלות פירעון, אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים, אלא אם הצו ניתן לבקשת החברה או בהסכמתה.
המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	סעיף 9.1.21 לשטר הנאמנות	-
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע	סעיף 9.1.19 לשטר הנאמנות	-

העילה	קיים בשטר / לא קיים	הערות/הסבר
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	לא קיים	-
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	סעיף 9.1.16 לשטר הנאמנות	לחברה ניתנה תקופת ריפוי של 45 ימים בקשר לצו להקפאת הליכים או לבקשה לפי חוק חדלות פירעון, אלא אם הצו ניתן לבקשת החברה או בהסכמתה.
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 ("חוק חדלות פירעון")	סעיפים 9.1.2 ו-9.1.3 לשטר הנאמנות	לחברה ניתנה תקופת ריפוי של 45 ימים בקשר לבקשה לצו פתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון, אלא אם הצו ניתן לבקשת החברה או בהסכמתה. ראה סעיף 9.1.3 לשטר הנאמנות.
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון	סעיף 9.1.16 לשטר הנאמנות	כנ"ל
הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	סעיף 9.1.12 לשטר הנאמנות (מחיקה של אגרות החוב) וסעיף 9.1.17 לשטר הנאמנות (השעיה ממסחר של אגרות החוב)	אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה; אם המסחר באגרות החוב בבורסה הושעה על-ידי הבורסה, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וחלפו שישים (60) ימים ממועד ההשעיה במהלכם העילה להשעיה לא רופאה או הוסרה.
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	סעיף 9.1.8 לשטר הנאמנות (הרחבת סדרה)	-
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	לא קיים	-
הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפקדון להוצאות מיוחדות	לא קיים	-
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	סעיפים 9.1.3 ו-9.1.6 לשטר הנאמנות	-
אירועים בקשר עם חברה משעבדת	סעיף 9.1.28 לשטר הנאמנות	אם חלו אילו מהאירועים המטרידים (כהגדרתם בסעיף 9.4 לשטר הנאמנות) בקשר עם חברה משעבדת, והחברה לא שעבדה נכסים חלופיים, אחד או יותר, חלף הנכסים (אחד או יותר) ששועבדו על-ידי אותה חברה משעבדת בתוך התקופה המנויה בסעיף 9.4.2 לשטר הנאמנות.
אי עמידה בהתניות פיננסיות	סעיף 9.1.7 לשטר הנאמנות	-
העברת שליטה	סעיף 9.1.23 לשטר הנאמנות	ראה טבלה א' לעיל – תניות חוזיות ובטחונות.
הפסקת דירוג של אגרות החוב (סדרה כה')	סעיף 9.1.18 לשטר הנאמנות	אם אגרות החוב (סדרה כה') תפסקנה להיות מדורגות, על-ידי כל החברות המדרגות, לתקופה העולה על שישים (60) יום עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה.
ביצוע חלוקה שלא בתנאים הקבועים בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות	סעיף 9.1.26 לשטר הנאמנות	-
הפרת ההתחייבות בקשר למגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה הקבועות בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות	סעיף 9.1.29 לשטר הנאמנות	-
הפרה יסודית על-ידי חברה משעבדת	סעיף 9.1.30 לשטר הנאמנות	-

ג. דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות:

אמות מידה	קיים בשטר / לא קיים בשטר	פירוט אמות המידה
הון עצמי מתואם מינימלי	ראה סעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות	הונה העצמי המתואם של החברה, לא יפחת מ-6 מיליארד ש"ח.
יחס הון עצמי מתואם למאזן	ראה סעיף 6.1.2 לשטר הנאמנות	היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, לא יפחת מ-20%.

נספח ד'

מכתב הסכמה של החברה המדרגת ומעריך השווי²²

אגרת חוב לשעבוד יחיד קבוע מדרגה ראשונה

שנערכה ונחתמה ביום ____ ב- פברואר 2026

על-ידי **ביג מרכזי קניות בע"מ**

מס' חברה: 520020116

מרחוב יעל מן 1, מגדל אלייד סיטיז, רמת השרון, 4713402

טלפון: 073-2600400

פקס: 073-2600426

(להלן: "החייבת" ו/או "החברה")

מצד אחד;

לטובת **רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**

מס' חברה: 51-368347-4

מרחוב יד חרוצים 14 תל אביב

טלפון: 03-6389200; פקס: 03-63892203

כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') של החברה

(להלן: "הנאמן")

ולטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת

(להלן: "מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה')")

מצד שני;

הואיל והחייבת פרסמה תשקיף מדף נושא תאריך 20 במאי 2024 ("תשקיף המדף")¹ (להלן: "התשקיף" או "תשקיף המדף") מכוחו עתידה החברה להנפיק, בין היתר, סדרת אגרות חוב (כהגדרתה להלן) וזאת על-פי תנאי תשקיף המדף ודוח הצעת מדף שפרסמה החברה מכוחו ("דוח הצעת המדף");

והואיל ובכוונת החברה לפרסם דוח הצעת מדף מכח תשקיף המדף במסגרתו יונפקו אגרות חוב (סדרה כה') ("אגרות החוב");

והואיל והחברה התקשרה עם הנאמן, כנאמן של מחזיקי אגרות החוב, בשטר נאמנות אשר נחתם ביום ____ ב- פברואר 2026, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו ומצורף אליה כנספת א'

(להלן: "השטר" או "שטר הנאמנות");

והואיל וברצון הצדדים לעגן באגרת חוב זו את יחסייהם המשפטיים בכל הקשור והנובע לשעבוד חשבון הנאמנות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') והכל בכפוף וכמפורט להלן;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. מבוא, פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה לצרכי פרשנות.
- 1.3. לכל המונחים באגרת חוב זו תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות, על נספחיו.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה בין האמור באגרת חוב זו לבין האמור בשטר הנאמנות יגבר האמור בשטר הנאמנות.

2. מהות אגרת החוב

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויותיה של החברה בגין אגרות החוב (סדרה כה') לפי שטר הנאמנות ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המגיעים ושיגיעו למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') מהחברה, לפי שטר הנאמנות, לרבות תשלומי קרן אגרות החוב (סדרה כה'), ריבית (ריבית פיגורים) ככל שתחול, אם וככל שתצטבר וסכומים נוספים אשר תחוב בהם החברה על-פי אגרת החוב ושטר הנאמנות (להלן: "הסכומים המובטחים").

3. השעבוד

כבטוחה לקיום ולסילוק המלא של הסכומים המובטחים ושל כל יתר התחייבויות החברה על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה כה'), משעבדת בזה החברה לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), את מלוא זכויות החברה (ככל שקיימות) בחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן), על תתי חשבונותיו ובמפקד בו, לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך, כפי שיהיו בו מעת לעת וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם, בשעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, עם הגבלה בפני יצירת שעבודים נוספים, ללא אישור בכתב ומראש בידי הנאמן (להלן יחד: "השעבודים" ו-"הנכסים המשועבדים", בהתאמה).

"חשבון הנאמנות" חשבון אשר מתנהל על שם הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') של החברה (חשבון _____ בסניף _____).

4. תחולת שטר הנאמנות

שטר הנאמנות, לרבות נספחיו המצ"ב **כנספת א'** לאגרת חוב זו, נחשב ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיו ככלולים 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 לבין הוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות.

5. הצהרות והתחייבויות החברה

החברה מצהירה ומתחייבת בזה כדלקמן:

- 5.1. נכון למועד חתימת אגרת חוב זו החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור וכן לא רשום שעבוד שוטף על כלל נכסיה. כמו-כן, החברה רשאית לשעבד את הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן כאמור באגרת חוב זו.

- 5.2. הנכסים המשועבדים אינם משועבדים, ממושכנים או מעוקלים לזכות אחרים ונקיים מכל זכות אחרת לטובת צד ג'.
- 5.3. אין כל הגבלה, מניעה או תנאי לפי דין או הסכם או מסמכי ההתאגדות של החברה ליצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים כך שיהיו תקפים וברי מימוש.
- 5.4. לא נעשתה על-ידה כל המחאת זכות או פעולה אחרת הגורעת מערך הנכסים המשועבדים.
- 5.5. לא לשעבד ולא למשכן בכל אופן ודרך ולכל מטרה שהיא את הנכסים המשועבדים, בזכויות שוות, נחורות או עדיפות לשעבודים על-פי אגרת חוב זו ולא למכור, לא להעביר, לא להמחות ולא למסור את הנכסים המשועבדים, ולא להרשות לאחר לעשות פעולה מהפעולות הנ"ל.
- 5.6. כי לא תנקוט בהליכים כלשהם בקשר עם הנכסים המשועבדים שיש בהם לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן לפי אגרת חוב זו ושטר הנאמנות, ובכלל זה ביכולתם לממש את השעבודים.
- 5.7. סמוך לאחר שייוודע על כך לחברה, להודיע לנאמן על כל מקרה של הטלת עיקול, נקיטת פעולות הוצאה לפועל או הגשת בקשה למינוי כונס נכסים ו/או בעל תפקיד דומה לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 ("חוק חדלות פירעון"), על הנכסים המשועבדים או על חלקם. כמו-כן, לאחר שנודע על כך לחברה, להודיע מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים ו/או בעל תפקיד כאמור ו/או לצד שלישי שזים או ביקש את אלה או חלק מאלה, וכן לנקוט מיד על חשבונה של החברה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי כונס הנכסים, או מינוי בעל התפקיד לפי המקרה.
- 5.8. לעשות ולהורות, כל שיהיה דרוש, וסביר בנסיבות העניין, על מנת שכוחם של השעבודים שנוצרים בזה על הנכסים המשועבדים יהיו תקפים כלפי צדדים שלישיים, לרבות נושים אחרים – קיימים או עתידיים - של החברה ויגבר על זכויותיהם, בכל הנוגע לנכסים המשועבדים, ובמיוחד, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, לגרום לכך שהשעבודים הנוצרים בזה וכל תיקון לשעבודים האמורים (ולשם מניעת ספק מובהר בזה, כי שום תיקון כאמור לא יעשה אלא בהסכמתו מראש ובכתב של הנאמן בהתאם להוראות שטר הנאמנות לרבות לפי החלטת אסיפת מחזיקים שייכנס הנאמן כדי לקבל את ההוראות כיצד לפעול בעניין זה, והנאמן ו/או המחזיקים לא יישאו באחריות כלשהי עם השיהוי שעלול להיגרם עקב כך) יירשם בכל מרשם נדרש שהוא וכן לחתום על כל מסמך שלדעת הנאמן ובהתאם ובכפוף להוראות הדין יהיה דרוש לצורך ביצוע של כל רישום כאמור.

6. מימוש השעבוד

- 6.1. הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכסים המשועבדים אם וככל שיחול אירוע מהאירועים הקבועים בעניין זה בשטר הנאמנות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות ולעשות שימוש בכספים הנובעים ממימוש הנכסים המשועבדים בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 6.2. הנאמן רשאי לממש את הנכסים המשועבדים בכל סדר שימצא לנכון. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין במימוש של בטוחה כלשהי כדי לפגוע או לגרוע מזכויותיו של הנאמן בקשר עם כל בטוחה אחרת הקיימת ושתהיה קיימת לטובתו.
- 6.3. הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שהשעבוד יהיה נתון למימוש, בהתאם להוראות אגרת חוב זו ובכפוף לשטר הנאמנות, לפנות לבית המשפט ו/או למשרד ההוצאה לפועל ולבקשו לממש

את הנכסים המשועבדים, לרבות על-ידי מינוי כונס נכסים על הנכסים המשועבדים ו/או מנהל מיוחד לשם ניהול הנכסים המשועבדים ו/או בעל תפקיד דומה לפי חוק חדלות פירעון, ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו. כונס הנכסים שימונה כאמור וכן המנהל המיוחד וכן בעל תפקיד דומה שימונה כאמור לפי חוק חדלות פירעון, יהיה רשאי בין היתר, בכפוף להוראות בית המשפט, מבלי לגרוע מסמכותו לנקוט בכל הליך על-פי הוראות כל דין וכן בלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') ובכפוף לאמור בכל דין.

7. מהות הבטוחות

7.1. הבטוחות הניתנות לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') על-פי אגרת חוב זו הן בעלות אופי מתמיד ותשארנה בתוקף עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה כה') של החברה או שהנאמן יאשר בכתב שאגרת חוב זו בטלה (לפי המוקדם מבין השניים) והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

7.2. לאחר פירעון מלוא הסכומים המובטחים 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 השעבודים.

7.3. ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') בטוחות נוספות או אחרות לפירעון הסכומים המובטחים, תהיינה כל הבטוחות מצטברות ובלתי תלויות זו בזו.

7.4. יאפשר או ייתן הנאמן ארכה או הקלה לחברה, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות החברה בקשר לסכומים המובטחים, ישחרר או יוותר על בטוחות אחרות שניתנו לו - לא ישנו דברים אלה את מהות הבטוחות שאגרת חוב זו חלה עליהן וכל הבטוחות וההתחייבויות של החברה שאגרת חוב זו חלה עליהן תשארנה בתוקף מלא.

7.5. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הנאמן רשאי להפקיד את הבטוחות שנמסרו ו/או שתימסרנה על-פי אגרת חוב זו או חלק מהן בידי שומר שיבחר על-ידו ולהחליף את השומר מדי פעם בפעם. כן יהיה הנאמן רשאי לרשום את הבטוחות הנ"ל כולן או חלקן אצל כל רשות מוסמכת על-פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

8. שונות

8.1. על אגרת חוב זו יחול הדין הישראלי. מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו.

8.2. כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה, פדיונה או ביטולה לרבות הוצאות הקשורות למימוש הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, יחולו וישולמו על-ידי החברה.

8.3. החברה והנאמן מצהירים כי הם רשאים על-פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצעו.

8.4. כל ויתור, שתיקה, הימנעות מפעולה או הימנעות משימוש בזכות כלשהי ע"י הנאמן במקרה של הפרת התחייבות כלשהי מהתחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות ו/או אגרת חוב זו, לא יחשבו כוויתור מצד הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב על זכות כלשהי אלא כהסכמה המוגבלת להזדמנות בה ניתנה. כמו-כן, כל ארכה או הנחה שינתנו, ככל שינתנו, על-ידי הנאמן ו/או על-ידי מחזיקי אגרות החוב, יחשבו חד פעמיים, ביחס להזדמנות בה ניתנו, ואין לראות בהם הסכמה למתן ארכות ו/או הקלות במקרים אחרים.

8.5. כל שינוי באגרת חוב זו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.

8.6. כתובת הצדדים הן כמפורט במבוא לאגרת חוב זו. כל הודעה למי מהצדדים תעשה בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

ביג מרכזי קניות בע"מ

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מרחוב _____, מאשרת בזאת כי ה"ה _____, חתמו בפני על אגרת חוב זו בשם ביג מרכזי קניות בע"מ וכי חתימתם מחייבת את החברה הנ"ל. עוד הריני לאשר כי כל ההחלטות הנדרשות לשם מתן השעבוד נשוא אגרת החוב דלעיל, התקבלו כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה.

תאריך:

עו"ד,

נספח א' – שטר הנאמנות

הסכם שעבוד ואגרת חוב

שנחתמה ביום _____ ב- פברואר, 2026

ביג מרכזי קניות בע"מ

בין :

מס' חברה : 520020116

מרחוב יעל מן 1, מגדל אלייד סיטיז, רמת השרון, 4713402

טלפון : 073-2600420

פקס : 073-2600426

("החברה")

מצד אחד ;

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

לבין :

מס' חברה : 51-368347-4

מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב

טלפון : 03-6389200 ; פקס : 03-63892203

("הנאמן")

מצד שני ;

וביום _____ ב- פברואר, 2026, נחתם בין החברה לבין הנאמן שטר נאמנות בקשר עם אגרות חוב (סדרה כה') של החברה (להלן: "שטר הנאמנות" ; "אגרות החוב (סדרה כה')"). שטר הנאמנות מצורף כנספח א' להסכם שעבוד זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ;

הואיל

ובהתאם להוראות שטר הנאמנות, מבקשת החברה לשעבד את דמי הניהול המשועבדים (כהגדרתם להלן) לטובת הנאמן וזאת להבטחת התחייבויות החברה כאמור בשטר הנאמנות ולצורך הבטחת תשלום הסכומים המובטחים, והכל כאמור בתנאי הסכם שעבוד זה להלן ;

והואיל

וביום _____ ב- פברואר, 2026, דירקטוריון החברה החליט לשעבד את דמי הניהול המשועבדים בהתאם להוראות הסכם שעבוד זה לטובת הנאמן ;

והואיל

וברצון הצדדים לעגן את יחסיהם המשפטיים בכל הקשור לשעבוד דמי הניהול המשועבדים והנובע ממנו, במסגרת הסכם זה, והכל בכפוף וכמפורט להלן ;

והואיל

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. מבוא, פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא להסכם שעבוד ואגרת חוב זו ("הסכם השעבוד") מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות סעיפי הסכם השעבוד נועדו לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות הסכם השעבוד.
- 1.3. לכל המונחים אשר לא הוגדרו מפורשות בהסכם השעבוד תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.
- 1.4. בהסכם שעבוד זה תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים:

"סדרת אגרות החוב" או

"אגרות החוב (סדרה כה)" -

אגרות חוב (סדרה כה), רשומות על שם, שהוצעו על-ידי החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כל הרחבה שתעשה לסדרה זו כאמור בסעיף 5.7 לשטר הנאמנות.

"הסכומים המובטחים" -

כל סכומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים) והפרשי ההצמדה שהחברה תהיה חייבת למחזיקי סדרת אגרות החוב וכן כל סכום נוסף המגיע ו/או שיגיע לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה) מאת החברה על-פי הוראות הסכם שעבוד זה ושטר הנאמנות והקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה כה).

