

טיוטה מיום 29 באוקטובר 2024 – מסמך זה הינו טיוטה בלבד בקשר עם אגרות החוב (סדרה י'), אשר החברה בוחנת את אפשרות הנפקתן; נוסח זה עשוי להשתנות אף באופן מהותי והנוסח המחייב, אם וככל שאגרות החוב (סדרה י') אכן יונפקו, יהא הנוסח שיצורף לדוח הצעת המדף שתפרסם (אם וככל שתפרסם) החברה מכוח תשקיף המדף של החברה וכניסתו לתוקף תהיה כפופה להנפקת אגרות החוב (סדרה י') על פיו.

**הסכם שעבוד ואגרת חוב לשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום**

שנתמו ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ 2024

**ב י ן**

**רבוע כחול נדל"ן בע"מ**

מ.ח. 513765859

דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי, תל אביב

(להלן: "החברה")

**ל ב י ן**

**רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**

מ.ח. 513683474

מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב

(להלן: "הנאמן")

**הואיל** וביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_ פרסמה החברה תשקיף מדף, אשר ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_ נתקבל היתר מרשות ניירות ערך להארכת התקופה שניתן להיצע ניירות ערך על פיו עד ליום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_ מכוחו פרסמה החברה ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ בשנת \_\_\_\_\_ דוח הצעת מדף להנפקה של סדרת אגרות החוב (כהגדרתן להלן) בהתאם לשטר הנאמנות (כהגדרתו להלן);

**והואיל** ועל פי שטר הנאמנות, אגרות החוב מובטחות, בין היתר, בנכס המשועבד (כהגדרת מונח זה להלן), בהתאם לתנאים הקבועים בשטר הנאמנות ולהוראות הסכם שעבוד זה;

**והואיל** והחברה התחייבה, כי תיצור ותרושום שעבוד מדרגה הראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על הנכס המשועבד לצורך הבטחת כל התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות, לרבות להבטחת התשלום המלא והמדויק של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו לנאמן מהחברה, בהתאם להוראות שטר הנאמנות וזאת בהתאם ובכפוף להסכם שעבוד זה;

**והואיל** וברצון הצדדים לעגן את יחסיהם המשפטיים בכל הקשור לשעבוד הנכס המשועבד לטובת הנאמן מכח שטר הנאמנות והוראות הסכם שעבוד זה והכל כמפורט להלן;

**לפיכך מוסכם, מוצהר ומותנה בין הצדדים כדלקמן:**

**1. כללי**

1.1 המבוא להסכם שעבוד ואגרת חוב אלו ("הסכם שעבוד זה") והנספחים לו מהווים חלק בלתי נפרד.

1.2 למונחים המופיעים בהסכם שעבוד זה זה ואשר לא הוגדרו בו במפורש, תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

1.3 כל שינוי בהסכם שעבוד זה ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים, בהתאם להוראות שטר הנאמנות לעניין זה.

## 2. הגדרות

### 2.1 "שטר הנאמנות"

שטר הנאמנות אשר נחתם בין הממשכנת לבין הנאמן ביום \_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_ 2024 על נספחיו, תוספותיו ותיקוניו מעת לעת ("שטר הנאמנות").

העתק משטר הנאמנות מצ"ב ומסומן **כנספח "א"** להסכם שעבוד זה ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם שעבוד זה.

### 2.2 "אגרות חוב"

אגרות חוב (סדרה י') שהונפקו על ידי החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כל הרחבה שתעשה לסדרה זו כאמור בשטר הנאמנות.

### 2.3 "הסכומים המובטחים"

יתרת קרן אגרות החוב, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שטרם שולמו עד מועד פירעונם, ובתוספת ריבית פיגורים אם וככל שתצטבר ותשלומים נוספים, שיחולו על החברה על פי שטר הנאמנות ואגרת החוב, ככל שטרם שולמו על ידה לרבות הוצאות מימוש השעבודים שניתנו לטובת מחזיקי אגרות החוב מכוח הוראות שטר זה, ככל שימומשו, ולרבות ההוצאות המשפטיות.