"ביג אשדוד" -

נכס מניב הידוע כ-"ביג פאשן אשדוד", הכולל את כל האמור להלן: (א) מלוא זכויות החכירה של שער הרכבת (שאינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין) על-פי חוזה חכירה מהוונת עד ליום 10 במרס 2056 ("תקופת החכירה הראשונה") (ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים מתום תקופת החכירה הראשונה), שנחתם ביום 14 ביולי 2015 בין שער הרכבת לבין רשות מקרקעי ישראל, ביחס למקרקעין הידועים כגוש 180 חלקות 58, 133, 145, 151, 152 ו-153 וכגוש 181 חלקות 75 ו-177¹, בשטח כולל של 61,232 מ"ר באשדוד ("הסכם החכירה"), ולרבות זכויות בניה נוספות, אם וככל שתהיינה בקשר עם המקרקעין למעט השטח המוחרג (כהגדרתו להלן), ("המקרקעין המשועבדים")²; (ב)

¹ בהסכם החכירה היו רשומות החלקות הבאות: גוש 180 - חלק מחלקות מספר 4 עד 12 (כולל), 14, 17, 20, 21, 23 עד 26 (כולל) ו-54 וחלקות בשלמות מספר 15, 16, 18 ו-19; וגוש 181 - חלק מחלקות 7, 14 עד 17 (כולל), 60 ו-61. לימים הוכנה תוכנית לצורכי רישום, אשר שינתה את החלקות הרשומות במתחם בשלמות. עקב רישום הפרצלציה שבוצע לאחרונה, הוגשה בקשה לפיצול חוזה החכירה, ולאחר פיצול החלקות תהיינה חלקות 151 (44.493 דונם) ו-152 (9 דונם) בגוש 180. הואיל והפיצול כאמור מותנה, בין היתר, בקבלת אישורים ו/או הסכמות של צדדים שלישיים, ובכלל זה של רשויות רגולטוריות, אין כל וודאות לביצועו. [להערכת החברה, אין בהליך האמור כדי לגרוע מזכויות המחזיקים על פי שטר הנאמנות.](#)

² החברה מבהירה, כי נכון למועד חתימת שטר זה השטח המוחרג הינו חלק מהמקרקעין שהסכם החכירה חל עליהם, ושער הרכבת ופנינת אשדוד פועלות כאמור לעיל לפיצול מול רשות מקרקעי ישראל של ההסכם החל על

הכנסות ביג אשדוד, כהגדרתן בסעיף 5 לשטר הנאמנות; (ג) הזכות לקבלת תגמולי ביטוח מכוח פוליסות ביטוח רכוש בגין נכס זה כמפורט בסעיף 5.1.4 לשטר הנאמנות. על המקרקעין המשועבדים הוקם מרכז מסחרי מסוג "Life Style" ("[המרכז](#)"), הכולל מבנים מסחריים בשטח כולל של כ-45 אלפי מ"ר וכן שתי קומות משרדים (מעל קומת קרקע מסחרית) בשטח כולל של כ-1,388 מ"ר, המרכז כולל חניון פתוח וחניון תת קרקעי של כ-2,000 מקומות חניה. לצד המרכז המסחרי קיים מסוף תחבורה הבנוי על מגרש בשטח של כ-8,000 מ"ר, הכולל בינוי עילי בשטח של כ-205 מ"ר ושטחי שירות בשטח של כ-55 מ"ר. [למען הסר ספק, מרכיבים של המרכז שלא פורטו בהגדרה זו מפורטים בנספח פרטים אודות הבטוחות. לפרטים אודות ביג אשדוד ראה נספח פרטים אודות הבטוחות.](#)

מובהר כי לפנינת אשדוד (2005) בע"מ ("פנינת אשדוד")³ ישנן זכויות חכירה בשטח של כ-4,667 מ"ר המצוי על גוש 180 חלקה 153, המוחרג לטובת פנינת אשדוד ואשר לשער הרכבת אין זכויות בו ("השטח המוחרג").

"שער הרכבת" -

שער רכבת אשדוד בע"מ, ח.פ. 51-370778-6, הינה חברה פרטית אשר מבוא אשדוד, כהגדרתה להלן, מחזיקה, [במישרין](#), ב-72% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה. יתרת המניות של שער הרכבת מוחזקת על-ידי שדה עוזיה מושב עובדים של העובד הציוני להתיישבות שיתופית בע"מ, אגודה שיתופית מס' 57-0009928 ("מושב שדה עוזיה"). נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, שער הרכבת מחזיקה, [במישרין](#), במלוא הזכויות בנכס ביג אשדוד (כהגדרתו לעיל).

"מבוא אשדוד" -

מבוא אשדוד בע"מ, ח.פ. 513340380, חברה פרטית בבעלות מלאה [וישירה](#) של החברה, ואשר מחזיקה, [במישרין](#), ב-72% מההון המונפק והנפרע של שער הרכבת ומזכויות ההצבעה בה.

"מניות שער הרכבת" -

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של שער הרכבת.

"נקיות וחופשיות" -

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

המקרקעין, באופן שיונפק חוזה חכירה נפרד לשטח המוחרג על שם פנינת אשדוד (בנוסף לפיצול לחלקות 151 ו-152 בגוש 180 כמפורט לעיל). הואיל והפיצול כאמור מותנה, בין היתר, בקבלת אישורים ו/או הסכמות של צדדים שלישיים, ובכלל זה של רשויות רגולטוריות, אין כל וודאות לביצועו. [להערכת החברה, אין בהליך האמור כדי לגרוע מזכויות המחזיקים על פי שטר הנאמנות.](#)

³ למיטב ידיעת החברה, פנינת אשדוד (2005) בע"מ, ח.פ. 513768887, הינה חברה פרטית, שאינה קשורה לחברה.

"הסכם ההקצאה" -

הסכם שנערך ונחתם ביום 18 ביולי 2005 בין מושב שדה עוזיה, לבין מבוא אשדוד ולבין שער הרכבת, במסגרתו הוסדרו, בין היתר, הנושאים המפורטים בנספח פרטים אודות הבטוחות.

"הסכמי פנינת אשדוד" -

הסכמים שנחתמו בין שער הרכבת לבין פנינת אשדוד, לרבות תוספת תיקון והבהרות להסכם מכר מיום 9 בפברואר 2006, שנחתמה ביום 4 באוגוסט 2012 בין שער הרכבת לבין פנינת אשדוד, ולרבות הסכם שיתוף וחלוקה בין שער הרכבת לבין פנינת אשדוד מיום 9 באוגוסט 2012 במקרקעין ("**הסכם השיתוף**") המסדירים, בין היתר, את הזכויות ואת ההתחייבויות של שער הרכבת ושל פנינת אשדוד ואת החלוקה ביניהן כבעלי זכויות במקרקעין, לרבות במקרקעין המשועבדים (כהגדרתם בסעיף 5 לשטר הנאמנות), לפי החלוקה כאמור תחת הגדרת המונח ביג אשדוד לעיל, כמפורט בנספח פרטים אודות הבטוחות. בנוסף, כל תיקון ו/או תוספת עתידיים להסכמים כאמור, ובלבד שלא יהיה בהם כדי לפגוע בזכות הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') בנכס המשועבד. [יודגש למען הסר ספק כי למעט השטח המוחרג, אין לפנינת אשדוד כל זכות שהיא בביג אשדוד.](#)

"דמי הניהול המשועבדים"

ו/או "**הנכס המשועבד**" -

מלוא דמי הניהול המשולמים ו/או שישולמו לחברה ו/או למי מטעמה, בגין שירותי הניהול אשר החברה מספקת ו/או אשר תספק לביג אשדוד ~~ואשר אין בהוראות שטר הנאמנות כדי ליצור מגבלה על עריכת שינויים בהם~~, כהגדרתו בסעיף 5 לשטר הנאמנות ;

"אירוע הפרה" -

המועד בו זומנה אסיפת מחזיקים שעל סדר יומה העמדה של אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש השעבוד על הנכסים המשועבדים, לפי המוקדם.

1. מהות השעבוד

הסכם זה נערך לשם הבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה כה') לפי שטר הנאמנות וכן לשם הבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים.

2. השעבוד

החברה משעבדת בזאת לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') :

2.1 בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, 100% מזכויות החברה לקבלת דמי הניהול המשועבדים.

2.2 החברה תהיה רשאית לקבלן לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך באישור של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב, וזאת כל עוד לא אירע אירופה הפרה,

- והכל בכפוף לקבע בסעיף 2.4 להלן.
- 2.3 השעבוד יחול, ממועד יצירתו, על דמי הניהול המשועבדים ו/או על כל תמורה שתקבל בגינם לפי הוראות שטר הנאמנות.
- 2.4 עד למועד אירוע ההפרה, לא תחול על החברה כל מגבלה בקשר לדמי הניהול המשועבדים, והיא תהא רשאית לעשות בהם כרצונה. עם זאת, ולהסרת ספק מובהר כי כל עוד זכויותיה לקבלת דמי הניהול המשועבדים תהיינה משועבדות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), החברה לא תהא רשאית למשכן או לשעבד או להמחות את זכויותיה בדמי הניהול לצד שלישי כלשהו, אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות.
- 2.5 עד למועד אירוע ההפרה, לא תחול על החברה כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחה קמה הזכות לדמי הניהול המשועבדים, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים, ובלבד שלא יהיה בהתקשרויות האמורות כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות.
- 2.6 עד למועד אירוע ההפרה, לא תהא על החברה כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד דמי הניהול. כמו כן, לחברה הזכות להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה בקשר עם דמי ניהול ללא צורך בהסכמת השוכרים, בכפוף לכך שזכויות השוכרים לא תיפגענה.
- 2.7 החל ממועד אירוע ההפרה, ישמשו דמי הניהול המשועבדים לפירעון אגרות החוב (סדרה כה') שבמחזור, ואלו יועברו ויופקדו ישירות לחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 5 לשטר הנאמנות), החברה מתחייבת לפעול ללא דיחוי, החל ממועד אירוע ההפרה, ולהורות לשוכרים בביג אשדוד (כהגדרתו בסעיף 5 לשטר הנאמנות) על השינוי ביעד התשלומים שהם מבצעים בגין דמי הניהול, היינו - העברת תשלומי דמי הניהול ישירות לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף זה ולפעול כמיטב יכולתה לבצע את השינוי כאמור.
3. **הצהרות והתחייבויות החברה**
- החברה מצהירה ומתחייבת בזה כדלקמן:
- 3.1 נכון למועד חתימת הסכם השעבוד החברה הינה בעלת מלוא הזכויות בנכס המשועבד, וזכויות אלו נקיות וחופשיות, ואין כל הגבלה או תנאי החלים על פי דין או הסכם, לרבות מסמכי ההתאגדות של שער הרכבת ו/או הסכמי בעלי המניות של שער הרכבת ו/או הסכם ההקצאה, על שעבוד דמי הניהול ו/או מימושו ו/או העברתו בו, למעט המגבלות המפורטות בשטר הנאמנות ככל ומפורטות.
- 3.2 נתקבלו כל האישורים הנדרשים במוסדותיה השונים של החברה והאישורים הנדרשים על פי דין ו/או מסמכי ההתאגדות ו/או בהתאם לכל הסכם ו/או התחייבות שנטלה על עצמה החברה לצורך שעבוד דמי הניהול, וכי למיטב ידיעתה שעבוד דמי הניהול אינו עומד בסתירה לכל הוראת הסכם כלשהו של החברה ו/או התחייבות כלשהי החלה על החברה ו/או לזכות של צד ג' כלשהו כלפי החברה, ובכפוף לכל דין אינו טעון מצידה של החברה אישור ו/או הסכמה של צד ג' כלשהו ו/או מתן הודעה לצד שלישי כלשהו.
- 3.3 החברה רשאית לבצע שינויים בתנאי דמי הניהול המשועבדים בהתאם ובכפוף להוראות סעיפים 5.2.3 ו-5.3 לשטר הנאמנות, בהתאמה.
- 3.4 החברה מתחייבת כי היה ודמי הניהול להם היא זכאית בקשר עם ביג אשדוד ישולמו

לגורם אחר מטעם החברה, היא תודיע על כך לנאמן במועד השינוי ותגרום לכך שיירשם שעבוד על זכויות הגורם מטעם החברה בדמי הניהול כאמור.

3.5 במועד חתימת הסכם השעבוד החברה ו/או שער הרכבת אינן מצויות בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים, ולא הוגשה נגד החברה ו/או שער הרכבת בקשה להוצאת צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו כלשהו לפירוקן של החברה ו/או שער הרכבת, והחברה ו/או שער הרכבת לא קיבלו החלטת פירוק ואינן צפויות לקבל החלטה כזו ולא ידוע לחברה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור.

3.6 לא נתקבלה אצל החברה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של החברה בדמי הניהול המשועבדים ו/או ביכולת לשעבדם כאמור בהסכם השעבוד. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה תוך יום עסקים אחד מהמועד שבו ייוודע לה הדבר.

3.7 להודיע לנאמן באופן מיידי ובכתב, מיד עם היוודע לחברה (מבלי לגרוע מחובות הדיווח של החברה על-פי דין), על כל מקרה של עיקול מהותי שהוטל על דמי הניהול וכן על כל מקרה של נקיטת פעולה של הוצאה לפועל בגין חוב מהותי ו/או הליכי מימוש אחרים בגין דמי הניהול (כולו או חלקו) בגין חוב מהותי ו/או על מינוי כונס נכסים ו/או מפרק קבוע לחברה. בכל מקרה של אירוע כאמור (וללא התחשבות במהותיות האירוע) תודיע החברה מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ו/או לצד שלישי שיזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, כמו כן, תנקוט מיד החברה על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי כונס הנכסים, לפי המקרה.

3.8 החברה מתחייבת להימנע מביצוע כל דיספוזיציה בדמי הניהול המשועבדים ו/או הענקת כל זכות בהם, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וכן מכל שעבוד, משכון, המחאה, העברה לטובת צד שלישי כלשהו או מתן התחייבות לעשות איזו מהפעולות הנ"ל בדמי הניהול המשועבדים כל עוד הם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), אלא כאמור בשטר הנאמנות.

3.9 החברה מתחייבת לא למשכן ולא לשעבד את דמי הניהול המשועבדים או כל חלק מהם לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות.

4. מימוש

בכפוף לקבוע בשטר הנאמנות, הנאמן יהיה רשאי לממש את השעבוד על דמי הניהול המשועבדים אם וככל שיחול אירוע מהאירועים הקבועים בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות (וכל עוד הוא מתקיים), ולעשות שימוש בכספים (נטו, לאחר תשלומי מיסים הקשורים במימוש) הנובעים ממימוש דמי הניהול המשועבדים בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

4.1 החברה מסכימה בזה כי, בכפוף לאמור לעיל, בהתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות, לנאמן הסמכות לנקוט בכל הליכי המימוש וההוצאה לפועל המוקנים על-פי הוראות כל דין לבעלי שעבודים, והכל בכפוף למגבלות הקבועות בשטר הנאמנות.

4.2 הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שהשעבוד יהיה נתון למימוש, בהתאם להוראות הסכם שעבוד זה ובכפוף להוראות שטר הנאמנות, לפנות לבית המשפט ו/או למשרד ההוצאה לפועל ולבקשו לממש את דמי הניהול המשועבדים, לרבות על-ידי מינוי

כונס נכסים ו/או מנהל מיוחד לשם ניהול הנכס המשועבד, ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו. כונס הנכסים שימונה כאמור וכן המנהל המיוחד, יהיה רשאי בין היתר, בכפוף להוראות בית המשפט, מבלי לגרוע מסמכותו לנקוט בכל הליך על-פי הוראות כל דין (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד החברה או חליפיה) ובכפוף לאמור בכל דין:

- 4.2.1 לקבל לרשותו, בכפוף להוראות הדין שתהיינה בתוקף באותה עת, את דמי הניהול המשועבדים ולהחזיק בהם ולגבות כל הכנסה המופקת מהם;
- 4.2.2 לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לדמי הניהול המשועבדים, ובנוגע למימושן, והוא לא יישא בכל אחריות לאיזה שהוא הפסד או נזק העלול להיגרם על-ידי כך ובלבד שפעל בתום לב, מתוך אינטרס להשיא את הרווחים ולא התרשל;
- 4.2.3 למכור או להסכים למכירת דמי הניהול המשועבדים בשלמות או בחלקים, להעבירן או להסכים להעברתן בכל אופן אחר לפי תנאים שימצא לנכון, ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל פטור, הנחה או החזר מתשלום כל מס, אגרה, ארנונה, היטל וכיו"ב שיחול ו/או המוטל ו/או שיוטל ו/או חל בקשר עם מכירת דמי הניהול המשועבדים;
- 4.2.4 מובהר כי כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או הנאמן, לפי העניין יהיה רשאי בכפוף להוראות כל דין, לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו מניהול דמי הניהול המשועבדים, ישולמו תחילה כל ההוצאות הסבירות שייגרמו אגב ניהול דמי הניהול המשועבדים ו/או בקשר עימן או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לנאמן ו/או לבאים מכוחו ו/או מטעמו לרבות כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד.

5. שונות

- 5.1 שטר הנאמנות נחשב ככלול בהסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיו ככלולות בהסכם זה.
- 5.2 הוראות הסכם זה באים להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה שתתגלה סתירה או אי התאמה בין הוראות הסכם זה והוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת הסכם זה ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת).
- 5.3 הכתובת של החברה הינה כמפורט במבוא להסכם זה או כל כתובת אחרת בישראל, שעליה תודיע לבעל השעבוד במכתב בדואר רשום, אשר את קבלתו יאשר בעל השעבוד בכתב. על משלוח הודעות על-פי הסכם זה יחולו הוראות סעיף 25 לשטר הנאמנות.
- 5.4 משלוח התראות או הודעות אחרות, בקשר להסכם זה, יעשה בהתאם לקבוע בענין זה בשטר הנאמנות.
- 5.5 על הסכם זה יחול הדין הישראלי. הצדדים קובעים בזה את העיר תל אביב-יפו למקום השיפוט הבלעדי לכל צרכי הסכם זה.
- 5.6 בכפוף להוראות שטר הנאמנות, כל ההוצאות, הכרוכות בהוצאה לפועל של השעבוד, יחולו על החברה ובכלל זה, שכר טרחה לעורכי-דין, כפי שיקבע על-ידי המשרד להוצאה לפועל או על-ידי בית-המשפט.
- 5.7 כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה (להלן: "ויתור") מצד מי מהצדדים לגבי אי

קיום התחייבות של מי מהצדדים, לא יחשב כויתור של אותו צד על זכות כלשהי, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.

5.8 בהסכם שעבוד זה, ייחשב המונח "החברה", ככולל את נעבריה. המונח "הנאמן", ייחשב ככולל את הבאים מכוח הנאמן.

5.9 כל שינוי בהסכם זה ייעשה במסמך בכתב חתום על-ידי הצדדים.