### 2.4 "פירות"

מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מנכס המקרקעין המשועבד לרבות לתשלומים כספיים הנובעים ממנו, כגון דמי שכירות ו/או דמי פדיון ו/או דמי הפעלת חניונים ו/או הכנסות מהפעלת חניונים ו/או כל תשלום שמשולם על ידי שוכר/י היחידות ו/או השטחים בנכס המקרקעין המשועבד לרבות הכנסות משלטי פרסומת ומאנטנות סלולאריות המותקנים ו/או שיותקנו בנכס המקרקעין המשועבד וממכירת חשמל בצובר וכן מלוא זכויות החברה מכוח הסכם/מי שכירות קיים/מים ו/או הסכם/מי שכירות עתידי/ים שיתווספו על ההסכם/מים הקיים/מים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת, ו/או מכוח הסכמים אחרים עם משתמשים בנכס המקרקעין המשועבד או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם, לרבות בקשר עם זכויות החברה מכוח הסכם/דמי ניהול בקשר עם נכס המקרקעין המשועבד, לרבות לקבלת דמי ניהול או תשלומים דומים במהותם ככל והחברה או מי מטעמה מעמידה לנכס המקרקעין המשועבד שירותי ניהול ודמי הניהול משולמים לחברה ולמעט תגמולי הביטוח בגין נכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי לגביהם יחולו הוראות סעיף 8 להלן.

### 2.5 "נכס המקרקעין המשועבד" [יותאם ביחס לנכס הרלוונטי]

זכות החברה להירשם כבעלים של נכס הידוע כחלק מחלקה \_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_ (לשעבר חלקה \_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_), שד' \_\_\_\_\_, ב \_\_\_\_\_ על פי הסכם הרכישה (כהגדרת מונח זה להלן) ועל פי הסכם אלון (כהגדרתו להלן).

הנכס האמור הינו יחידה מסחרית המשמשת ל \_\_\_\_\_ בשטח של כ- \_\_\_\_\_ מ"ר בקומת הקרקע של מרכז מסחרי בתוספת שטח לפריקה וטעינה בשטח של כ- \_\_\_\_\_ מ"ר וכן שטח של כ- \_\_\_\_\_ מ"ר;

### 2.6 "אלון רבוע כחול"

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ. [ככל שרלוונטי]

### 2.7 "מגה"

גלובל ריטייל ק.י. (מ.ר.) בע"מ (לשעבר: מגה קמעונאות בע"מ) [ככל שרלוונטי]

2.8 **"הסכם אלון"**  
 הסכם שנחתם בין החברה לבין אלון רבוע כחול ביום 2.4.2006 במסגרתו העבירה אלון רבוע כחול לחברה את מלוא זכויותיה בקשר עם, בין היתר, נכס המקרקעין המשועבד ומכח העברה זו החברה נרשמה אצל \_\_\_\_\_ כבעלת הזכויות בנכס המקרקעין המשועבד. [ככל שרלוונטי]

2.9 **"הסכם מגה"**  
 הסכם שנחתם בין החברה לבין מגה ביום 13.09.2009 במסגרתו העבירה מגה לחברה את מלוא זכויותיה בקשר עם, בין היתר, נכס המקרקעין המשועבד ומכח העברה זו החברה נרשמה אצל \_\_\_\_\_ כבעלת הזכויות בנכס המקרקעין המשועבד. [ככל שרלוונטי]

2.10 **"הסכם הרכישה"**  
 הסכם מיום \_\_\_\_\_, אשר נחתם בין אלון רבוע כחול (לשעבר רבוע כחול – ישראל בע"מ)/מגה לבין \_\_\_\_\_, במסגרתו רכשה אלון רבוע כחול \_\_\_\_\_ את מלוא הזכויות בנכס המקרקעין המשועבד. [ככל שרלוונטי]

2.11 **"זכויות המס"**  
 מלוא זכויות הממשכנת לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, ובכלל זאת קיזוז הפסדים אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס או חבות המס של החברה ככל שהחברה תהיה זכאית להם במועד מימוש השעבוד, 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, והכל אך ורק בקשר לנכס המשועבד.

2.12 **"הנכס המשועבד"**  
 (א) נכס המקרקעין המשועבד.  
 וכן  
 (ב) הפירות.  
 וכן  
 (ג) הזכות לקבלת תגמולי ביטוח מכוח פוליסות רכוש בגין המקרקעין והכל כמפורט להלן בהסכם שעבוד זה ובהתאם ובכפוף להוראות ס' 8 להלן.  
 וכן  
 (ד) זכויות המס (כהגדרתן לעיל).  
 והכל כמפורט בהסכם שעבוד זה.

3. **מהות הסכם שעבוד זה**  
 הסכם שעבוד זה נערך להבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות החברה בגין שטר הנאמנות ואגרות החוב, ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים, הכל על פי תנאי אגרות החוב ועל פי תנאי שטר הנאמנות.

4. **השעבוד**  
 כערובה להבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות החברה בגין שטר הנאמנות ואגרות החוב, ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים, הכל על פי תנאי אגרות החוב ועל פי תנאי שטר הנאמנות, משעבדת בזאת החברה לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, כדלקמן:

- 4.1 בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה בנכס המקרקעין המשועבד וכן את מלוא זכויותיה מכח הסכם הרכישה ומכח הסכם אלוף/ הסכם מגה בקשר עם נכס המקרקעין המשועבד. [ככל שרלוונטי]
- 4.2 בשעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום את הפירות.
- 4.3 בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום וכן בהמחאה בלתי חוזרת מותנית על דרך שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה בתגמולי הביטוח בקשר עם נכס המקרקעין המשועבד.
- 4.4 בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום וכן בהמחאה בלתי חוזרת ומותנית על דרך שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה בקשר עם זכויות המס בקשר עם נכס המקרקעין המשועבד
- 4.5 בכל הנוגע לפירות, הרי שהחברה תהא רשאית לקבלם לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך בכל אישור של הנאמן, וזאת, עד למועד מימוש הנכס המשועבד, אם וככל שימומש, וזאת בכפוף לאמור בסעיף קטן (ב) סיפא להלן.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי, עד למועד מימוש הנכס המשועבד: (א) השעבוד יחול, ממועד יצירתו, הן על נכס המקרקעין המשועבד והן על הפירות אך לא על המיטלטלין; (ב) לא תחול על החברה כל מגבלה בקשר לפירות והיא תהיה רשאית לעשות בהם כרצונה, לרבות העברתם לבעלות החברה או לחשבונות של החברה שאינם משועבדים לטובת הנאמן. עם זאת מוסכם כי החברה לא תהיה רשאית למשכן או לשעבד או להמחות את זכויותיה בפירות לצד ג' כלשהו, אלא בהתאם לסעיף 7.10 לשטר הנאמנות; (ג) לא תחול על החברה כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחם קמה הזכות לפירות, מכוח הסכם שעבוד זה, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים וזאת בכפוף לאמור בשטר הנאמנות; (ד) לא תהיה על החברה כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד נכס המקרקעין המשועבד; (ה) החל ממועד מימוש הנכס המשועבד, לא יחולו הויתורים האמורים בסעיפים (ב) עד (ד) בפסקה זו לעיל, באופן, שבין היתר, ישמשו הפירות לפירעון הסכומים המובטחים.
- לעניין סעיף זה "מועד מימוש הנכס המשועבד" - ייחשב המועד בו התקבלה בהתאם להוראות שטר הנאמנות החלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות.
- 4.6 בכל הנוגע לזכויות בתגמולי ביטוח בקשר למבני החברה כהגדרתם להלן, יחול האמור בסעיף 8 להלן.

## 5. הצהרות והתחייבויות החברה

החברה מצהירה ומתחייבת בזה כדלקמן:

- 5.1 נכס המקרקעין המשועבד רשום בספרי החברה המשכנת/ רשות מקרקעי ישראל על שם החברה בשלמות.
- 5.2 הסכם הרכישה (כהגדרתו לעיל) וכן הסכם אלוף הושלמו, הינם בלתי הדירים ואינם ניתנים לביטול. בהתאם, מלוא הזכויות וההתחייבויות בקשר עם נכס המקרקעין המשועבד הועברו על ידי אלוף/ מגה לחברה לפיכך, זכאית החברה להירשם כבעלים של נכס המקרקעין המשועבד. [ככל שרלוונטי]
- 5.3 החברה הינה בעלת מלוא הזכויות בנכס המשועבד (לרבות במלוא הפירות וכן לקבלת מלוא תגמולי ביטוח בגין נכס המקרקעין המשועבד).