6. מהות הבטוחות

6.1 השעבוד הניתן לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') על-פי הסכם שעבוד זה, הינו בעל אופי מתמיד ויישאר בתוקף עד לסילוק היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כה') בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) ולתשלום כל שכר טרחת הנאמן והוצאותיו לרבות של שלוחיו, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות וזאת לאחר שיקבל אישור כתוב מנושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, כי מלוא הסכומים המובטחים המגיעים למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') מהחברה, נפרעו, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

6.2 שעבוד דמי הניהול המשועבדים, יפקע וימחק בכל מקרה בו שולמו במלואם ובמועד הסכומים המובטחים בהתאם להוראות שטר הנאמנות והומצא לנאמן אישור כאמור והנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת המשכון.

6.3 בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הנאמן רשאי להפקיד את הבטוחות שנמסרו ו/או שתימסרנה על-פי הסכם שעבוד זה או חלק מהן בידי שומר שיבחר על-ידו ולהחליף את השומר מדי פעם בפעם.

6.4 על שינוי או פשרה בקשר עם הוראות שטר הנאמנות, לרבות בקשר עם הבטוחות, יחול סעיף 26 לשטר הנאמנות.

6.5 יתפשר או ייתן הנאמן ארכה או הקלה לחברה, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות החברה בקשר לסכומים המובטחים, ישחרר או יוותר על בטוחות אחרות - לא ישנו דברים אלה את מהות הבטוחות שהסכם זה חל עליהן וכל הבטוחות וההתחייבויות של החברה שהסכם זה חל עליהן תשארנה בתוקף מלא.

7. רישום השעבוד

7.1 החברה מתחייבת לרשום בכל מרשם הנדרש על-פי הדין, כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על-פי הסכם זה וכן למסור לבעל השעבוד במועד כאמור מסמכים ואישורים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, בקשר עם רישום השעבוד שכלולו וכניסתו לתוקף (כמפורט בשטר הנאמנות).

7.2 מבלי לגרוע מהאמור, הנאמן רשאי לרשום את הבטוחות הנ"ל כולן או חלקן אצל כל רשות מוסמכת על-פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

אנו מסכימים ומתחייבים:

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד אפרת מרק חיות, מאשרת כי התקבלו האישורים הנדרשים על-ידי האורגנים המוסמכים של החברה לצורך חתימה על הסכם שעבוד זה, וכי הסכם שעבוד זה נחתם כדין על-ידי מורשה החתימה של ביג מרכזי קניות בע"מ, _____, וחתימתו מחייבת את ביג מרכזי קניות בע"מ.

אפרת מרק חיות, עו"ד

הסכם שעבוד ואגרת חוב

שנחתמה ביום ____ ב- ~~פברואר~~, 2026

ביג מרכזי קניות בע"מ

בין :

מס' חברה : 520020116

מרחוב יעל מן 1, מגדל אלייד סיטיז, רמת השרון, 4713402

טלפון : 073-2600420

פקס : 073-2600426

("החברה")

מצד אחד ;

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

לבין :

מס' חברה : 51-368347-4

מרחוב יד חרוצים 14 תל אביב

טלפון : 03-6389200 ; פקס : 03-63892203

("הנאמן")

מצד שני ;

הואיל וביום ____ ב- ~~פברואר~~ 2026, נחתם בין החברה לבין הנאמן שטר נאמנות בקשר עם אגרות חוב (סדרה כה') של החברה (להלן: "שטר הנאמנות" ; "אגרות החוב (סדרה כה')"). שטר הנאמנות מצורף כנספח א' להסכם שעבוד זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ;

והואיל ובהתאם להוראות שטר הנאמנות, מבקשת החברה לשעבד את המניות המשועבדות ואת ההלוואות של ביג (כהגדרתן להלן) לטובת הנאמן וזאת להבטחת התחייבויות החברה כאמור בשטר הנאמנות ולצורך הבטחת תשלום הסכומים המובטחים, והכל כאמור בתנאי הסכם שעבוד זה להלן ;

והואיל וביום ____ ב- 2026, דירקטוריון החברה החליט לשעבד את המניות המשועבדות ואת ההלוואות של ביג בהתאם להוראות הסכם שעבוד זה לטובת הנאמן ;

והואיל וברצון הצדדים לעגן את יחסיהם המשפטיים בכל הקשור לשעבוד המניות המשועבדות וההלוואות של ביג כאמור והנובע ממנו, במסגרת הסכם זה, והכל בכפוף וכמפורט להלן ;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. מבוא, פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא להסכם שעבוד ואגרת חוב זה ("הסכם השעבוד") מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות סעיפי הסכם השעבוד נועדו לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות הסכם השעבוד.
- 1.3. לכל המונחים אשר לא הוגדרו מפורשות בהסכם השעבוד תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.
- 1.4. בהסכם שעבוד זה תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים:

"סדרת אגרות החוב" או

"אגרות החוב (סדרה כה)" -

אגרות חוב (סדרה כה), רשומות על שם, שהוצעו על-ידי החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כל הרחבה שתעשה לסדרה זו כאמור בסעיף 5.7 לשטר הנאמנות.

"הסכומים המובטחים" -

כל סכומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים) והפרשי ההצמדה שהחברה תהיה חייבת למחזיקי סדרת אגרות החוב וכן כל סכום נוסף המגיע ו/או שיגיע לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה) מאת החברה על-פי הוראות הסכם שעבוד זה ושטר הנאמנות והקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה כה).

"ביג אשדוד" -

נכס מניב הידוע כ-"ביג פאשן אשדוד", הכולל את כל האמור להלן: (א) מלוא זכויות החכירה של שער הרכבת (שאינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין) על-פי חוזה חכירה מהוונת עד ליום 10 במרס 2056 ("תקופת החכירה הראשונה") (ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים מתום תקופת החכירה הראשונה), שנחתם ביום 14 ביולי 2015 בין שער הרכבת לבין רשות מקרקעי ישראל, ביחס למקרקעין הידועים כגוש 180 חלקות 58, 133, 145, 151, 152 ו-153 וכגוש 181 חלקות 75 ו-77¹, בשטח כולל של 61,232 מ"ר באשדוד ("הסכם החכירה"), ולרבות זכויות בניה נוספות, אם וככל שתהיינה בקשר עם המקרקעין למעט השטח המוחרג (כהגדרתו להלן), ("המקרקעין המשועבדים")²; (ב) הכנסות ביג אשדוד,

¹ בהסכם החכירה היו רשומות החלקות הבאות: גוש 180 - חלק מחלקות מספר 4 עד 12 (כולל), 14, 17, 20, 21, 23 עד 26 (כולל) ו-54 וחלקות בשלמות מספר 15, 16, 18 ו-19; וגוש 181 - חלק מחלקות 7, 14 עד 17 (כולל), 60 ו-61. לימים הוכנה תוכנית לצורכי רישום, אשר שינתה את החלקות הרשומות במתחם בשלמות. עקב רישום הפרצלציה שבוצע לאחרונה, הוגשה בקשה לפיצול חוזה החכירה, ולאחר פיצולו החלקות תהיינה חלקות 151 (44.493 דונם) ו-152 (9 דונם) בגוש 180. הואיל והפיצול כאמור מותנה, בין היתר, בקבלת אישורים ו/או הסכמות של צדדים שלישיים, ובכלל זה של רשויות רגולטוריות, אין כל וודאות לביצועו. [להערכת החברה, אין בהלך האמור כדי לגרוע מזכויות המחזיקים על פי שטר הנאמנות.](#)

² החברה מבחירה, כי נכון למועד חתימת ~~שטר זה~~ **אגרת חוב זו**, השטח המוחרג הינו חלק מהמקרקעין שהסכם החכירה חל עליהם, ושער הרכבת ופנינת אשדוד פועלות כאמור לעיל לפיצול מול רשות מקרקעי ישראל של ההסכם החל על המקרקעין, באופן שיונפק חוזה חכירה נפרד לשטח המוחרג על שם פנינת אשדוד (בנוסף לפיצול לחלקות 151 ו-152 בגוש 180 כמפורט לעיל). הואיל והפיצול כאמור מותנה, בין היתר, בקבלת אישורים ו/או

כהגדרתן בסעיף 5 לשטר הנאמנות; (ג) הזכות לקבלת תגמולי ביטוח מכוח פוליסות ביטוח רכוש בגין נכס זה כמפורט בסעיף 5.1.4 לשטר הנאמנות. על המקרקעין המשועבדים הוקם מרכז מסחרי מסוג "Life Style" (["המרכז"](#)), הכולל מבנים מסחריים בשטח כולל של כ-45 אלפי מ"ר וכן שתי קומות משרדים (מעל קומת קרקע מסחרית) בשטח כולל של כ-1,388 מ"ר, המרכז כולל חניון פתוח וחניון תת קרקעי של כ-2,000 מקומות חניה. לצד המרכז המסחרי קיים מסוף תחבורה הבנוי על מגרש בשטח של כ-8,000 מ"ר, הכולל בינוי עילי בשטח של כ-205 מ"ר ושטחי שירות בשטח של כ-55 מ"ר. [למען הסר ספק, מרכיבים של המרכז שלא פורטו בהגדרה זו מפורטים בנספח פרטים אודות הבטוחות לפרטים אודות ביג אשדוד ראה נספח פרטים אודות הבטוחות.](#)

מובהר כי לפנינת אשדוד (2005) בע"מ ("פנינת אשדוד")³ ישנן זכויות חכירה בשטח של כ-4,667 מ"ר המצוי על גוש 180 חלקה 153, המוחרג לטובת פנינת אשדוד ואשר לשער הרכבת אין זכויות בו ("השטח המוחרג").

"שער הרכבת" -

שער רכבת אשדוד בע"מ, ח.פ. 51-370778-6, הינה חברה פרטית אשר מבוא אשדוד, כהגדרתה להלן, מחזיקה [במישרין](#), ב-72% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה. יתרת המניות של שער הרכבת מוחזקות על-ידי שדה עוזיה מושב עובדים של העובד הציוני להתיישבות שיתופית בע"מ, אגודה שיתופית מס' 57-0009928 ("מושב שדה עוזיה"). נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, שער הרכבת מחזיקה [במישרין](#), במלוא הזכויות בנכס ביג אשדוד (כהגדרתו לעיל).

"מבוא אשדוד" -

מבוא אשדוד בע"מ, ח.פ. 513340380, חברה פרטית בבעלות מלאה [וישירה](#) של החברה, ואשר מחזיקה [במישרין](#), ב-72% מההון המונפק והנפרע של שער הרכבת ומזכויות ההצבעה בה.

"מניות שער הרכבת" -

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של שער הרכבת.

"המניות המשועבדות" -

כל מניות שער הרכבת המוחזקות על-ידי מבוא אשדוד, אשר מהוות נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, 72% מהון המניות המונפק והנפרע של שער הרכבת, וכן כל הזכויות הנלוות, כהגדרתן בסעיף 5.1.1 לשטר הנאמנות.

הסכמות של צדדים שלישיים, ובכלל זה של רשויות רגולטוריות, אין כל וודאות לביצועו. [להערכת החברה, אין בהליך האמור כדי לגרוע מזכויות המחזיקים על פי שטר הנאמנות.](#)
למיטב ידיעת החברה, פנינת אשדוד (2005) בע"מ, ח.פ. 513768887, הינה חברה פרטית, שאינה קשורה לחברה.

"נקיות וחופשיות" -

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

"הסכם ההקצאה" -

הסכם שנערך ונחתם ביום 18 ביולי 2005 בין מושב שדה עוזיה, לבין מבוא אשדוד ולבין שער הרכבת, במסגרתו הוסדרו, בין היתר, הנושאים המפורטים בנספח פרטים אודות הבטוחות.

"הסכמי פנינת אשדוד" -

הסכמים שנחתמו בין שער הרכבת לבין פנינת אשדוד, לרבות תוספת תיקון והבהרות להסכם מכר מיום 9 בפברואר 2006, שנחתמה ביום 4 באוגוסט 2012 בין שער הרכבת לבין פנינת אשדוד, ולרבות הסכם שיתוף וחלוקה בין שער הרכבת לבין פנינת אשדוד מיום 9 באוגוסט 2012 במקרקעין ("הסכם השיתוף"), המסדירים, בין היתר, את הזכויות ואת ההתחייבויות של שער הרכבת ושל פנינת אשדוד ואת החלוקה ביניהן כבעלי זכויות במקרקעין, לרבות במקרקעין המשועבדים (כהגדרתם להלן), לפי החלוקה כאמור תחת הגדרת המונח ביג אשדוד לעיל, כמפורט בנספח פרטים אודות הבטוחות. בנוסף, כל תיקון ו/או תוספת עתידיים להסכמים כאמור, ובלבד שלא יהיה בהם כדי לפגוע בזכות הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') בנכס המשועבד. [יודגש למען הסר ספק כי למעט השטח המותר, אין לפנינת אשדוד כל זכות שהיא בביג אשדוד.](#)

"הלוואות החברה לביג אשדוד" -

הלוואות בעלים שהעמידה ו/או שתעמיד החייבת, במישרין ו/או בעקיפין (באמצעות מבוא אשדוד) לשער הרכבת, לרבות מתוך תמורת ההנפקה כמפורט בסעיף 5.3.1.9 (ז) לשטר הנאמנות, וכן כל הלוואה נוספת שתעמיד החייבת, במישרין ו/או בעקיפין (באמצעות מבוא אשדוד), לשער הרכבת.

"אירוע הפרה" -

המועד בו זומנה אסיפת מחזיקים שעל סדר יומה העמדה של אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש השעבוד על הנכסים המשועבדים, לפי המוקדם.

1. מהות השעבוד

הסכם זה נערך לשם הבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה כה') לפי שטר הנאמנות וכן לשם הבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים.

2. השעבוד

2.1 לשם הבטחת קיומן של כלל התחייבויות החברה מכוח אגרות החוב (סדרה כה') וכן לשם הבטחת פירעון הסכומים המובטחים, משעבדת בזה החברה לטובת הנאמן בעבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') על הלוואות החברה לביג אשדוד וכן על המניות המשועבדות, לרבות "הזכויות הנלוות" להן (כהגדרתן להלן),

כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי כלשהו ("המניות המשועבדות").

2.2 לעניין זה, "הזכויות הנלוות" משמען: כל הזכויות הנובעות ו/או שינבעו מהמניות המשועבדות ו/או הזכויות הגלומות במניות המשועבדות ו/או מכוחן וכן הפירות הנובעים ממניות אלו, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל: (א) כל המניות, האופציות, הנכסים, הכספים או הזכויות וטובות ההנאה והקניין מכל מין וסוג שיגיעו מפעם לפעם בגין המניות המשועבדות ו/או מכוחן ובכלל זאת, מניות הטבה, זכויות קדימה, זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגין מכל סוג שהוא, זכויות לשיפוי ו/או לפיצוי, וכן, כל דיבידנדים, בכסף או בעין וכל חלוקה אחרת בגין המניות המשועבדות וכן זכויות לניירות ערך אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם המניות המשועבדות וכל תמורה שתתקבל בגין; וכל הזכויות, האופציות, הכספים ו/או הנכסים שיגיעו בגין או מכוח המניות המשועבדות ו/או כמניות הטבה, זכויות קדימה, זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגין מכל סוג שהוא, וכן התמורה שתתקבל ממכירתן ו/או בגין או זכויות אחרות לרבות הזכות לקבלת עודפים במקרה של פירוק שער הרכבת וכל זכות אחרת דומה במהותה ומניות נוספות כלשהן אשר יוקצו למבוא אשדוד על-ידי שער הרכבת; (ב) כל הזכויות בשער הרכבת, לרבות זכויות שהחוק ו/או התקנון של שער הרכבת ו/או כל הסכם אחר, אם קיים, מקנים ויקנו אותן מפעם לפעם למבוא אשדוד בגין ו/או מכוח המניות המשועבדות, לרבות, אך לא רק, זכויות הצבעה מכוח המניות המשועבדות, הזכות למינוי דירקטורים, הזכות לקבלת עודפים מפירוק שער הרכבת וכל זכות אחרת דומה במהותה; ו-ג) זכויות מבוא אשדוד: (1) לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס או חבות המס של מבוא אשדוד, ככל שמבוא אשדוד תהיה זכאית להם במועד מימוש זכויות ו/או המניות המשועבדות, אם ימומשו; (2) לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים הנובעים ממימוש המניות המשועבדות; ו-3) בקשר עם הברירה אם לנצל פטור או הקלה או הנחה או קיזוז או ניכוי כאמור לעיל; והכל בין שאלו נובעים ממכירת זכות ו/או נכס ובין אם לאו, בין שאלו מכוח פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], חוקי מיסוי מקרקעין, חוקי מס ערך מוסף, או כל דין אחר.

לעניין זה, "מס" משמעו כל המסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי חובה אחרים, מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין הכנסה, רווח הון או רווחים, מע"מ, ניכויים וניכויים במקור המהווים לפי טיבם, או המשתלמים על חשבון מסים, אגרות, היטלים או תשלומי חובה כאמור, לרבות ריביות וקנסות בקשר למסים, היטלים אגרות ותשלומי חובה כאמור.

2.3 השעבוד על המניות המשועבדות ומימושו יהא כפוף לזכות סירוב ראשון הקבועה בהסכם ההקצאה, לפיה היה ובעל מניות בשער הרכבת יבקש להעביר את מניותיו בשער הרכבת או כל חלק מהן ("הצד המוכר"), יהא הצד המוכר חייב להציע את המניות אותן יבקש למכור ליתר בעלי המניות בשער הרכבת, לכל אחד בהתאם לחלקו היחסי בשער הרכבת, במחיר ובתנאי תשלום כפי שהוצעו לו על-ידי קונה מרצון בשוק החופשי ובתום לב. הצד המוכר יהא רשאי למכור את המניות המוצעות, אך ורק אם יתר בעלי המניות סירבו לרכוש את המניות המוצעות ו/או לא הסכימו לרוכשן בתנאים המוצעים על-ידי הצד השלישי ו/או לא השיבו להצעה תוך 30 ימים מהמועד שההצעה התקבלה, ובמקרה כאמור שער הרכבת תהא חייבת לאשר את העברת המניות בתנאים האמורים ובלבד שהצד השלישי יחתום על הסכם ההקצאה כאילו היה צד לו מלכתחילה, ייקח על עצמו את כל התחייבות הצד המוכר ויקבל את כל זכויות הצד המוכר, מתוקף היותו בעל מניות בשער הרכבת. זכות הסירוב הראשון האמורה לא תחול על העברה לנעברים מותרים של מבוא אשדוד, כהגדרתם בהסכם ההקצאה

(צדדים קשורים).

2.4 שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), על מלוא זכויות החברה מכוח הלוואות שהעמידה ו/או שתעמיד החברה, במישרין ו/או בעקיפין לשער הרכבת, לרבות מתוך תמורת ההנפקה של אגרות החוב וכן כל הלוואה נוספת שתעמיד החברה, במישרין ו/או בעקיפין, לשער הרכבת.

2.5 2.3 החברה תגרום לכך כי יירשם כדון, אצל רשם החברות, ובמרשם בעלי המניות של שער הרכבת, שעבוד על המניות המשועבדות, לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') כאמור לעיל. בנוסף לשעבוד האמור, החברה תפקיד בידי הנאמן תעודות/ות מניה על שם מבוא אשדוד בגין המניות המשועבדות, בצירוף שטר העברה חתום 'על החלק' כאמור בסעיף 5.4.3 לשטר הנאמנות.

2.6 2.4 החברה מצהירה ומתחייבת כי במועד רישום השעבוד על המניות המשועבדות, תהיינה המניות המשועבדות נקיות וחופשיות, ובלבד שמימוש השעבוד על המניות המשועבדות ייעשה כפוף למגבלות הקבועות בתקנון של שער הרכבת ובהסכם ההקצאה כמפורט בסעיף 5.3.1.9 לשטר הנאמנות.

2.7 2.5 החברה מתחייבת לרשום כדון ובמועד את השעבודים הנוצרים על-פי הסכם שעבוד זה בהתאם להוראות שטר הנאמנות והסכם שיעבוד זה.

3. הצהרות והתחייבויות החברה

החברה מצהירה ומתחייבת בזה כדלקמן:

3.1 בנוגע להלוואות החברה לביג אשדוד:

3.1.1 החברה תודיע לנאמן עובר להעמדת כל הלוואה נוספת לשער הרכבת, וכן תשעבד את מלוא זכויותיה בקשר להלוואה נוספת שתועמד כאמור בהתאם להוראות אגרת חוב זו באופן שבתוך תקופה של 90 (תשעים) ימים, יתוקן השעבוד בקשר עם ההלוואות הנוספות שיועמדו, באופן שיכלול גם את הלוואות אלה במסגרת השעבוד האמור או שיירשם שעבוד חדש על ההלוואה הנוספת, וכן יומצאו לנאמן כל המסמכים שבסעיף 5.4.3 לשטר הנאמנות. יובהר כי אין מניעה ליצירת השעבוד על הלוואות החברה לביג אשדוד וכי לא נדרשת הסכמת מושב שדה עוזיה לכך.

3.1.2 כל עוד המניות המשועבדות משועבדות לטובת הנאמן, ככל שתוקצינה מניות נוספות של שער רכבת למבוא אשדוד ו/או לחברה, לרבות כתוצאה מהמרת הלוואות החברה לביג אשדוד ("המניות הנוספות"), מניות אלו תשועבדנה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב. החברה מתחייבת לבצע כל פעולה שתידרש לצורך רישום השעבוד על המניות הנוספות לרבות בדרך של תיקון השעבוד על המניות המשועבדות כך שיחול גם על המניות הנוספות. החברה תודיע לנאמן תוך 2 ימי עסקים על הקצאת מניות נוספות כאמור. בנוסף, החברה מתחייבת כי לא יוקצו בשער רכבת מניות או ניירות ערך אחרים בעלי זכויות עדיפות על המניות הרגילות המצויות כיום בהון המניות (אלא אם יוקצו וישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב כחלק מהמניות המשועבדות).

3.1.3 3.1 כל עוד לא אירע אירוע הפרה כל זכויות החברה בקשר עם הלוואות החברה לביג אשדוד, לא תיפגענה ותהיינה בידי החברה, באופן מלא ובלעד. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל עוד לא ארע אירוע הפרה החברה

תהא זכאית לקבל לידיה כל תשלום בגין ההלוואות של ביג ולהשתמש בו על-פי שיקול דעתה הבלעדי וכן לבצע כל שינוי בתנאי ההלוואות האמורות, לרבות ויתור על ההלוואות של ביג, המרת ההלוואות של ביג למניות שער הרכבת, וכדומה והכל - בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, וללא צורך בקבלת הסכמה או אישור של גורם כלשהו, לרבות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), ובלבד שככל שתומרנה ההלוואות האמורות, כולן או חלקן, למניות שער הרכבת, המניות הנוספות שתוקצינה לחברה בגין המרה כאמור תשועבדנה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בהתאם לאמור בסעיף 5.4.3 לשטר הנאמנות.

3.1.4.3-1 החל מקורות אירוע הפרה - החברה לא תהא רשאית לבצע אילו מהפעולות המפורטות בסעיף זה לעיל ביחס להלוואות של ביג כל תשלום בגין הלוואות החברה לביג אשדוד יועבר ישירות על-ידי שער הרכבת לידי הנאמן לחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 5 לשטר הנאמנות).

3.1.5.43-1 החברה תמסור לחברת שער הרכבת כתב הוראות בלתי חוזרות כאמור בסעיף 5.4.3 לשטר הנאמנות אשר יאושר על-ידי שער הרכבת, בקשר עם יצירת השעבוד על ההלוואות של ביג, תרשום שער הרכבת במרשמה הערה בדבר השעבוד על ההלוואות של ביג המשועבדות ובמקרה של אירוע הפרה, תנהג לפי האמור בסעיפים 5.3.1.7 ו-5.3.2 לשטר הנאמנות.

3.2 בנוגע למניות המשועבדות :

3.2.1 מובהר, כי כל עוד לא אירע אירוע הפרה, כל זכויות מבוא אשדוד במניות המשועבדות, לרבות מכוח הדין ו/או תקנון שער הרכבת ו/או הסכם ההקצאה, לא תיפגענה ותהיינה בידיה באופן מלא ובלעדי. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל עוד לא ארע אירוע ההפרה, מבוא אשדוד תחזיק ותוכל לעשות שימוש מלא, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, בזכויות ההצבעה בשער הרכבת ובזכויות של מבוא אשדוד למינוי דירקטורים בשער הרכבת, ובלבד שלא יהא באופן הצבעתה כאמור, כדי להטיל מגבלות נוספות על מימוש השעבוד על המניות המשועבדות, מעבר למגבלות המפורטות באגרת חוב זו ובשטר הנאמנות, ותהא זכאית לקבל כל דיבידנד או חלוקה אחרת, שיחולקו על-ידי שער הרכבת ולכל זכות הצמודה למניות המשועבדות ולהשתמש בהן בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. בהתאם לכך, מבוא אשדוד תהיה רשאית להשתתף ולהצביע בגין המניות המשועבדות, בכל אסיפה כללית של בעלי המניות של שער הרכבת, לרבות בהחלטות ללא התכנסות, כבעלים של המניות המשועבדות לכל דבר ועניין. לשם כך, ואם וככל שיידרש, ימציא הנאמן למבוא אשדוד כתב מינוי (Proxy), המייפה את כוחה של מבוא אשדוד להשתתף ולהצביע, בגין כל המניות המשועבדות, עבור כל אסיפה ואסיפה או ייפוי כוח לאסיפות, לרבות עבור החלטות ללא התכנסות. כמו-כן, כל עוד לא ארע אירוע ההפרה, מבוא אשדוד תהא רשאית לקבל כל החלטה ו/או לנקוט בכל פעולה הנדרשת ו/או המותרת לה כבעלת מניות בשער הרכבת לפי דין ו/או תקנון שער הרכבת ו/או הסכם ההקצאה, לרבות (אך לא רק) היענות (או אי היענות) בהצעת רכש ו/או בהצעת זכויות ו/או דרישה לכנס אסיפה כללית של בעלי המניות של שער הרכבת.

3.2.2 ככל שישועבד ביג אשדוד, שער הרכבת תתחייב – בחתימתה על התחייבות חברת בת משעבדת שבשולי שטר הנאמנות – שעם קבלת הודעה שתמסור לה החברה על יצירת השעבוד על המניות המשועבדות, כולן או חלקן,

תרשום במרשמייה הערה בדבר השעבוד על המניות המשועבדות ובמקרה של אירוע הפרה, תנהג לפי האמור בסעיף זה לעיל.

3.2.2.3 החל מקרות אירוע הפרה הנאמן : (א) יהא זכאי לכל הזכויות הצמודות למניות המשועבדות לרבות כל דיבידנד שיחולק בגין המניות המשועבדות אשר ישולם על-ידי שער הרכבת ישירות לחשבון הנאמנות ; (ב) לא יעביר למבוא אשדוד ייפוי כוח לצורך השתתפות והצבעה באסיפות בעלי המניות של שער הרכבת בגין המניות המשועבדות, ואם וככל שהועבר ייפוי כוח בגין אסיפה שטרם התקיימה, או ייפוי כוח כללי לאסיפות, יראו אותם כבטלים ומבוטלים.

3.2.3.2.4 המניות המשועבדות נפרעו במלואן.

3.3 בעת החתימה על הסכם זה, המניות המשועבדות הינן בבעלותה של שער הרכבת לרבות מלוא הזכויות הנלוות למניות המשועבדות, והינן נקיות וחופשיות (כהגדרת המונח לעיל), לרבות מחויבים כלשהם ביחס אליהן, למעט המגבלות הקבועות בתקנון חברת שער הרכבת ובהסכם ההקצאה כמפורט בסעיף 5.1.1 לשטר הנאמנות.

3.4 אין כל הגבלה או מניעה או תנאי המונעים ו/או מגבילים באופן כלשהו, לפי דין או הסכם או התחייבות כלשהם, לרבות מסמכי ההתאגדות של החברה ושל חברת שער הרכבת את החתימה על הסכם שעבוד זה ואת ביצוע כל התחייבויותיה על-פיו ואין כל הגבלה או תנאי על-פי דין או הסכם לרבות מסמכי ההתאגדות של החברה ושל חברת שער הרכבת החלים על שעבוד המניות המשועבדות ו/או מימושן ו/או העברת הבעלות בהן בעת מימוש השעבוד ככל שימומש והכל בלבד שמימוש השעבוד על המניות המשועבדות ייעשה כפוף למגבלות הקבועות בתקנון שער הרכבת ובהסכם ההקצאה, כמפורט בסעיף 5.1.1 לשטר הנאמנות. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן תוך יום עסקים במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה.

3.5 נכון למועד החתימה על הסכם שעבוד זה, החברה לא קבלה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לזכויותיה של שער הרכבת במניות המשועבדות, כולן או חלקן. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה תוך יום עסקים אחד מהמועד שבו ייודע לה הדבר.

3.6 החברה מצהירה כי נתקבלו כל האישורים הנדרשים במוסדותיה השונים והאישורים הנדרשים על-פי דין ו/או מסמכי ההתאגדות של החברה ו/או של חברת שער הרכבת ו/או בהתאם לכל הסכם ו/או התחייבות שנטלה על עצמה החברה ו/או שער הרכבת לצורך שעבוד המניות המשועבדות וכי שעבוד המניות המשועבדות אינו עומד בסתירה לכל הוראת הסכם כלשהו שהחברה ו/או שער הרכבת הינן צד לו, ו/או התחייבות כל שהיא החלה על החברה ו/או על שער הרכבת ו/או לזכות של צד ג' כלשהו כלפי החברה ו/או שער הרכבת, ואינם טעונים מצידה של החברה ו/או שער הרכבת אישור ו/או הסכמה של צד ג' כלשהו ו/או מתן הודעה לצד שלישי כלשהו ובלבד שמימוש השעבוד על המניות המשועבדות ייעשה כפוף למגבלות הקבועות בתקנון ההתאגדות של שער הרכבת כמפורט בסעיף 5.1.1 לשטר הנאמנות.

3.7 כי ככל שידרשו פעולות ו/או אישורים נוספים לשם שכלול השעבוד על-פי הסכם שעבוד זה, תבצע החברה בתוך זמן סביר את כל אותן הפעולות הנדרשות ותמציא לנאמן כל אישור ו/או מסמך אשר ידרשו לצורך כך לרבות הסכמתה.

3.8 במועד החתימה על הסכם שעבוד זה החברה וחברת שער הרכבת אינן מצויות בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים ולא הוגשה נגד מי מהן בקשה לפירוק ו/או לכינוס נכסים ו/או להקפאת הליכים כאמור ולא ידוע לחברה על

איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור. כמו-כן, במועד החתימה על הסכם שעבוד זה, למיטב ידיעת החברה, לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כמפורט בשטר הנאמנות. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכל מקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה בהתאם להוראות הדין ולשטר הנאמנות.

3.9 לא למשכן ולא לשעבד את מניות המשועבדות ולא למכור, לא להעביר או להמחות ולא להעניק זכויות כלשהן, באיזה אופן שהוא, במניות המשועבדות, למעט על-פי הוראות שטר הנאמנות.

3.10 כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגין, וכל עוד המניות המשועבדות משועבדות לטובת הנאמן עבור המחזיקים, החברה מתחייבת לא לבצע כל דיספוזיציה בזכויותיה במניות המשועבדות ולא לשעבד, למשכן, להמחות, להעביר לטובת צד שלישי כלשהו, או להתחייב לעשות איזו מהפעולות הנ"ל במניות המשועבדות, אלא כאמור בשטר הנאמנות.

3.11 סמוך לאחר שיוודע על כך לחברה, להודיע לנאמן על כל מקרה של הטלת עיקול, נקיטת פעולת הוצאה לפועל או הגשת בקשה למינוי כונס נכסים על המניות המשועבדות כולן או חלקן. כמו-כן, לאחר שנודע על כך לחברה, להודיע מיד על דבר השעבוד לטובת הנאמן לרשות שהטילה עיקול או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ולצד שלישי שזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה וכן לנקוט מיד על חשבונה של החברה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי כונס הנכסים, לפי המקרה, בהקדם האפשרי.

3.12 בנוסף, החברה מתחייבת להודיע לשער הרכבת אודות השעבוד נשוא הסכם שעבוד זה, ולמסור לשער הרכבת הוראה בלתי חוזרת בכתב, בנוסח המצ"ב **כנספת ב'** להסכם שעבוד זה, ולהעביר לידי הנאמן הוראה זו חתומה במקור על-ידי כל הצדדים לה.

3.13 במעמד החתימה על הסכם שעבוד זה מפקידה החברה בידי הנאמן תעודות מניה בגין המניות המשועבדות, בצירוף, שטר העברת מניות חתום על החלק וכן אישור שער הרכבת כי השעבודים על המניות המשועבדות והלוואות הבעלים המשועבדות נרשמו במרשם המתנהל על-ידה.

4. **בטוחות בלתי תלויות**

4.1 השעבוד הנוצר בזה לטובת הנאמן יהיה בלתי תלוי בכל הבטוחות ו/או הערובות האחרות, שהנאמן עשוי לקבל מהחברה עבור המחזיקים באגרות החוב (סדרה כה'), ולא ישפיע על הבטוחות ו/או הערובות האחרות ולא יושפע מהן, וכל הבטוחות ו/או הערובות תהיינה מצטברות ובלתי תלויות זו בזו, והן לא תשפיענה על בטוחות אחרות כל שקיימות ו/או שתהיינה קיימות בידי הנאמן או מחזיקי אגרות החוב ולא תושפענה מהן, וכן לא יהיה בקיומן של בטוחות נוספות כדי למנוע או לעכב את מימוש המניות המשועבדות על-פי הסכם שעבוד זה.

5. **מימוש**

בכפוף לקבוע בשטר הנאמנות, הנאמן יהיה רשאי לממש את השעבוד על המניות המשועבדות אם וככל שיחול אירוע מהאירועים הקבועים בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות (וכל עוד הוא מתקיים), ולעשות שימוש בכספים (נטו), לאחר תשלומי מיסים הקשורים במימוש המניות (המשועבדות) הנובעים ממימוש המניות המשועבדות בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

5.1 החברה מסכימה בזה כי, בכפוף לאמור לעיל, בהתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות, לנאמן הסמכות לנקוט בכל הליכי המימוש וההוצאה לפועל המוקנים על-פי הוראות כל דין לבעלי שעבודים, והכל בכפוף

למגבלות הקבועות בשטר הנאמנות.

5.2 הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שהשעבוד יהיה נתון למימוש, בהתאם להוראות הסכם שעבוד זה ובכפוף להוראות שטר הנאמנות, לפנות לבית המשפט ו/או למשרד ההוצאה לפועל ולבקשו לממש את המניות המשועבדות, לרבות על-ידי מינוי כונס נכסים על המניות המשועבדות ו/או מנהל מיוחד לשם ניהול המניות המשועבדות, ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו. כונס הנכסים שימונה כאמור וכן המנהל המיוחד, יהיה רשאי בין היתר, בכפוף להוראות בית המשפט, מבלי לגרוע מסמכותו לנקוט בכל הליך על-פי הוראות כל דין (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד החברה או חליפיה) ובכפוף לאמור בכל דין:

5.2.1 לקבל לרשותו, בכפוף להוראות הדין שתהיינה בתוקף באותה עת, את המניות המשועבדות ולהחזיק בהן ולגבות כל הכנסה המופקת מהן;

5.2.2 לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע למניות המשועבדות, ובנוגע למימושן, והוא לא יישא בכל אחריות לאיזה שהוא הפסד או נזק העלול להיגרם על-ידי כך ובלבד שפעל בתום לב, מתוך אינטרס להשיא את הרווחים ולא התרשל;

5.2.3 למכור או להסכים למכירת המניות המשועבדות בשלמות או בחלקים, להעבירן או להסכים להעברתן בכל אופן אחר לפי תנאים שימצא לנכון, ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל פטור, הנחה או חוזר מתשלום כל מס, אגרה, ארנונה, היטל וכיו"ב שיחול ו/או המוטל ו/או שיוטל ו/או חל בקשר עם מכירת המניות המשועבדות;

5.2.4 מובהר כי כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או הנאמן, לפי העניין יהיה רשאי בכפוף להוראות כל דין, לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו מניהול המניות המשועבדות, ישולמו תחילה כל ההוצאות הסבירות שייגרמו אגב ניהול המניות המשועבדות ו/או בקשר עימן או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לנאמן ו/או לבאים מכוחו ו/או מטעמו לרבות כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד.

5.3 מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 5 זה לעיל, הנאמן יהיה רשאי, בכפוף לקבלת החלטה כדין בדבר מימוש השעבוד על-פי הוראות הסכם זה ועל-פי הוראות שטר הנאמנות ובכפוף להוראות הדין לנהוג במניות המשועבדות מנהג בעלים ולעשות שימוש בשטר העברת המניות לשם מימוש השעבוד בדרך של העברת המניות על שמו או על שם קונה למניות.