- 5.4 נכס המקרקעין המשועבד מושכר לצדדים שלישיים על פי הסכמי שכירות בלתי מוגנת שהחברה חתמה עם השוכרים של נכס המקרקעין המשועבד. במסגרת הסכמי השכירות נקבע כי השוכר אינו דייר מוגן (כהגדרתו בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972 וכי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 אינם חלים על השוכר. במקרה של הוצאה לפועל ו/או מימוש של הסכם שעבוד זה בכל הליך שהוא, החברה לא תהיה זכאית, לקבל לרשותה סידור חלוף וכן לא תהיה מוגנת מכוח חוקי ההוצאה לפועל, לרבות סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967 או לפי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם, אולם אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכויות השוכרים על פי הסכמי השכירות שנחתמו איתם, לרבות במקרה של מימוש השעבוד על פי הסכם שעבוד זה.
- 5.5 נכון למועד חתימת הסכם שעבוד זה, הנכס המשועבד (לרבות הפירות ותגמולי הביטוח בקשר עם נכס המקרקעין המשועבד) נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, עיקול, עיכובן וזכות קיזוז וכן מזכויות צד שלישי, למעט זכויות השוכרים על פי הסכמי השכירות וכמפורט בסעיף 5.3 לעיל.
- 5.6 הזכויות של החברה בנכס המקרקעין המשועבד כפופות להוראות הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו בין החברה לבין השוכר, אין בהסכמי השכירות של הנכס המשועבד (ולא תהיה גם בהסכמי שכירות שייחתמו מעת לעת בעתיד) מניעה מלשעבד את זכויות החברה להכנסות מכוח אותם הסכמים, לטובת הנאמן, כאמור לעיל או מניעה על העברת הזכויות כאמור בעת מימוש השעבוד ככל שימומש וכן לא נדרשת הסכמת השוכרים לשעבוד ו/או העברת הזכויות כאמור בכפוף לכך שזכויות השוכרים על פי הסכם השכירות לא תיפגענה. בנוסף, החברה מתחייבת כי במסגרת הסכמי השכירות בין החברה לבין השוכרים לא יוקנו זכויות לשכירות מוגנת לא יכללו תנאי לפיו תינדרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים לשם מימוש השעבוד ובלבד שמימוש השעבוד יעשה בכפוף, לזכויות השוכרים מכוח הסכם השכירות.
- 5.7 למעט כמפורט בשטר הנאמנות, אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על יצירת השעבוד שבהסכם שעבוד זה ו/או מתן תוקף לשעבוד שבהסכם שעבוד זה. כמו כן, למעט כמפורט בשטר הנאמנות, אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים, על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על מימוש השעבוד בהתאם לשטר הנאמנות ו/או העברת הבעלות בנכס המשועבד ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג' כלשהו. החברה מתחייבת להודיע לנאמן במקרה בו ייודע לה כי חל שינוי באמור בסעיף זה.
- 5.8 נכון למועד חתימת הסכם שעבוד זה, החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה.
- 5.9 במועד חתימת הסכם שעבוד זה, למיטב ידיעת החברה, לא הוגשה לבית-משפט ועדיין תלויה ועומדת נגדה בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק ו/או בעל תפקיד בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ("חוק חדלות פירעון"), וכן למיטב ידיעתה נכון למועד חתימת הסכם שעבוד זה לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.
- 5.10 במועד חתימת הסכם שעבוד זה, למיטב ידיעת החברה, לא קיים צו תקף כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או למינוי בעל תפקיד בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון ו/או צו תקף כלשהו לפירוק החברה. כמו כן, מצהירה החברה, כי לא קיבלה החלטת פירוק וכי אינה מתעתדת לקבל החלטה כזו.
- 5.11 במועד חתימת הסכם שעבוד זה לא נתקבלה אצלה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם בנכס המשועבד.
- 5.12 כי לא נתקבלה אצל החברה הודעה תקפה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של החברה בנכס המשועבד ו/או ביכולת לשעבדן כאמור בהסכם שעבוד זה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב בתוך לא יותר מחמישה ימי עסקים ממועד שנודע לחברה על כל מקרה בו יחול שינוי באמור בסעיף זה, או במקרה של הטלת עיקול מעל לסך של 5 מיליון ₪ ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ביחס לעיקול ו/או הגשה לבית משפט של הליכי מימוש אחרים כנגד הנכס המשועבד ו/או

מינוי כונס נכסים לנכס המשועבד. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות לעיל כי הנכס המשועבד, משועבד לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר **אחר-כך** עיקול ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם הנכס המשועבד.