במועד פקיעת השעבוד על המניות המשועבדות בהתאם להוראות הסכם שעבוד זה ושטר הנאמנות, מתחייב הנאמן להשיב לחברה את תעודות המניה בגין המניות המשועבדות ואת שטר העברת המניות.

6. שונות

6.1 שטר הנאמנות נחשב ככלול בהסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיו ככלולות בהסכם זה.

6.2 הוראות הסכם זה באים להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה שתתגלה סתירה או אי התאמה בין הוראות הסכם זה והוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת הסכם זה ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת).

6.3 הכתובת של החברה הינה כמפורט במבוא להסכם זה או כל כתובת אחרת בישראל,

- שעליה תודיע לבעל השעבוד במכתב בדואר רשום, אשר את קבלתו יאשר בעל השעבוד בכתב. על משלוח הודעות על-פי הסכם זה יחולו הוראות סעיף 25 לשטר הנאמנות.
- 6.4 משלוח התראות או הודעות אחרות, בקשר להסכם זה, יעשה בהתאם לקבוע בענין זה בשטר הנאמנות.
- 6.5 על הסכם זה יחול הדין הישראלי. הצדדים קובעים בזה את העיר תל אביב-יפו למקום השיפוט הבלעדי לכל צרכי הסכם זה.
- 6.6 בכפוף להוראות שטר הנאמנות, כל ההוצאות, הכרוכות בהוצאה לפועל של השעבוד, יחולו על החברה ובכלל זה, שכר טרחה לעורכי-דין, כפי שיקבע על-ידי המשרד להוצאה לפועל או על-ידי בית-המשפט.
- 6.7 כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה (להלן: "ויתור") מצד מי מהצדדים לגבי אי קיום התחייבות של מי מהצדדים, לא יחשב כויתור של אותו צד על זכות כלשהי, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.
- 6.8 בהסכם שעבוד זה, ייחשב המונח "החברה", ככולל את נעבריה. המונח "הנאמן", ייחשב ככולל את הבאים מכוח הנאמן.
- 6.9 כל שינוי בהסכם זה ייעשה במסמך בכתב חתום על-ידי הצדדים.

7. מהות הבטוחות

- 7.1 השעבוד הניתן לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') על-פי הסכם שעבוד זה, הינו בעל אופי מתמיד ויישאר בתוקף עד לסילוק היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כה') בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) ולתשלום כל שכר טרחת הנאמן והוצאותיו לרבות של שלוחיו, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות וזאת לאחר שיקבל אישור כתוב מנושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, כי מלוא הסכומים המובטחים המגיעים למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') מהחברה, נפרעו, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 7.2 שעבוד המניות המשועבדות, יפקע וימחק בכל מקרה בו שולמו במלואם ובמועדם הסכומים המובטחים בהתאם להוראות שטר הנאמנות והומצא לנאמן אישור כאמור והנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת המשכון.
- 7.3 בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הנאמן רשאי להפקיד את הבטוחות שנמסרו ו/או שתימסרנה על-פי הסכם שעבוד זה או חלק מהן בידי שומר שיבחר על-ידו ולהחליף את השומר מדי פעם בפעם.
- 7.4 על שינוי או פשרה בקשר עם הוראות שטר הנאמנות, לרבות בקשר עם הבטוחות, יחול סעיף 26 לשטר הנאמנות.
- 7.5 יתפשר או ייתן הנאמן ארכה או הקלה לחברה, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות החברה בקשר לסכומים המובטחים, ישחרר או יוותר על בטוחות אחרות - לא ישנו דברים אלה את מהות הבטוחות שהסכם זה חל עליהן וכל הבטוחות וההתחייבויות של החברה שהסכם זה חל עליהן תשארנה בתוקף מלא.

8. רישום השעבוד

- 8.1 החברה מתחייבת לרשום בכל מרשם הנדרש על-פי הדין, כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על-פי הסכם זה וכן למסור לבעל השעבוד במועד כאמור מסמכים ואישורים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, בקשר עם רישום השעבוד שכלולו וכניסתו לתוקף (כמפורט בשטר הנאמנות).

8.2 מבלי לגרוע מהאמור, הנאמן רשאי לרשום את הבטוחות הנ"ל כולן או חלקן אצל כל רשות מוסמכת על-פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

אנו מסכימים ומתחייבים:

ביג מרכזי קניות בע"מ	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
-----------------------------------	---

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד אפרת מרק חיות, מאשרת כי התקבלו האישורים הנדרשים על-ידי האורגנים המוסמכים של החברה לצורך חתימה על הסכם שעבוד זה, וכי הסכם שעבוד זה נחתם כדין על-ידי מורשה החתימה של ביג מרכזי קניות בע"מ, _____, וחתימתו מחייבת את ביג מרכזי קניות בע"מ.

אפרת מרק חיות, עו"ד

נספח ב' להסכם שעבוד ואגרת חוב מיום _____ ב' _____ 2026

_____ ב' _____ 2026

לכבוד
שער רכבת אשדוד בע"מ
מרחוב ספיר 1 הרצליה,
מיקוד 4685205

הנדון: הודעה והוראות בלתי חוזרות שער רכבת אשדוד בע"מ, ח.פ. 6-370778-51

הואיל

ואני, הח"מ, חברת **ביג מרכזי קניות בע"מ**, מס' חברה 4-362331-51 מרחוב יעל מן 1, מגדל אלייד סיטיז, רמת השרון, ישראל (להלן: "**החברה**"), שיעבדתי ביום ____ ב ____ 2026, מניות רגילות בנות 1 ע.נ. כל אחת של חברתכם שמסומנות ממס' ____ עד מס' ____ עפ"י תעודת מניה שמספרה ____ על כל זכויותיהן הנלוות בהתאם לאמור בהסכם השעבוד כמפורט בהרחבה בהסכם השעבוד אליו מצורפות הוראות אלה כנספח ב', שבבעלותי, לטובת רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ח.פ. 4-368347-51, חברה פרטית מרחוב יד חרוצים 14 תל אביב, ישראל ("**השעבוד**"; "**המניות המשועבדות**"); ולהבטחת ביצוע ומימוש השעבוד, מסרנו את תעודת המניה האמורה לידי הנאמן;

והואיל

הריני מורה לכם בזאת באופן בלתי חוזר, כדלקמן:

1. לרשום במרשם בעלי המניות של שער הרכבת את עובדת קיומו של השעבוד כמפורט לעיל;
2. לא לרשום בכל מרשם רלבנטי כל שעבוד או משכון או כל זכות אחרת של כל גורם שהוא ו/או כל דיספוזיציה בקשר עם המניות המשועבדות ללא הסכמת הנאמן מראש ובכתב;
3. להודיע לכל גורם המעלה (ככל שיעלה) טענה/ות ו/או המנהל תביעה/ות בקשר עם המניות המשועבדות מכוח השעבוד, ואשר פנה אליכם בכתב בדבר טענה או ניהול תביעה כאמור, באשר לקיומו של השעבוד לטובת הנאמן ולהודיע לנו תוך 3 ימי עסקים בכתב בדבר אותן טענה/ות ו/או תביעה/ות;
4. לא להנפיק תעודת מניה חלף תעודת המניה דלעיל מבלי לקבל מראש את אישור הנאמן;
5. החל מהמועד בו הועמדו אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מידי ו/או התקבלה החלטה למימוש השעבוד על המניות המשועבדות, לפי המוקדם, יהא רשאי הנאמן להורות לשער הרכבת בכתב (ואתם תוכלו להסתמך על כל הודעה בכתב כאמור, וזאת מבלי שתהיו מחויבים לבדוק את נכונות האמור בהודעה), שלא להעביר אלינו ישירות כל חלוקה בגין המניות המשועבדות ו/או כל תמורה ו/או זכות נלווית אחרת ככל שתחולק בגין המניות המשועבדות, ושאונו נהיה זכאים לה כבעלת מניות בשער הרכבת, אלא להעביר ישירות אל חשבון הנאמנות אשר פרטיו ימסרו לשער הרכבת על-ידי הנאמן. את ההוראה הנ"ל על הנאמן לשלוח אליכם בכתב עם העתק אלינו. יובהר, כי לא תהיינה לנו כל טענות או דרישות נגדכם בקשר עם העברת כספי חלוקה/ות לנאמן כאמור.
6. בנוסף מהמועד בו הועמדו אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מידי ו/או התקבלה החלטה למימוש השעבוד על המניות המשועבדות, לפי המוקדם, הנאמן יהא רשאי להשתתף באסיפות בעלי מניות של שער הרכבת בעצמו או באמצעות מי מטעמו ולהצביע בהן ולהפעיל כל זכות שהיא של בעל מניות בשער הרכבת בהתאם למסמכי ההתאגדות שלה ולדין.
7. כמו-כן, בחתימתנו מטה, אנו מצהירים כי ידוע לנו כי אין לכם מידע בקשר עם תנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב, או כל מידע בקשר עם תנאי אגרות החוב, ועל כן ובקשר לכתב הוראות בלתי חוזרות זה אתם תהיו רשאים להסתמך על ההודעה הכתובה של הנאמן בלבד.
8. הוראתנו זו הינה בלתי חוזרת והואיל ותלויות בה זכויות צד ג', ואין לשנותה אלא בהסכמה בכתב ומראש של הנאמן.
9. כתב הוראות זה יתבטל עם קבלת הודעה על כך בכתב מהנאמן.
10. להודיע לנו בכתב על כל שינוי שחל בכתובתכם המצוינת בראש כתב הוראות בלתי חוזרות זה.

11. אין באמור בכתב הוראות זה כדי לגרוע מכל זכות העומדת לרשותכם על-פי כל דין, לרבות פנייה לבית המשפט המוסמך בקשר עם כתב הוראות זה.

בכבוד רב

ביג מרכזי קניות בע"מ

רזניק פז נבו נאמניות בע"מ

אישור עו"ד

אני הח"מ אפרת מרק חיות עו"ד, מ _____, מאשרת בזאת כי חברת **ביג מרכזי קניות בע"מ** ("**החברה**") באמצעות מורשי החתימה ה"ה _____, חתמה על הודעה זו והוראות בלתי חוזרות אלו וכי חתימתם של מורשי החתימה הנ"ל מחייבת את החברה הנ"ל בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, לכל דבר ועניין. עוד הריני לאשר כי כל ההחלטות הנדרשות לשם מתן תוקף להודעה ולהוראות הבלתי חוזרות, התקבלו כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה, וכי החתומים על ההודעה וההוראות הבלתי חוזרות אלה בשם החברה הנ"ל הינם מורשי חתימה מטעמה אשר הוסמכו בהתאם למסמכי ההתאגדות שלה ולכל דין, וחתימתם מחייבת את החברה בקשר עם ההודעה וההוראות הבלתי חוזרות הללו.

תאריך:

עו"ד,

אני, הח"מ, שער רכבת אשדוד בע"מ, ח.פ. 51-370778-6, מאשרת בזאת כי קיבלתי את ההודעה וההוראות הבלתי חוזרות דלעיל ומתחייבת לפעול בהתאם לאמור בהודעה ובהוראות בלתי חוזרות אלו, כל עוד הנאמן לא יורה לי בכתב אחרת. כן הריני לאשר כי דבר שעבוד המניות המשועבדות נרשם במרשם בעלי המניות של הח"מ.

לראייה באתי על החתום, היום, _____, ב _____, 2026,

שער רכבת אשדוד בע"מ, ח.פ. 51-370778-6
שם החותם: _____

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר/ת בזאת כי שער רכבת אשדוד בע"מ, ח.פ. 51-370778-6 ("שער הרכבת"), באמצעות מורשי החתימה ה"ה _____, חתמה על מסמך זה וכי חתימתם של מורשי החתימה הנ"ל מחייבת את החברה לכל דבר ועניין. עוד הריני לאשר כי כל ההחלטות הנדרשות לשם מתן תוקף למסמך זה, התקבלו כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות של שער הרכבת וכי החתומים על מסמך זה בשם שער הרכבת הינם מורשי חתימה מטעמה אשר הוסמכו בהתאם למסמכי ההתאגדות שלה ולכל דין, וחתימתם מחייבת את שער הרכבת בקשר עם התחייבויותיה אלה.

_____, עו"ד

הסכם שעבוד ואגרת חוב

שנערכה ונחתמה ביום ____ לחודש פברואר 2026

בין

שער רכבת אשדוד בע"מ בין :

ח.פ. 51-370778-6

מרחוב יעל מן 1, מגדל אלייד סיטיז, רמת השרון, 4713402
(להלן: "הממשכנת" ו/או "שער הרכבת")

מצד אחד ;

לבין

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ לבין :

ח.פ. 51-368347-4

מרח' יד חרוצים 14, תל אביב

(להלן: "הנאמן")

מצד שני ;

הואיל ביג מרכזי קניות בע"מ ("ביג" או "החייבת") פרסמה תשקיף מדף נושא תאריך 20 במאי 2024¹
("התשקיף", "תשקיף המדף") ;

והואיל וביום ____ בפברואר 2026 פרסמה ביג דוח הצעת מדף מכח תשקיף המדף במסגרתו הונפקו אגרות
חוב (סדרה כה') של ביג ;

והואיל והונה המונפק של הממשכנת מוחזק על-ידי מבוא אשדוד בע"מ, חברה פרטית מס' 513340380
בשיעור של 72% ועל-ידי מושב שדה עוזיה (כהגדרתו להלן) ;

והואיל ומלוא הונה המונפק של מבוא אשדוד מוחזק על-ידי ביג ;

והואיל וביג התקשרה עם הנאמן, כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), בשטר נאמנות אשר נחתם
ביום ____ בפברואר 2026, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו ומצורף לה כ**נספח א'** (להלן: "שטר הנאמנות") ;

והואיל והממשכנת אישרה והתחייבה בשולי שטר הנאמנות כי תקיים את הוראות שטר הנאמנות
הרלוונטיות אליה, בקשר עם סדרת אגרות חוב (כהגדרתה להלן) של החייבת ובהתאם תפעל
כאמור בתוספת לשטר הנאמנות ועל-פי כל המתחייב ממנו ביחס אליה, לרבות שעבוד הנכסים
המשועבדים, כהגדרתם להלן, לטובת הנאמן להבטחת חובות החייבת כלפי הנאמן והכל בהתאם
לשטר הנאמנות ;

¹ פורסם ביום 19 במאי 2024 (אסמכתא מספר : 2024-01-051225).

והואיל וברצון הצדדים להסדיר באגרת חוב זו את שעבוד הנכס המשועבד כהגדרתו להלן לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') כמפורט להלן ;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. כללי

- 1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.
- 1.3. לכל המונחים אשר לא הוגדרו מפורשות באגרת חוב זו תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.
- 1.4. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים :

"סדרת אגרות החוב" או

"אגרות החוב (סדרה כה')" - אגרות חוב (סדרה כה'), רשומות על שם, שהונפקו על-ידי ביג בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כל הרחבה שתעשה לסדרה זו כאמור בשטר הנאמנות.

"הסכומים המובטחים" -

כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) והפרשי הצמדה שעל ביג לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') וכן כל סכום נוסף המגיעים ו/או שיגיעו לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') מאת ביג על-פי הוראות שטר הנאמנות ואגרות החוב.

"שער הרכבת" -

שער רכבת אשדוד בע"מ, ח.פ. 51-370778-6, הינה חברה פרטית אשר מבוא אשדוד (כהגדרתה להלן), מחזיקה, [במישרין](#), ב-72% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה. יתרת המניות של שער הרכבת מוחזקת על-ידי שדה עוזיה מושב עובדים של העובד הציוני להתיישבות שיתופית בע"מ, אגודה שיתופית מס' 57-0009928 ("מושב שדה עוזיה"). נכון למועד אגרת חוב זו, שער הרכבת מחזיקה, [במישרין](#), במלוא הזכויות בנכס ביג אשדוד (כהגדרתו להלן).

"מבוא אשדוד" -

מבוא אשדוד בע"מ, ח.פ. 513340380, חברה פרטית בבעלות מלאה [וישירה](#) של ביג, ואשר מחזיקה [במישרין](#) ב-72% מההון המונפק והנפרע של שער הרכבת ומזכויות ההצבעה בה.

"חברות ביג אשדוד" -

שער הרכבת ומבוא אשדוד, כהגדרתן לעיל.

"הנכס" או "ביג אשדוד" -

נכס מניב הידוע כ-"ביג פאשן אשדוד", הכולל את כל האמור להלן : (א) מלוא זכויות החכירה של שער הרכבת (שאינן רשומות בלשכת רישום המקרקעין) על-פי חוזה חכירה מהוונת עד ליום 10 במרס 2056 ("תקופת החכירה הראשונה") (ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים מתום תקופת החכירה הראשונה), שנחתם ביום 14 ביולי 2015 בין שער הרכבת לבין רשות מקרקעי ישראל, ביחס למקרקעין הידועים כגוש 180 חלקות 58, 133, 145, 151, 152 ו-153 כגוש 181

חלקות 75 ו-77² בשטח כולל של 61,232 מ"ר באשדוד ("הסכם החכירה"), ולרבות זכויות בניה נוספות, אם וככל שתהיינה בקשר עם המקרקעין למעט השטח המוחרג (כהגדרתו להלן), ("המקרקעין המשועבדים")³; (ב) הכנסות ביג אשדוד, כהגדרתן בסעיף 5 לשטר הנאמנות; (ג) הזכות לקבלת תגמולי ביטוח מכוח פוליסות ביטוח רכוש בגין נכס זה כמפורט בסעיף 5.1.4 לשטר הנאמנות. על המקרקעין המשועבדים הוקם מרכז מסחרי מסוג "Life Style" ("המרכז"), הכולל מבנים מסחריים בשטח כולל של כ-45 אלפי מ"ר וכן שתי קומות משרדים (מעל קומת קרקע מסחרית) בשטח כולל של כ-1,388 מ"ר, המרכז כולל חניון פתוח וחניון תת קרקעי של כ-2,000 מקומות חניה. לצד המרכז המסחרי קיים מסוף תחבורה הבנוי על מגרש בשטח של כ-8,000 מ"ר, הכולל בינוי עילי בשטח של כ-205 מ"ר ושטחי שירות בשטח של כ-55 מ"ר. למען הסר ספק, מרכיבים של המרכז שלא פורטו בהגדרה זו מפורטים בנספח פרטים אודות הבטוחות. לפרטים אודות ביג אשדוד ראה נספח פרטים אודות הבטוחות.

מובהר כי לפנינת אשדוד (2005) בע"מ ("פנינת אשדוד")⁴ ישנן זכויות חכירה בשטח של כ-4,667 מ"ר המצוי על גוש 180 חלקה 153, המוחרג לטובת פנינת אשדוד ואשר לשער הרכבת אין זכויות בו ("השטח המוחרג").

"הכנסות ביג אשדוד" -

מלוא הזכויות (100%) של שער הרכבת מכוח הסכמי השכירות קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם הנכס ביג אשדוד, לרבות מלוא הזכויות לקבלת הפירות הנובעים מהנכס האמור, לרבות דמי השכירות, דמי חניה, וכן דמי הניהול בגין שירותי הניהול אשר מסופקים ו/או יסופקו לנכס וכן כל תשלום שמשולם על-ידי השוכרים מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם, לרבות הכנסות משלטי פרסומת ו/או אנטנות המותקנים וכן שיותקנו בנכס בעתיד, ככל שיותקנו, ולרבות הכנסות שיתקבלו ממכירת חשמל בצובר, אם וככל שיתקבלו, אך למעט, הכנסות שיתקבלו ממערכות סולאריות וממערכות אגירה, ולמעט ההכנסות הנובעות ו/או הקשורות לזכויות פנינת אשדוד מכח הסכמי פנינת אשדוד, לרבות שהינן בה שטח המוחרג, אשר לא יכללו בהכנסות ביג אשדוד ואשר כל עוד לא כלולים בהכנסות ביג אשדוד לא ילקחו בחשבון לצורך השווי הבטוחתי של ביג אשדוד. לעניין ההכנסות

² בהסכם החכירה היו רשומות החלקות הבאות: גוש 180 - חלק מחלקות מספר 4 עד 12 (כולל), 14, 17, 20, 21, 23 עד 26 (כולל) ו-54 וחלקות בשלמות מספר 15, 16, 18 ו-19; וגוש 181 - חלק מחלקות 7, 14 עד 17 (כולל), 60 ו-61. לימים הוכנה תוכנית לצורכי רישום, אשר שינתה את החלקות הרשומות במתחם בשלמות. עקב רישום הפרצלציה שבוצע לאחרונה, הוגשה בקשה לפיצול חוזה החכירה, ולאחר פיצול החלקות תהיינה חלקות 151 (44.493 דונם) ו-152 (9 דונם) בגוש 180. הואיל והפיצול כאמור מותנה, בין היתר, בקבלת אישורים ו/או הסכמות של צדדים שלישיים, ובכלל זה של רשויות רגולטוריות, אין כל וודאות לביצועו. להערכת ביג, אין בהליך האמור כדי לגרוע מזכויות המחזיקים על פי שטר הנאמנות.

³ ביג מבהירה, כי נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, השטח המוחרג הינו חלק מהמקרקעין שהסכם החכירה חל עליהם, ושער הרכבת ופנינת אשדוד פועלות כאמור לעיל לפיצול מול רשות מקרקעי ישראל של ההסכם החל על המקרקעין, באופן שיונפק חוזה חכירה נפרד לשטח המוחרג על שם פנינת אשדוד (בנוסף לפיצול לחלקות 151 ו-152 בגוש 180 כמפורט לעיל). הואיל והפיצול כאמור מותנה, בין היתר, בקבלת אישורים ו/או הסכמות של צדדים שלישיים, ובכלל זה של רשויות רגולטוריות, אין כל וודאות לביצועו. להערכת ביג, אין בהליך האמור כדי לגרוע מזכויות המחזיקים על פי שטר הנאמנות.

⁴ למיטב ידיעת ביג, פנינת אשדוד (2005) בע"מ, ח.פ. 513768887, הינה חברה פרטית, שאינה קשורה לביג.

מהסכם שכירות מסוף התחבורה, ראה סעיף 5.2.3.1(ד) לשטר הנאמנות.

מערכות לייצור חשמל מאנרגיה, ובכלל זה גם אנרגיה המופקת מקרני שמש (אנרגיה סולארית), באמצעות טכנולוגיה פוטו-וולטאית.

"מערכות סולאריות" -

מתקן לאגירת חשמל בקיבולת ובהספק משתנים ממתקן למתקן.

"מערכות אגירה" -

כל ציוד ו/או מתקן הקיים ו/או אשר יותקן בעתיד בנכס המקרקעין, לרבות מערכות סולאריות ולרבות מערכות אגירה ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין אם אלה בבעלות החברה המשעבדת (ובמקרה שהינם בבעלות של החברה המשעבדת, בלבד שלא נלקחו בחשבון ~~בהערכת השווי-הרלוונטי~~ בשווי הבטוחתי הרלוונטי לנכס המקרקעין כמפורט בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות) ובין אם בבעלות צד שלישי כלשהו, לרבות שוכר של יחידה בנכס ו/או ספק של שוכר כאמור, ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות.

"מיטלטלין" -

מלוא דמי הניהול המשולמים ו/או שישולמו לביג ו/או למי מטעמה, בגין שירותי הניהול אשר ביג מספקת ו/או אשר תספק לביג אשדוד.

"דמי ניהול" -

הסכם שנערך ונחתם ביום 18 ביולי 2005 בין מושב שדה עוזיה, לבין מבוא אשדוד ולבין שער הרכבת, במסגרתו הוסדרו, בין היתר, הנושאים המפורטים בנספח פרטים אודות הבטוחות.

"הסכם ההקצאה" -

הסכמים שנחתמו בין שער הרכבת לבין פנינת אשדוד, לרבות תוספת תיקון והבהרות להסכם מכר מיום 9 בפברואר 2006, שנחתמה ביום 4 באוגוסט 2012 בין שער הרכבת לבין פנינת אשדוד, ולרבות הסכם שיתוף וחלוקה בין שער הרכבת לבין פנינת אשדוד מיום 9 באוגוסט 2012 במקרקעין ("הסכם השיתוף"), המסדירים, בין היתר, את הזכויות ואת ההתחייבויות של שער הרכבת ושל פנינת אשדוד ואת החלוקה ביניהן כבעלי זכויות במקרקעין, לרבות במקרקעין המשועבדים (כהגדרתם להלן), לפי החלוקה כאמור תחת הגדרת המונח ביג אשדוד לעיל, כמפורט בנספח פרטים אודות הבטוחות. בנוסף, כל תיקון ו/או תוספת עתידיים להסכמים כאמור, ובלבד שלא יהיה בהם כדי לפגוע בזכות הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') בנכס המשועבד. יודגש למען הסר ספק כי למעט השטח המותר, אין לפנינת אשדוד כל זכות שהיא בביג אשדוד.

"הסכמי פנינת אשדוד" -

"הלוואת החייבת לביג אשדוד" - הלוואות בעלים שהעמידה ו/או שתעמיד החייבת, במישרין ו/או בעקיפין (באמצעות מבוא אשדוד) לשער הרכבת, לרבות מתוך תמורת ההנפקה כמפורט בסעיף 5.3.1.9(ז) לשטר הנאמנות, וכן כל הלוואה נוספת שתעמיד החייבת, במישרין ו/או בעקיפין (באמצעות מבוא אשדוד), לשער הרכבת.

"הכנסות הנכס/ים"

המשועבדות" -

הכנסות ביג אשדוד, ~~אשר עשויות להיות משועבדות~~ שישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') כמפורט להלן ו/או הכנסות מנכס מקרקעין, ככל שרלוונטי, אשר תהיינה כמפורט להלן:

מלוא הזכויות של החברה המשעבדת מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת בקשר עם נכס המקרקעין לרבות מלוא הזכויות לקבלת הפירות הנובעים מזכויות המשועבדות בנכס המקרקעין, לרבות דמי השכירות, דמי חניה ו/או כל תשלום שמשולם על-ידי השוכרים מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם.

יובהר, כי הכנסות שיתקבלו ממערכות סולאריות ו/או הכנסות שיתקבלו ממערכות אגירה, והכל ככל שרלוונטי, עשויים להיות מוחרגים או כלולים (לפי שיקול דעת החייבת) בהכנסות נכס המקרקעין כאמור, אם וככל שישועבד בהתאם לשטר הנאמנות ואגרת חוב זו, ~~הא~~ וככל שיוחרגו לא ילקחו בחשבון לצורך השווי הבטוחתי של נכס המקרקעין הרלוונטי, ~~ואין באגרת חוב זו כדי ליצור מגבלה על עריכת שינויים בהם~~.

"החברה המשעבדת" -

ביג ו/או שער הרכבת ו/או מבוא אשדוד ו/או כל חברה ו/או שותפות אחרת ו/או חברות בנות של ביג ו/או חברות קשורות או שותפויות קשורות או מיזמים קשורים של ביג, אשר ביג מחזיקה בהם 50% ומעלה, אשר יעמידו נכס מקרקעין כהגדרתו להלן (בו הם מחזיקים לבד או ביחד עם שותפים נוספים), כולו או חלקו, כבטוחה לטובת הנאמן, על-פי תנאי שטר הנאמנות להבטחת אגרות החוב (סדרה כה') ואשר יאשרו בכתב לנאמן בנוסח שבשולי שטר הנאמנות את מחויבותן לפעול על-פי כל המתחייב משטר הנאמנות על נספחיו. מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על-ידי החברה המשעבדת שאינה החייבת להעמיד נכס מקרקעין נוסף ו/או אחר ו/או כל חלק ממנו כבטוחה לטובת הנאמן במקרה בו החייבת תידרש להעמיד בטוחות נוספות ו/או תבקש לבצע החלפת נכסים על-פי שטר הנאמנות.

"הנכס המשועבד" -

(א) שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של שער הרכבת בביג אשדוד, לרבות מתן התחייבות לרישום משכנתא מאת רשות מקרקעי ישראל.

(ב) מלוא זכויותיה של הממשכנתא בהכנסות ביג אשדוד (הכולל שיעבוד של זכויותיה מכח הסכמי השכירות).⁵

5 שימת לב מחזיקי אגרות החוב כי על אף שבכוונת ~~החברה ביג~~ ליצור שעבוד קבוע על ההכנסות המשועבדות, נכון למועד חתימת שטר זה קיימת אי בהירות משפטית באשר לאופן סיווג השעבוד. לפיכך, יכול ובעתיד, עם התפתחותם של הדין והפסיקה ביחס לאופן סיווגם של שעבודים מסוג זה, יסווג השעבוד כשעבוד שוטף ותחולנה לגביו הוראות הדין הרלוונטיות לשעבוד שוטף לרבות הוראות סעיף 244 לחוק חדלות פירעון.

(ג) שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה המשעבדת לקבלת תגמולי ביטוח מכח פוליסות לביטוח רכוש.

(ד) שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של החייבת לקבלת דמי הניהול.⁶

(ה) פטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, ובכלל זאת קיזוז הפסדים אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס (כהגדרת המונח לעיל) או חבות המס של מבוא אשדוד ככל שמבוא אשדוד תהיה זכאית להם במועד מימוש השעבוד, אם ימומש, בקשר עם המניות המשועבדות, בין שאלו מכוח פקודות מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר.

נכס מקרקעין בישראל אשר הוקם עליו פרויקט מניב והתקבל בגינו טופס 4, שאינו משועבד באותו מועד לנאמן או לכל צד שלישי כלשהוא, ואשר לחברה המשעבדת זכויות בו, כולו או חלקו.

"נכס מניב" -

~~נכס מקרקעין בישראל, אשר התקבל בגינו היתר בניה, ולחברה המשעבדת זכויות מקרקעין בו, כולו או חלקו. לעניין זה, "היתר בניה" משמעו היתר כהגדרתו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 אשר ניתן מאת הועדה המקומית לתכנון ובניה, להקמת פרויקט על קרקע, לרבות היתר בניה לעבודות עפר, ובלבד, שבמועד יצירת השעבוד על הזכויות בנכס בהקמה, יחולו התנאים הבאים: (1) היתר הבניה שהתקבל מאפשר הקמה של נכס מניב מסוג הנכסים המניבים הקיימים של החברה בישראל, ו-(2) החברה פועלת להקמה של נכס שיהא מסוג הנכסים המניבים הקיימים של החברה, על הקרקע האמורה, ו-(3) שווי הנכס בהקמה נקבע כאמור בסעיף 5.8.3 לשטר הנאמנות. מובהר כי נכס בהקמה, כהגדרתו לעיל, אשר יתקבל בגינו טופס 4 יהווה "נכס מניב" כהגדרתו לעיל.~~

~~"קרקע" - קרקע בישראל אשר טרם התקבל בגינה היתר בניה, כהגדרתו בסעיף 5 לשטר הנאמנות, ולחברה המשעבדת זכויות במקרקעין בה, כולה או חלקה ובלבד, שבמועד יצירת השעבוד על הזכויות בקרקע, יחולו התנאים הבאים: (1) הקרקע נרכשה על ידי החברה המשעבדת לצורך הקמה של נכס שיהווה "נכס מניב" כהגדרתו לעיל, על הקרקע האמורה, ו-(2) הקרקע הינה ביעוד לתעשייה ואו למסחר, ו-(3) שווי הקרקע נקבע כאמור בסעיף 5.8.3 לשטר הנאמנות. מובהר כי קרקע אשר יתקבל בגינה היתר בניה כאמור, תהווה "נכס בהקמה", כהגדרתו לעיל.~~

נכס מניב, או נכס בהקמה, או קרקע, לפי העניין, או כל חלק ממנו, בישראל, אשר בו/ה לחברה ו/או לכל חברה משעבדת קיימות זכויות

"נכס מקרקעין" -

6 שימת לב מחזיקי אגרות החוב כי על אף שבכוונת החברה בני ליצור שעבוד קבוע הזכות לקבלת דמי ניהול, נכון למועד חתימת שטר זה קיימת אי בהירות משפטית באשר לאופן סיווג השעבוד. לפיכך, יכול ובעתיד, עם התפתחותם של הדין והפסיקה ביחס לאופן סיווגם של שעבודים מסוג זה, יסווג השעבוד כשעבוד שוטף ותחולנה לגביו הוראות הדין הרלוונטיות לשעבוד שוטף לרבות הוראות סעיף 244 לחוק חדלות פירעון.

מקרקעין כלשהן (לבד או ביחד עם שותפים נוספים) ובלבד שלחברה שליטה או שליטה משותפת בנכס, במישרין או בעקיפין ולרבות הנכסים המפורטים בסעיף 5.1 לשטר הנאמנות.

"מס" -

משמעו כל המסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי חובה אחרים, מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין הכנסה, רווח הון או רווחים, מע"מ, ניכויים וניכויים במקור המהווים לפי טיבם, או המשתלמים על חשבון מסים, אגרות, היטלים או תשלומי חובה כאמור, לרבות ריביות וקנסות בקשר למסים, היטלים אגרות ותשלומי חובה כאמור.

"השעבודים לטובת הנאמן בגין סדרה ח" -

שעבודים והערות אזהרה הרשומים לטובת הנאמן על זכויות ביג ושער הרכבת בביג אשדוד כהגדרות בסעיף 5.4.7 בשטר הנאמנות.

"אירוע הפרה" -

המועד בו זומנה אסיפת מחזיקים שעל סדר יומה העמדה של אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או המועד בו הועמדו אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי ו/או התקבלה החלטה למימוש השעבוד על הנכס המשועבד, לפי המוקדם.

"דיספוזיציה" -

כל העברה, מכירה, שעבוד, המחאה, מתן זכות, התחייבות להעביר או למכור או לשעבד או להמחות או לתת זכות, או מתן אופציה לכל אחד מאלה.

2. מהות אגרת החוב

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות ביג בגין אגרות החוב (סדרה כה') ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים.

3. השעבוד

3.1 הממשכנת משעבדת וממחה בזה, לפי העניין, להבטחת התשלום הנכון, המלא והמדויק, של הסכומים המובטחים ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויותיה בגין אגרות החוב (סדרה כה'), לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') במשכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה בנכס לרבות התחייבות לרישום משכנתא מאת רשות מקרקעי ישראל, וכן בשעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה בהכנסות המושעבדות (הכולל שעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות), והכל כמפורט בסעיף 5.1.3 לשטר הנאמנות.

3.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.1 לעיל, בכל הנוגע להכנסות הנכס המשועבד או כל זכות אחרת הנובעת מהן או שתתקבל חלף הנכס המשועבד ו/או בגינו, הרי שהממשכנת תהיה רשאית לקבלם לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך בכל אישור של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב (סדרה כה'), וזאת כל עוד הועמדו אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי והכל בכפוף לקבוע בס"ק (ב) להלן. בהתאם, כל עוד לא הועמדו אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי, כל זכות ו/או תשלום שיתקבל בידי הנאמן בגין הנכס המשועבד (ככל שיתקבל) יועבר על-ידי הנאמן לחברה המשעבדת או למי שתורה ביג לנאמן.