- 5.13 נכון למועד הסכם שעבוד זה, לא ארע אירוע, אשר על פי שטר הנאמנות, מהווה עילה להעמדה לפרעון מיידי של הסכומים המובטחים.
- 5.14 חתימתה של החברה על הסכם שעבוד זה וביצוע ההתחייבויות הכלולות בו אינם עומדים בסתירה או בניגוד לפסק דין, צו, הנחיות, או הוראות של בית משפט, גוף מעין שיפוטי או רשות מינהלית כלשהי, וכן אינם בניגוד או בסתירה להסכם, התחייבות או הבטחה כלשהם שהחברה צד להם.
- 5.15 חתימתה של החברה על הסכם שעבוד זה וביצוע ההתחייבויות הכלולות בו אינם עומדים בסתירה או בניגוד למסמכי ההתאגדות של החברה וכי התקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטים של החברה ההחלטות הנדרשות על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של הממשכנת, לשם יצירת השעבוד על הנכס המשועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.
- 5.16 החברה תחזיק ותשמור את הנכס המשועבד במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלם או תחייב את השוכרים לשלם במועדם את כל המיסים המוטלים ושיוטלו כדין על בעלים של הנכס המשועבד, על ידי רשויות המדינה או על ידי הרשויות המקומיות וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור, שאז תקום חובת התשלום רק **עם מיצוי ההליכים כאמור לאחר שהתקבלה החלטה מנהלית או שיפוטית מחייבת.**
- 5.17 החברה לא תבצע כל דיספוזיציה בנכס המשועבד, לרבות לא תמשכן ו/או תשעבד ו/או תבצע כל העברה **ו/או עסקה** ו/או המחאה ו/או תמכור ו/או תעניק זכות ו/או אופציה ו/או תתחייב להעביר את הנכס המשועבד, כולו או חלקו, כל עוד לא נפרעו אגרות החוב במלואן ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגינן אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות לרבות הזכות לבצע פעולות מותרות, על פי סעיף 7.3.1 לשטר הנאמנות.
- 5.18 החברה תמסור לנאמן פרטים בקשר עם הנכס המשועבד, ככל שידרוש, על פי שיקול דעתו ובאופן סביר לרבות לצורך מימוש זכויותיו מכוח שטר הנאמנות והסכם שעבוד זה.
- 5.19 החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום החכירה בנכס המקרקעין המשועבד על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.
- 5.20 נכון למועד חתימת הסכם שעבוד זה, למעט כמפורט בשטר הנאמנות, לא ידוע לחברה על כל פגם בזכויות הקניין של החברה ביחס לנכס המקרקעין משועבד.

## 6. הפעולות המותרות

מובהר בזאת, למען הסר כל ספק, כי החברה תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד בהתאם להוראות סעיף 7.3.1 לשטר הנאמנות.

## 7. מטלטלין המצויים בנכס המקרקעין המשועבד

השעבוד על נכס המקרקעין המשועבד לא יחול לגבי מיטלטלין ו/או לגבי כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכס המקרקעין המשועבד ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין שאלה בבעלות החברה ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכס המקרקעין המשועבד ו/או ספק של החברה ו/או מחוברים של קבע ו/או כאלו אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות (כל אלה ייקראו להלן יחדיו: "המיטלטלין"). למען הסר ספק מודגש כי השעבוד כאמור לא יחול על מתקני ניצול חשמל המותקנים (ככל שמותקנים) על גגות נכס המקרקעין המשועבד או בחלקים אחרים שלהם והללו נכללים בגדר המיטלטלין.

## 8. ביטוח נכס המקרקעין המשועבד

החברה מתחייבת כי כל עוד הנכס המשועבד משועבד לטובת הנאמן, היא תבטח את נכס המקרקעין המשועבד בביטוח מסוג "אש מורחב", בהתאם לשרט הנאמנות. כמו כן, החברה מתחייבת כי הוראות סעיף השעבוד בהתאם לסעיף 7.3.5 לשרט הנאמנות תיכלל בפוליסת הביטוח של הנכס המשועבד תוך 30 יום, מיום שעבוד הנכס לטובת הנאמן ולהעביר אסמכתא לנאמן.