לעניין זה מובהר, כדלקמן:

(א) השעבוד יחול, ממועד יצירתו, על הנכסים המשועבדים;

(ב) כל עוד לא הועמדו אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי, לא תחול על החברה המשעבדת תהא רשאית לעשות שימוש בהכנסות כל מגבלה בקשר להכנסות הנכסים המשועבדים למעט כאמור והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות באגרת חוב זו. עם זאת, ולהסרת ספק מובהר כי כל עוד זכויותיה לקבלת הכנסות הנכסים המשועבדים לנאמן תהייה משועבדות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), החברה המשעבדת לא תהא רשאית למשכן או לשעבד או לבצע דיספוזיציה או להמחות את זכויותיה בהכנסות הנכס המשועבד לצד שלישי כלשהו, אלא בהתאם להוראות סעיף 5.2.3 לשטר הנאמנות ובהתאם לסעיף 5.9 לשטר הנאמנות והכל כפוף לכך כי לא ייפגעו תוקף השעבודים, יכולת אכיפתם ו/או יכולת מימושם;

(ג) כל עוד לא הועמדו אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי, לא תחול על החברה המשעבדת כל מגבלה לגבי תהא רשאית לנקוט בפעולות בקשר עם כל התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחה קמה הזכות להכנסות אותו נכס משועבד, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים, ובלבד שלא יהיה בהתקשרויות האמורות כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב בהתאם לאגרת חוב זו, לרבות פגיעה בתוקף השעבודים, יכולת אכיפתם ו/או יכולת מימושם;

(ד) כל עוד לא הועמדו אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי, לא תהא על החברה המשעבדת כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על העמדת אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי, על-פי שטר הנאמנות. כמו-כן, לחברה המשעבדת הזכות להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על-פי הסכמי השכירות ללא צורך בהסכמת השוכרים, בכפוף לכך שזכויות השוכרים לא תיפגענה. ביג מבהירה, כי בהתאם להסכם השכירות שנחתם בשנת 2021 בין שער הרכבת לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מינהל הדיור הממשלתי ומדינת ישראל-משרד התחבורה ביחס להשכרת מסוף התחבורה ("הסכם שכירות מסוף התחבורה"), שער הרכבת רשאית להמחות את זכויותיה מכוח הסכם שכירות מסוף התחבורה (לרבות המחאה על דרך שעבוד), ובלבד שההמחאה תהא בהתאם להוראת תכ"ס 1.6.0.08 ("הוראת התכ"ס"). הואיל ועל פי הוראת התכ"ס נדרש אישור חשב המשרד הממשלתי הרלוונטי להמחאה, אזי עד למועד העברת תמורת ההנפקה כאמור בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות, תחליט ביג, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, האם הזכויות בגין הסכם שכירות מסוף תחבורה, ישועבדו כחלק מהכנסות ביג אשדוד. ככל ולא יכללו בהכנסות ביג אשדוד, לא יילקחו בחשבון לצורך השווי הבטוחתי של ביג אשדוד כל עוד לא הועמדו אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי, לא תהא על החברה המשעבדת כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על העמדת אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי, על-פי שטר הנאמנות. כמו-כן, לחברה המשעבדת הזכות להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על-פי הסכמי השכירות ללא צורך בהסכמת השוכרים, בכפוף לכך שזכויות השוכרים לא תיפגענה;

(ה) על אף האמור בס"ק [ב] לעיל, החל ממועד קרות אירוע הפרה ועד למועד בו הועמדו אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי, ישמשו הכנסות הנכסים המשועבדים לתפעולם ו/או לניהולם של הנכסים המשועבדים (על-ידי הגורם המנהל ישירות את הנכסים המשועבדים) בלבד. משהועמדו אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי, ישמשו ההכנסות המשועבדות מאותו נכס לפירעון אגרות החוב (סדרה כה') שבמחזור, ואלו תועברנה ותופקדנה ישירות לחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 5 בשטר הנאמנות). החייבת והחברה המשעבדת מתחייבות לפעול ללא דיחוי, החל ממועד העמדת אגרות החוב (סדרה כה') לפירעון מיידי כאמור לעיל, ולהורות לשוכרים בנכס המשועבד הרלוונטי על השינוי ביעד התשלומים שהם מבצעים, כקבוע בסעיף זה ולפעול כמיטב יכולתן לבצע את השינוי כאמור. על אף האמור לעיל, ביחס לנכסים משועבדים שלחייבת (במישרין או בעקיפין באמצעות חברה

משעבדת) קיימות זכויות מקרקעין כלשהן ביחד עם שותפים נוספים (במועד חתימת אגרת חוב זו, הנכס – ביג אשדוד), החברה המשעבדת מתחייבות לפעול, החל ממועד העמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי כאמור לעיל, להעברת והפקדת ההכנסות המשועבדות קרי, חלק ~~החברה~~ החייבת בהכנסות הנכס הרלוונטי אשר יהא משועבד לטובת הנאמן אותה עת ישירות, לחשבון הנאמנות.

3.3. בכל הנוגע לזכויות בתגמולי ביטוח בקשר לנכס המשועבד, יחול האמור בסעיף 7 להלן.

3.4. החברה המשעבדת מתחייבת כלפי הנאמן שלא למשכן ושלא לשעבד בשעבוד נוסף את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם לטובת צד ג' כלשהו, ללא קבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב לכך, שתתקבל בכתב ומראש בהחלטה מיוחדת, וזאת למעט שעבוד מדרגה שנייה כמתואר בשטר הנאמנות.

4. פעולות מותרות

החברה המשעבדת תהא רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), בהתאם להוראות סעיף 5.2.2 לשטר הנאמנות.

5. הצהרות הממשכנת

הממשכנת מצהירה בזה כלפי הנאמן, כדלקמן:

5.1. השימוש הנעשה בנכס תואם לשימוש המוגדר לו בהסכם החכירה.

5.2. נכון למועד חתימת הסכם זה הממשכנת לא יצרה ולא התחייבה ליצור שעבוד על כלל נכסיה.

5.3. במועד חתימת אגרת חוב זו, למיטב ידיעתה, אינה מצויה בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים, ולא הוגשה נגדה בקשה להוצאת צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו כלשהו לפירוקה והיא לא קיבלה החלטת פירוק ואינה צפויה לקבל החלטה כזו ולא ידוע לה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור.

5.4. כי הממשכנת הינה בעלת מלוא ~~הזכויות~~ זכויות החכירה המהוונת בנכס המשועבד בביג אשדוד, לרבות בהכנסות הנובעות מהנכס ביג אשדוד ובתגמולי הביטוח בגין ביג אשדוד, והכל כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות, וכי במועד העברת השעבוד, זכויותיה בנכס המשועבד יהיו נקיות וחופשיות מכל שעבוד, משכון, וקיזוז, ולמיטב ידיעתה הנכס המשועבד יהיה נקי וחופשי גם מעיקול וכן מזכות צד שלישי.

5.5. נכון למועד זה, זכויות ביג, מבוא אשדוד והממשכנת בנכס ביג אשדוד משועבדות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של ביג. עם השלמת ההנפקה על-פי תשקיף זה, יוסרו הבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), כמפורט בסעיף 5.4.8 לשטר הנאמנות.

5.6. נתקבלו כל האישורים הנדרשים במוסדותיה השונים של הממשכנת ושל החייבת והאישורים הנדרשים על-פי דין ו/או מסמכי ההתאגדות ו/או בהתאם לכל הסכם ו/או התחייבות שנטלה על עצמה הממשכנת לצורך שעבוד הנכס המשועבד, וכי למיטב ידיעתה שעבוד הנכס המשועבד אינו עומד בסתירה לכל הוראת הסכם כלשהו של הממשכנת ו/או התחייבות כלשהי החלה על הממשכנת ו/או לזכות של צד ג' כלשהו כלפי הממשכנת, ובכפוף לכל דין אינו טעון מצידה של הממשכנת אישור ו/או הסכמה של צד ג' כלשהו ו/או מתן הודעה לצד שלישי כלשהו.

5.7. לממשכנת הזכות להעביר את זכויותיה והתחייבויותיה על-פי הסכמי השכירות ללא צורך בהסכמת השוכרים, ובלבד שזכויות השוכרים לא תיפגענה.

5.8. נכון למועד החתימה על אגרת חוב זו, הממשכנת לא קבלה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה בנכס המשועבד ו/או ביכולת לשעבדו ו/או לממשו על-פי אגרת חוב זו.

6. התחייבות ביג והממשכנת

ביג והממשכנת מתחייבות בזה כלפי הנאמן, כדלקמן:

6.1. להודיע לנאמן באופן מיידי ובכתב, מיד עם היוודע להן (מבלי לגרוע מחובות הדיווח על-פי דין), על כל מקרה של עיקול מהותי שהוטל על הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, וכן על כל מקרה של נקיטת פעולה של הוצאה לפועל בגין חוב מהותי ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הנכסים המשועבדים (כולם או חלקם) בגין חוב מהותי ו/או על מינוי כונס נכסים או מפרק קבוע או זמני לאיזה מהחברות המשעבדות ו/או כל בקשות בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ו/או באם יועלו טענות מהותיות על-ידי צדדים שלישיים אשר יש בהן כדי לפגוע בשווי הבטוחתי של הנכס המשועבד או בתוקף השעבוד. בכל מקרה כאמור (מבלי להתחשב במהותיות האירוע) תודיע החברה המשעבדת בכתב מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ו/או לצד שלישי שזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, כמו-כן, תנקוט מיד החברה המשעבדת על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי בעל תפקיד, לפי המקרה.

"מהותי" לעניין ס"ק זה – בשיעור העולה על 10% משווי הנכס המשועבד.

6.2. להחזיק ולשמור את הנכס המשועבד במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם במועדס את כל המיסים המוטלים ושיוטלו כדין על הנכס המשועבד, על-ידי הממשלה ו/או או רשות מוסמכת על-פי דין ו/או על-ידי הרשויות המקומיות וזאת מבלי לגרוע מזכותן לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור.

6.3. לרכוש ולהחזיק בתוקף (בעצמן או באמצעות החברה המשעבדת הרלוונטית או מי מטעמן), עד לפירעון המלא של אגרות החוב, את הביטוח הרלוונטי כאמור בסעיף 5.1.4 לשטר הנאמנות המבטח את הנכסים המשועבדים על-פי אגרת חוב זו, ולשמור על רצף ביטוחי כאמור עד לאחר הסרת שעבודים על נכס משועבד רלוונטי בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

6.4. להימנע מביצוע כל דיספוזיציה בנכס המשועבד, כולו או חלקו, ו/או הענקת כל זכות בהם, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וכן מכל שעבוד, משכון, המחאה, העברה לטובת צד שלישי כלשהו או מתן התחייבות לעשות איזו מהפעולות הנ"ל בנכסים המשועבדים כל עוד הם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה'), אלא בהתאם לסעיפים 5.2.2, 5.2.3, 5.5, 5.6 ו-5.8 לשטר הנאמנות.

6.5. הממשכנת והחייבת יהיו רשאיות, בהתאם לשיקול דעתן הבלעדי, למכור לצדדים שלישיים את הנכס המשועבד ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') ובלבד יפעלו בהתאם להוראות סעיף 5.6.1 לשטר הנאמנות.

7. ביטוח

מובהר כי לעניין תנאי אגרת חוב זו, "הנכס המשועבד" כולל גם את מלוא זכויות ו/או כספים אשר מגיעים ו/או יגיעו לביג או לממשכנת על-פי פוליסת הביטוח הנזכרת בסעיף 6.3 לעיל, להוציא תגמולי ביטוח בגין אובדן תוצאתי בקשר עם הפוליסה ולפיכך, הממשכנת משעבדת וממחה על דרך שעבוד קבוע בזאת את מלוא זכויותיה לקבלת תגמולי ביטוח מכח פוליסות לביטוח רכוש מסוג הרלוונטי. בקשר עם פוליסת הביטוח יחול האמור להלן:

7.1. במקרה של אבדן או נזק לרכוש המבוטח ישולמו כל תגמולי הביטוח לידי הנאמן או לפקודתו. על אף האמור לעיל, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק אחד, יהא בסכום נמוך או שווה תגמולי ביטוח לסך מהותי (כהגדרתו להלן), תגמולי הביטוח האמורים, ישולמו במישרין לחברה המשעבדת, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן וזאת בתנאי כי באותו המועד לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות. כלומר, במקרה בו סכום תגמולי הביטוח בגין אירוע נזק (כהגדרתו בפוליסת הביטוח) אחד יהיה גבוה מסך מהותי כהגדרתו להלן, ישולמו מלוא תגמולי הביטוח כאמור ישירות לנאמן. על אף האמור לעיל, ביחס לנכסים משועבדים שלחייבת (במישרין או בעקיפין באמצעות חברה משעבדת) קיימות זכויות מקרקעין כלשהן ביחד עם שותפים נוספים (במועד חתימת אגרת חוב זו, הנכס – ביג אשדוד), מובהר כי אין באגרת חוב זו כדי למנוע מהחברה המשעבדת או מהשותפים האחרים לקבל את יתרת האחוזים הנותרים מתגמולי הביטוח אשר אינם משועבדים לטובת הנאמן. במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח כאמור, החברה המשעבדת נדרשת להעביר לנאמן אישור מנושא משרה בכיר בחברה המאשר כי לא קיימת עילה לפירעון מיידי (מבלי להתחשב בתקופת ריפוי) והכל על-פי הוראות שטר הנאמנות.

לעניין זה, "סך מהותי", הינו סך התגמולים בגין מקרה ביטוח אחד אשר יעלו על סך המהווה 5% משווי נכס המקרקעין או על סך של 10 מיליון ש"ח, צמוד למדד היסודי, לפי הגבוה מביניהם ("סך מהותי").

7.2. עד למועד בו התקיים אירוע הפרה, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכס המקרקעין בלבד ("תגמולי הביטוח לקימום"). תגמולי הביטוח לקימום יועברו לחברה המשעבדת על-ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא אשר תהא לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על-ידי החייבת ו/או החברה המשעבדת לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום ("הקבלן המבצע") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבניה והכל כפי שיסוכם בין החייבת ו/או החברה המשעבדת לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת כי תצהיר של מהנדס החייבת או של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחייבת בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לידי החייבת ו/או הממשכנת ו/או החברה המשעבדת ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין.

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

7.4. ביג מתחייבת לנהוג כמפורט בסעיף 5.1.4 לשטר הנאמנות בנוגע לפוליסת הביטוח.

7.5. בקרות מקרה הביטוח כאמור לעיל (עד לסך המהותי), למעט במקרה בו ארע מועד אירוע הפרה, הנאמן מייפה את כוחה של ביג לפעול מול חברת הביטוח בהתאם לאמור לעיל. בקרות מקרה הביטוח כאמור לעיל (עד לסך המהותי), או בקרות מקרה הביטוח לאחר מועד אירוע הפרה, המוקדם מביניהם, הנאמן יפעל ביחד עם ביג מול חברת הביטוח בהתאם לאמור לעיל.

8. מימוש השעבוד

8.1. הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד בהתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (וכל עוד היא מתקיימת) ולעשות שימוש בכספים (נטו, לאחר תשלומי מיסים הקשורים במימוש הנכס) הנובעים ממימוש הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות זכות הסירוב הקבועה בתקנון הממשכנת, וכן יחול המפורט להלן:

8.1.1. הממשכנת מסכימה בזה כי בהתקיים איזו מהעילות לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות (וכל עוד היא מתקיימת) לנאמן הסמכות לנקוט

בכל הליכי המימוש וההוצאה לפועל המוקנים על-פי הוראות כל דין לבעלי שעבודים.

8.1.2 הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שקמה עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות, בהתאם להוראות אגרת חוב זו ובכפוף לשטר הנאמנות, לפנות לבית המשפט ו/או למשרד ההוצאה לפועל ולבקשו לממש את הנכס המשועבד, לרבות על-ידי מינוי כונס נכסים על הנכס המשועבד ו/או מנהל מיוחד לשם ניהול הנכס המשועבד, ו/או בעל תפקיד אחר לשם מימוש הנכס המשועבד על-פי חוק חדלות פירעון ("**בעל התפקיד**"), ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו. כונס הנכסים שימונה כאמור וכן המנהל המיוחד ובעל התפקיד כאמור, יהיה רשאי בין היתר, בכפוף להוראות בית המשפט, מבלי לגרוע מסמכותו לנקוט בכל הליך על-פי הוראות כל דין וכן בלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם מחזיקי אגרות החוב (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד ביג ו/או הממשכנת או חליפיהן) ובכפוף לאמור בכל דין:

8.1.3 לתפוס ולקבל לרשותו, בכפוף להוראות הדין שתהיינה בתוקף באותה עת ובכפוף להוראות שטר הנאמנות, את הנכס המשועבד ולהחזיק בו, לנהל אותו ולגבות כל הכנסה המופקת ממנו;

מובהר כי במקרה של מימוש השעבוד בקשר עם תזרים התשלומים ביג אשדוד, על אף מימוש השעבוד כאמור לעיל הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ו/או למי מטעמם, לא יהא רשאים לנהל את הנכס המשועבד או להשתתף בניהולו, וניהול הנכס יהא בסמכותה הבלעדית של הממשכנת, אשר מנהלת את הנכס במועד חתימת אגרת חוב זו וזאת כל עוד הממשכנת מנהלת את הנכס, אלא תעמוד להם הזכות לקבלת התשלומים להם זכאית הממשכנת הכלולים בתזרים התשלומים ביג אשדוד בלבד. מובהר ומוסכם כי ככל שהחברה המשעבדת או מי מטעמה לא תנהל את הנכס באותו מועד, רשאי הנאמן לפנות אל בית המשפט, כאמור לעיל, בבקשה לנהל את הנכס המשועבד או להשתתף בניהולו.

8.1.4 לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכס המשועבד, ובנוגע להפעלתו, לרבות התקשרויות בהסכמי שכירות ו/או ביטול הסכמי שכירות קיימים (בכפוף להוראות הסכמי השכירות הקיימים), והוא לא יישא בכל אחריות לאיזה שהוא הפסד או נזק העלול להיגרם על-ידי כך ובלבד שפעל בתום לב, מתוך אינטרס להשיא את הרווחים ולא התרשל.

8.1.5 למכור או להסכים למכירת הנכס המשועבד בשלמות או בחלקים, להעבירו או להסכים להעברתו בכל אופן אחר לפי תנאים שימצא לנכון, בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף 8 זה, ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל פטור, הנחה או החזר מתשלום כל מס, אגרה, ארנונה, היטל וכיו"ב שיחול ו/או המוטל ו/או שיוטל ו/או חל בקשר עם מכירת הנכס המשועבד (בכפוף להוראות הרלבנטיות המופיעות בשטר הנאמנות ו/או באגרת חוב זו ביחס להסדרים מיוחדים עם רשויות המס).

8.1.6 מובהר כי בעל התפקיד יהא רשאי בכפוף להוראות כל דין, לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו מניהול הנכס המשועבד כאמור לעיל, ישולמו תחילה כל ההוצאות הסבירות שייגרמו אגב ניהול הנכס המשועבד ו/או בקשר עימו או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לנאמן ו/או לבאים מכוחו ו/או מטעמו לרבות כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל התפקיד. יובהר כי כל עוד החברה המשעבדת או מי מטעמה מנהלת את הנכס המשועבד לא יהיו כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל התפקיד ו/או הנאמן רשאים לגבות שכר בגין ניהול הנכס המשועבד.

8.2. במקרה של מכירת הנכס המשועבד תמורת המכירה תשמש להחזר הוצאות הנאמן והבאים מכוחו וכבטוחה לתשלומים המגיעים למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') מאת ביג על-פי שטר הנאמנות ולעמידת ביג בהתחייבויותיה בהתאם להוראות שטר הנאמנות. היה ונותרה יתרה מתמורת המכירה לאחר פירעון מלוא הסכומים המובטחים, הנאמן יעביר את היתרה שנותרה בחשבון הנאמנות, ככל שנותרה, לידי ביג, על פירותיה בניכוי העמלות הנדרשות לניהול החשבון ובניכוי הוצאותיו לרבות בקשר עם חשבון הנאמנות.

9. הממשכנת מסכימה בזה לכך, שבמקרה של מכירת הנכס המשועבד, כאמור לעיל, היא לא תהיה מוגנת על-פי סעיפי החוקים המפורטים להלן, או על-פי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם, דהיינו:

9.1. שלא תהיה לדייר מוגן של רוכש הנכס המשועבד ועל כן, שלא תהיינה מוגנות על-פי סעיף 33 (א), לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב-1972.

9.2. שלא תהיינה זכאיות, לקבל לרשותן סידור חלוף, ועל כן, שלא תהיינה מוגנות, על-פי סעיפים 38 ו/או 39, לחוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967, או לפי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם.

10. שונות

10.1. שטר הנאמנות נחשב ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב זו.

10.2. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת אגרת חוב זו ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת).

10.3. הכתובת של הממשכנת הינה כמפורט במבוא לאגרת חוב זו או כל כתובת אחרת בישראל, שעליה תודיע לנאמן. על משלוח הודעות על-פי אגרת חוב זו יחולו הוראות סעיף 25 לשטר הנאמנות.

10.4. על אגרת חוב זו יחול הדין הישראלי. הצדדים קובעים בזה את העיר תל אביב-יפו למקום השיפוט הבלעדי לכל צרכי אגרת חוב זו.

10.5. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, כל ההוצאות, הכרוכות בהוצאה לפועל של השעבוד, יחולו על ביג ובכלל זה, שכר טרחה לעורכי-דין, כפי שיקבע על-ידי המשרד להוצאה לפועל או על-ידי בית-המשפט.

10.6. כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה (להלן: "ויתור") מצד מי מהצדדים לגבי אי קיום התחייבות של מי מהצדדים, לא יחשב כוויתור של אותו צד על זכות כלשהי, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.

10.7. באגרת חוב זו, ייחשב המונח "הממשכנת", ככולל את נעבריהן. המונח "הנאמן", ייחשב ככולל את הבאים מכוח הנאמן.

10.8. כל שינוי באגרת חוב זו ייעשה במסמך בכתב חתום על-ידי הצדדים.

11. מהות הבטוחות

11.1. המשכון הניתן לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') על-פי אגרת חוב זו הינו בעל אופי מתמיד ויישאר בתוקף עד לסילוק היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה כה') בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) ולתשלום כל שכר טרחת הנאמן והוצאותיו לרבות של שלוחיו והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות וזאת לאחר שיקבל אישור כתוב מנושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בביג, כי מלוא הסכומים המובטחים המגיעים למחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') מביג, נפרעו, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

11.2. משכון הנכס המשועבד, יפקע וימחק בכל מקרה בו שולמו במלואם ובמועד הסכומים המובטחים בהתאם להוראות שטר הנאמנות והומצא לנאמן אישור כאמור בסעיף 11.1 לעיל והנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת המשכון.

11.3. ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') בטוחות נוספות או אחרות לפירעון הסכומים המובטחים, תהיינה כל הבטוחות מצטברות ובלתי תלויות זו בזו והן לא תשפענה על בטוחות אחרות קיימות ו/או שתהיינה קיימות בידי הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה כה') ולא תושפענה מהן, וכן לא יהיה בקיומן של בטוחות נוספות כדי למנוע או לעכב את מימוש הנכס המשועבד על-פי אגרת חוב זו.

11.4. היה ויתפטר הנאמן או ייתן ארכה או הקלה לביג, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות ביג בקשר לסכומים המובטחים, היה וישחרר או יוותר על בטוחות אחרות שניתנו לו לטובת המחזיקים – לא ישנו דברים אלה את מהות השעבודים שנוצרו על-פי אגרת חוב זו וכל הבטוחות וההתחייבויות של החייבת שאגרת חוב זו חל עליהן תשארנה בתוקף מלא.

12. רישום השעבוד

12.1. הממשכנת מתחייבת לרשום בכל מרשם הנדרש על-פי הדין, כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על-פי אגרת חוב זו וכן למסור לנאמן במועד כאמור מסמכים ואישורים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, בקשר עם רישום השעבוד שכלולו וכניסתו לתוקף (כמפורט בשטר הנאמנות).

12.2. מבלי לגרוע מהאמור, הנאמן רשאי לרשום את הבטוחות הנ"ל כולן או חלקן אצל כל רשות מוסמכת על-פי כל דין ו/או בכל מרשם ציבורי והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

אנו מסכימים ומתחייבים:

שער רכבת אשדוד בע"מ

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

אישור ביג מרכזי קניות בע"מ

אני הח"מ, ביג מרכזי קניות בע"מ, מתחייבת לפעול בהתאם להתחייבויותיי המפורטות באגרת חוב זו.

ביג מרכזי קניות בע"מ

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, מאשר בזאת כי ה"ה _____ ו- _____, חתם/מו בפני על כתב זה בשם ביג מרכזי קניות בע"מ וכי חתימתו/ם בצירוף חותמת ביג מחייבת את ביג בקשר עם אגרת חוב זו.

תאריך: _____

_____, עו"ד

נספח א' – שטר הנאמנות



תאריך: 26-ביוני-3 בפברואר 2026

ביג מרכזי קניות בע"מ - תמצית תניות בהנפקה

בהמשך לטיוטת שטר נאמנות אשר מפורסמת ביום 26-3 בפברואר-ינואר 2026, במקביל למסמך זה, בנוגע להנפקת אגרות חוב (סדרה כה) של החברה ("שטר הנאמנות"), להלן תמצית תניות בהנפקה.

- מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי שטר הנאמנות. הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של המסמכים המחייבים.¹
- במסמך זה "החוזר" משמעו חוזר גופים מוסדיים 3-9-2010 שעניינו הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות (בנוסחו העדכני ביותר, וכולל כל הבהרה שניתנה לו).
- כל המונחים במסמך הינם כהגדרתם בשטר הנאמנות, אלא אם צוין מפורשות אחרת בנספח זה.

מעמד אגרות החוב

☒ אגרות החוב מובטחות בבטחונות.

פירוט תמציתי של הבטחונות:

החברה תשעבד את הנכסים המשועבדים המפורטים להלן, והכל כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות (למונחים המופיעים להלן תהא המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות):

1. המניות המשועבדות - שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה כג') על המניות המשועבדות, לרבות "הזכויות הנלוות" להן (כהגדרתן להלן), כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי כלשהו.
2. הלוואות החברה לביג אשדוד – שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך שעבוד קבוע, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה ו/או מבוא אשדוד מכוח הלוואות החברה לביג אשדוד.
3. ביג אשדוד:

א. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של שער הרכבת בע"מ ("שער הרכבת") בביג אשדוד לרבות התחייבות לרישום משכנתא בגין השעבוד האמור מאת רשות מקרקעי ישראל.

ב. שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של שער הרכבת בהכנסות ביג אשדוד (הכולל שיעבוד של זכויותיה מכוח הסכמי השכירות) כהגדרתם בשטר הנאמנות.

ג. שיעבוד קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה המשעבדות לקבלת תגמולי ביטוח מכח פוליסות לביטוח רכוש מהסוג הרלוונטי כמפורט בסעיף 5.1.4 לשטר הנאמנות.

¹ בכל אחד מהסעיפים שלהלן, בנוסף לתיאור התמציתי הנדרש, יצוינו הסעיפים הרלוונטיים במסמכי ההנפקה.

ד. שעבוד קבוע והמחאת זכות על דרך השעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של החברה לקבלת דמי הניהול כהגדרתם בשטר הנאמנות.

ה. שעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, לקבלת פטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, ובכלל זאת קיזוז הפסדים אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס (כהגדרת המונח בשטר) או חבות המס של החברה ככל שהחברה תהיה זכאית להם במועד מימוש השעבוד, אם ימומש, בקשר עם ביג אשדוד, בין שאלו מכוח פקודות מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר.

4. כמו-כן, לפי סעיף 5.5 לשטר הנאמנות, החברה תהיה זכאית, מעת לעת, וללא הגבלה במספר הפעמים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להחליף את הנכסים המשועבדים (בשלמותם) ו/או איזה מהם ו/או כל חלק מנכס משועבד (כאשר מובהר כי בקשר עם ביג אשדוד יוחלפו כלל השעבודים הנוגעים לביג אשדוד לרבות המניות וההלוואות של ביג במלואם ולא כל חלק מאילו מהם), כפי שיהיו מעת לעת ("הנכס המוחלף"), בכל אחד או יותר מהנכסים המפורטים להלן ו/או כל חלק מהם ו/או להוסיף אחד או יותר מהנכסים המפורטים להלן ו/או כל חלק מהם ו/או כל שילוב ביניהם ("הנכס המוחלף" או "הנכס המותר" או "הנכסים המותרים"), לרבות לצורך עמידה ביחס ההלוואה לבטוחה (ולרבות במקרה של הרחבת סדרה) וזאת מבלי שיהא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה כג') הקיימים באותה עת:

(1) פיקדון כספי שקלי שיופקד בחשבון הנאמנות ("הפיקדון הכספי"); ו/או (2) על-ידי הפקדה בידי הנאמן של ערבות בנקאית אוטונומית מאחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, או מחברת ביטוח מישראל ו/או ערבות מטעם מוסד פיננסי אחר מישראל המדורג AA או דירוג מקביל לו לפחות ו/או מוסד פיננסי מישראל המדורג בדירוג בינלאומי A לפחות או דירוג מקביל לו, בלתי מותנית ובלתי חוזרת שתוקפה יהא 10 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב ("הערבות הבנקאית"); ו/או (3) ניירות ערך ממשלתיים (הנכסים המפורטים בס"ק (1) עד (3) לעיל יכוננו: "הבטוחות הפיננסיות"); ו/או (4) נכס מקרקעין (כהגדרתו בסעיף 5 לשטר הנאמנות), וכל שילוב ביניהם, הכל לפי שיקול דעתה של החברה, ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות.

במקרה שקיים בחברה מדרג "בכירות" בין סדרות:

☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד בכיר ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה:

בכירות ביחס ל: _____.

תמצית הוראות הבכירות: _____².

☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד נחות ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה:

נחיתות ביחס ל: _____.

תמצית הוראות הנחיתות: _____.

☐ אגרות החוב אינן מובטחות **בשעבוד** ותנאיהן אינם כוללים הוראות המייצרות מדרג "בכירות" בין סדרות.

² אם ניתן, תצוין בתמצית ובכלליות מהות הבכירות (למשל, עיכוב תשלומים למחזיקי אגרות חוב נחותות במקרה הפרה של אגרות החוב הבכירות).

- ☒ קיימת קביעה מפורשת בקשר לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה או במערכת המסחר לגופים מוסדיים המופעלת על-ידי הבורסה ("רצף מוסדיים") – ראה סעיף 6.5 בשטר הנאמנות.³

מגבלות על פעולות "מדללות"

- ☒ קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף: קיימת מגבלה על הרחבת הסדרה – ראה סעיף 5.7 בשטר הנאמנות.⁴

- ☐ קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים ("שעבוד שלילי"):⁵

אמות מידה פיננסיות

- ☒ קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות:⁶ (1) הון עצמי מתואם מינימלי; (2) יחס הון עצמי מתואם למאזן; ראה סעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר הנאמנות.

למנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות, ראה סעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות.

מגבלות על "חלוקה"

- ☒ קיימת קביעה מפורשת האם קיימות הגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניות. ראה סעיף 6.3 לשטר הנאמנות.⁷

- ☒ קיימות מגבלות על "חלוקה": כן. ראה סעיף 6.3 לשטר הנאמנות.⁸

- ☐ קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים: _____⁹.

מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה"

- ☒ קיימות מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה".¹⁰ כן. ראה סעיף 6.6 לשטר הנאמנות.

שינויי מבנה

- ☒ קיימות מגבלות על שינוי שליטה: ראה סעיף 9.1.23 לשטר הנאמנות העוסק בעילה להעמדה לפירעון מיידי.¹¹

- ☒ קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה: מיזוג (בתנאים המוגדרים בשטר הנאמנות) מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי – ראה סעיף 9.1.15 לשטר הנאמנות.¹²

דירוג

³ לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.
⁴ תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.
⁵ תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.
⁶ יצוין בתמצית סוג אמות המידה.
⁷ לפי החוזר חובה כי תיכלל קביעה כזו בתנאי אגרות החוב.
⁸ תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.
⁹ תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.
¹⁰ תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.
¹¹ תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.
¹² תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

אגרות החוב מדורגות: דוח פעולת דירוג של של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("מעלות") מחודש ינואר 2026, אשר צורף לדוח מידי של החברה מיום בינואר 2026, לפיו תדורגנה אגרות החוב (סדרה כה') של החברה על-ידי מעלות בדירוג 'ilAA',^{13, 14}

קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג. ראה סעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

קיימות הוראות התאמה של תנאי אגרות החוב בעת ירידת דירוג: 0.25% לשנה בגין ירידה בשתי דרגות ראשונות ועד 1% -0.8% ראה סעיף 3.9.1 לתנאים מעבר לדף של שטר הנאמנות.¹⁵

קיימת קביעה מפורשת האם החברה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת ואם שינתה מתחייבת לפרסם סיבות להחלפה.¹⁶

הערות: החברה רשאית להחליף חברת דירוג ובלבד שתפרסם בדוח מידי את הסיבות להחלפה – ראה סעיף 6.4 לשטר הנאמנות.

עילות העמדה לפירעון מידי

העילות	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות ¹⁷
אי תשלום	סעיף 9.1.1 לשטר הנאמנות	
הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות	סעיף 9.1.25 לשטר הנאמנות	
אי נכונות מצגים	סעיף 9.1.25 לשטר הנאמנות	
הפרת התחייבויות ספציפיות - מגבלות על גיוס חוב נוסף כולל מגבלות על הרחבת סידרה	סעיף 9.1.8 לשטר הנאמנות (הרחבת סדרה)	
הפרת התחייבות ספציפית - אי יצירת שעבדים (שעבוד שלילי)	-	קיימים שעבדים
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה	סעיף 9.1.26 לשטר הנאמנות	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על עסקאות בעלי שליטה	סעיף 9.1.29 לשטר הנאמנות	
הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש	סעיף 9.1.11 לשטר הנאמנות	
הפרת התחייבות ספציפית - אמות המידה הפיננסיות והיחסים הפיננסיים	סעיף 9.1.7 לשטר הנאמנות	
החלטת פירוק, צו פירוק קבוע וסופי	סעיף 9.1.2 לשטר הנאמנות	
צו פירוק זמני, מינוי מפרק זמני או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה	סעיף 9.1.3 לשטר הנאמנות	
הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ	סעיף 9.1.4 לשטר הנאמנות	
בקשות כינוס או מינוי כונס זמני, צו למינוי כונס קבוע	סעיפים 9.1.5 – 9.1.6 לשטר הנאמנות	
בקשת הקפאת הליכים; צו הקפאת הליכים; בקשת החברה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות	סעיף 9.1.16 לשטר הנאמנות	
החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה	סעיף 9.1.20 לשטר הנאמנות (הפסקת תשלומים) וסעיף 9.1.21 לשטר הנאמנות (תחדל מעסקיה)	
חלה הרעה מהותית בעסקי החברה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוץ את חובותיה למחזיקי אגרות החוב	סעיף 9.1.9 לשטר הנאמנות	
חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב	סעיף 9.1.10 לשטר הנאמנות	
השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה	סעיף 9.1.12 לשטר הנאמנות (מחיקה של אגרות החוב) סעיף 9.1.17 לשטר הנאמנות (השעיה ממסחר של אגרות החוב)	
Cross Default/Cross Acceleration: הפרה צולבת (במקרי אי תשלום חובות אחרים או במקרי העמדה לפירעון מידי של חובות אחרים)	סעיף 9.1.13 לשטר הנאמנות	
הפסקת דירוג	סעיף 9.1.18 לשטר הנאמנות	
ירידת דירוג	סעיף 9.1.14 לשטר הנאמנות	
שינוי שליטה	סעיף 9.1.23 לשטר הנאמנות	
שינוי פעילות	סעיף 9.1.22 לשטר הנאמנות	
הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות	סעיף 9.1.15 לשטר הנאמנות	
מכירה של נכסי החברה	סעיף 9.1.24 לשטר הנאמנות	

¹³ הדירוג טרם פורסם נכון למועד טיוטה זו.

¹⁴ יצוין הדירוג שניתן לאגרות החוב.

¹⁵ תצוין בתמצית מהות ההוראה.

¹⁶ לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.

¹⁷ יצוין בתמצית האם ההוראה לא נוסחה באופן מלא, או אם נוספו לה חריגים.

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות ¹⁷
היות החברה תאגיד מדווח	סעיף 9.1.19 לשטר הנאמנות	
הערת עסק חי בדוחות הכספיים	סעיף 9.1.27 לשטר הנאמנות	
קרות אירועים מטרידים (כהגדרתם בשטר) בקשר עם חברה משעבדת	סעיף 9.1.28 לשטר הנאמנות	
הפרה יסודית על-ידי חברה משעבדת	סעיף 9.1.30 לשטר הנאמנות	

נציגות דחופה

☒ קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה. הערות: סעיף 9.3 לשטר הנאמנות.

בתאגיד שאינו מדווח¹⁸:

א. דוחות ודיווחים¹⁹

- ☐ מזכר ההנפקה כולל את המידע המפורט בנספח א' לחוזר. הערות: _____.
- ☐ קיימת התחייבות למסור את הדיווחים השנתיים, הרבעוניים והמיידיים המפורטים בנספחים ד', ה' ו-ו' לחוזר. הערות: _____.

ב. דרישות נוספות בתאגיד שאינו מדווח:

- ☐ החברה התחייבה לשאת בכל הוצאות ההנפקה כאמור בסעיף 8. ב. לחוזר.
- ☐ החברה מינתה נאמן לאגרות החוב כאמור בסעיף 8. ג. 1 לחוזר.
- ☐ החברה התחייבה למסור לנאמן דיווח על-פי דרישתו כאמור בסעיף 8. ג. 2 לחוזר.
- ☐ החברה התחייבה בכתב בקשר לחתימות על מסמכים כאמור בסעיף 8. ד. לחוזר.

הדין החל וסמכות השיפוט²⁰

☒ נקבע הדין החל: סעיף 32 לשטר הנאמנות.

☒ נקבעה סמכות השיפוט: סעיף 32 לשטר הנאמנות.

ביג מרכזי קניות בע"מ

¹⁸ כהגדרתו בחוזר.

¹⁹ לפי החוזר חובה כי המידע המפורט להלן ייכלל בתנאי אגרות החוב.

²⁰ לפי החוזר חובה כי הוראות בעניין זה ייכללו בתנאי אגרות החוב.