## 9. אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים

החברה תהא רשאית לשעבד את הנכס המשועבד בשעבוד מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום לטובת צדדים שלישיים (כאשר הנאמן הינו ראשון בדרגה), בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף 7.10 לשרט הנאמנות.

## 10. פקיעת הסכומים המובטחים ומחיקת השעבוד

10.1 כנגד פירעון מלא של מלוא הסכומים המובטחים, השעבוד לנאמן יהיה בטל ומבוטל.

10.2 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, במקרה של פרעון מלוא הסכומים המובטחים, מתחייב הנאמן לחתום על כל המסמכים שיידרש, לשם הסרת השעבוד נשוא הסכם שעבוד זה, בתוך 10 ימים ממועד הפירעון האמור בסעיף 7.3.7 לשרט הנאמנות.

## 11. פידיון מוקדם

11.1 החברה אינה רשאית לפרוע את הסכומים המובטחים, או כל חלק מהם, לפני מועד פרעונם המוסכם, אלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

11.2 מוסכם בזאת כי הוראות סעיף 13(ד) לחוק המשכון תשכ"ז – 1967 לא יחולו ביחס לשעבוד נשוא הסכם שעבוד זה.

## 12. מימוש השעבוד

12.1 מימוש הנכס המשועבד ייעשה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות סעיף 9 לשרט הנאמנות.

12.2 הנאמן יהיה רשאי, לאחר שקמה הזכות לממש את השעבוד על הנכס המשועבד כאמור ובהתאם להוראות הסכם שעבוד זה ובכפוף לשרט הנאמנות, לפנות לבית המשפט ו/או למשרד ההוצאה לפועל ולבקש לממש את הנכס המשועבד, לרבות על ידי מינוי כונס נכסים על הנכס המשועבד ו/או מנהל מיוחד לשם ניהול הנכס המשועבד ו/או בעל תפקיד אחר לשם מימוש הנכס המשועבד על פי חוק חדלות פרעון ("בעל התפקיד"), ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו. כמו כן, במקרה כאמור, יהא רשאי הנאמן לעשות שימוש בכספים (נטו, לאחר תשלומי מיסים הקשורים במימוש הנכס המשועבד), הנובעים ממימוש הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

12.3 כונס הנכסים שימונה כאמור וכן המנהל המיוחד וכן בעל התפקיד, יהיה רשאי בין היתר, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף לאישור בית המשפט, מבלי לגרוע מסמכותו לנקוט בכל הליך על פי הוראות כל דין וכן בלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם בעלי אגרות החוב (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד החברה או חליפיה) ובכפוף לאמור בכל דין:

12.3.1 לתפוס ולקבל לרשותו, בכפוף להוראות הדין שתהיינה בתוקף באותה עת ובכפוף להסכמי השכירות עם השוכרים השונים בנכס המקרקעין המשועבד, את הנכס המשועבד ולהחזיק בו, לנהל אותו ולגבות כל הכנסה המופקת ממנו;

12.3.2 לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכס המשועבד, ובנוגע להפעלתו, לרבות כניסה בנעלי החברה בכל ההסכמים בקשר עם הנכס המשועבד, לרבות הסכמי השכירות (כאשר ביטול הסכמי שכירות קיימים יעשה בכפוף ובהתאם להוראות הסכמי השכירות הקיימים לעניין זה), וכן התקשרות בהסכמי שכירות, 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, אלא אם יקבע אחרת על ידי ערכאה שיפוטית;

12.3.3 למכור או להסכים למכירת הנכס המשועבד, להעבירו או להסכים להעברתו 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 הנכס המשועבד, בכפוף להוראות המופיעות בשרט הנאמנות.

12.4 מובהר כי כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל התפקיד ו/או הנאמן, לפי העניין יהיה 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 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.

12.5 במקרה של מכירת הנכס המשועבד, אגב מימוש בהתאם לסעיף 12 זה, תמורת המכירה תשמש בהתאם להוראות סעיף 11 לשרט הנאמנות.

### **13. הוצאות**

כל ההוצאות הסבירות הקשורות ברישומן של השעבוד, במימושו או בביטולו (בכפוף לכל דין), כולו או מקצתו, או בכל תביעה שתוגש על ידי הנאמן בגין הסכומים המגיעים או שיגיעו לנאמן מאת החברה על חשבון הסכומים המובטחים, הוצאות סבירות בגין פעולות שהנאמן ינקוט במסגרת סמכויותיו לפי הסכם שעבוד זה, כל ההוצאות הסבירות והתשלומים שהנאמן יוציא בקשר עם שימוש בסמכויותיו על פי הסכם שעבוד זה, וכן הוצאות סבירות בגין הליכים שיינקטו על ידי הנאמן לצורך שמירת זכויותיו לפי הסכם שעבוד זה, ובכלל זה מינויים ושכרם של כונס הנכסים או המנהל ושכר טרחת עורך דין של הנאמן, יחולו על החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

### **14. ויתורים**

ויתור של הנאמן לחברה על הפרה או על אי קיום של אחת או יותר מהתחייבויותיו כלפי הנאמן, בין שאותה התחייבות כלולה בהסכם שעבוד זה ובין שהיא כלולה או תיכלל בכל מסמך אחר, לא יחשב כהצדקה או כאמתלא להפרה נוספת או לאי קיום נוסף של איזה תנאי או התחייבות כאמור; והימנעותו של הנאמן משימוש בזכות כלשהי הניתנת על פי הסכם שעבוד זה או על פי כל מסמך אחר או על פי כל דין, לא תפורש כויתור על אותה זכות. שום ויתור מצד הנאמן, פשרה או הסדר אחר כלשהו עם הנאמן לא יחייבו את הנאמן זולת אם נעשו בכתב.

### **15. יחס למסמכים אחרים**

אין באמור בהסכם שעבוד זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מהתחייבות החברה כלפי הנאמן על פי מסמכים מכל סוג שהוא שהחברה חתמה ו/או תחתום כלפי הנאמן, או מזכויות הנאמן על פי המסמכים כנ"ל. הוראות הסכם שעבוד זה באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות הסכם שעבוד זה והוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת הסכם שעבוד זה ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת).

### **16. מהות הבטוחות**

16.1 השעבוד הניתן לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב על פי הסכם שעבוד זה הינו בעל אופי מתמיד ויישאר בתוקף עד לסילוק מלוא הסכומים המובטחים.



16.2 ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב 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 ולא תושפענה מהן, וכן לא יהיה בקיומן של בטוחות נוספות כדי למנוע או לעכב את מימוש הנכס המשועבד על פי הסכם שעבוד זה.

16.3 היה ויתפטר הנאמן או ייתן ארכה או הקלה לחברה, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות החברה בקשר לסכומים המובטחים, היה וישחרר או יוותר על בטוחות אחרות שניתנו לו לטובת המחזיקים – לא ישנו דברים אלה את מהות השעבוד שנוצר על פי הסכם שעבוד זה וכל הבטוחות וההתחייבויות של החברה שהסכם שעבוד זה חל עליהן תשארנה בתוקף מלא.

16.4 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. 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.

#### 17. רישום השעבוד

17.1 החברה מתחייבת לרשום בכל מרשם הנדרש על פי הדין ובהתאם לשטר הנאמנות, כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי הסכם שעבוד זה וכן למסור לנאמן במועד כאמור מסמכים ואישורים בקשר עם רישום השעבוד שכלולו וכניסתו לתוקף (כמפורט בשטר הנאמנות).

17.2 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.

#### 18. מען והודעות

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

18.2 משלוח התראות או הודעות אחרות לחברה, בקשר עם הסכם שעבוד זה, יעשה בהתאם לקבוע בעניין זה בסעיף 27 לשטר הנאמנות.

#### 19. הדין החל

דיני מדינת ישראל יחולו על הסכם שעבוד זה והן יפורשו בהתאם להם.

#### 20. מקום שיפוט

הנאמן והחברה מסכימים בזה כי סמכות השיפוט המקומית הייחודית והבלעדית לגבי שטר זה תהיה בבית המשפט המוסמך בעיר תל-אביב-יפו. למען הסר ספק מובהר בזה, כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מזכות הנאמן לנהל הליכי הוצאה לפועל בכל לשכת הוצאה לפועל בה יבחר, בכפוף להוראות חוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967.

#### 21. כותרות

הכותרות בהסכם שעבוד זה זה הן לנוחיות בלבד ואין להתחשב בהן לפירוש תנאי כלשהו בהסכם שעבוד זה. ולראיה באנו על החתום:

רזניק פז נבו  
נאמנויות בע"מ

רבוע כחול נדל"ן  
בע"מ

**אישור**

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר בזאת כי ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ ו-  
 \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_ חתמו בפני על הסכם שעבוד ואגרת חוב לשעבוד אלו בשם **רבוע**  
**כחול נדל"ן בע"מ** (להלן: "**הממשכנת**") וכי חתימתם בצירוף חותמת הממשכנת או שמה המודפס מחייבת את  
 הממשכנת הנ"ל. עוד הריני לאשר כי כל ההחלטות הנדרשות לשם חתימה על הסכם שעבוד ואגרת חוב לשעבוד  
 אלו ולשם יצירת ורישום השעבוד נשוא הסכם שעבוד ואגרת חוב לשעבוד דלעיל, התקבלו כדין בהתאם למסמכי  
 ההתאגדות של הממשכנת.

תאריך: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, עו"ד

**אישור**

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשרת בזאת כי ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, חתמה בפני  
 על הסכם שעבוד ואגרת חוב לשעבוד אלו בשם **רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ** (להלן: "**הנאמן**") וכי חתימתם  
 בצירוף חותמת הנאמן או שמה המודפס מחייבת את הנאמן הנ"ל. עוד הריני לאשר כי כל ההחלטות הנדרשות  
 לשם חתימה על הסכם שעבוד ואגרת חוב לשעבוד אלו ולשם יצירת ורישום השעבוד נשוא הסכם שעבוד ואגרת  
 חוב לשעבוד דלעיל, התקבלו כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות של הנאמן.

תאריך: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, עו"ד

**אגרת חוב ותנאים מיוחדים לשטר משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום**

שנתמו ביום \_\_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_\_ 2024

**בין**

**רבוע כחול נדל"ן בע"מ**

מ.ח. 513765859

דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי, תל אביב

(להלן: "הממשכנת" או "החברה")

**מצד אחד;**

**ל בין**

**רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**

מ.ח. 513683474

מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב

(להלן: "הנאמן")

**מצד שני;**

**הואיל** וביום \_\_\_\_\_, פרסמה הממשכנת תשקיף מדף, אשר ביום \_\_\_\_\_ נתקבל היתר מרשות ניירות ערך להארכת התקופה שניתן להיצע ניירות ערך על פיו עד ליום \_\_\_\_\_ מכוחו פרסמה החברה ביום \_\_\_\_\_ דוח הצעת מדף להנפקה של סדרת אגרות החוב (כהגדרתן להלן) בהתאם לשטר הנאמנות המקורי (כהגדרתו להלן);

**והואיל** ועל פי שטר הנאמנות (כהגדרתו להלן), אגרות החוב (כהגדרת מונח זה להלן) מובטחות, בין היתר, בנכס המקרקעין המשועבד (כהגדרת מונח זה להלן), בהתאם לתנאים הקבועים בשטר הנאמנות ולהוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו;

**והואיל** והממשכנת התחייבה, כי תיווצר ותרשם משכנתה מדרגה הראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן על נכס המקרקעין המשועבד בלשכת רישום המקרקעין וכן שעבודים על הנכס המשועבד (כהגדרתו להלן), לצורך הבטחת כל התחייבויותיה של הממשכנת על פי שטר הנאמנות, לרבות להבטחת התשלום המלא והמדויק של כל הסכומים המגיעים ושיגיעו לנאמן מהממשכנת, בהתאם להוראות שטר הנאמנות והכל בהתאם לאגרת חוב ותנאים המיוחדים אלו;

**והואיל** וברצון הצדדים לעגן את יחסיהם המשפטיים בכל הקשור לשעבוד הנכס המשועבד לטובת הנאמן מכח שטר הנאמנות והוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו והכל כמפורט להלן;

**לפיכך מוסכם, מוצהר ומותנה בין הצדדים כדלקמן:**

**1. כללי**

- 1.1 אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו מהווים חלק בלתי נפרד משטר המשכנתה אליו הם מצורפים (להלן: **"שטר המשכנתא"**). שטר המשכנתא, בצירוף אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו והנספחים לאגרת חוב ותנאים אלו ביחד מהווים מסמך אחד.
- 1.2 המבוא לאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו והנספחים להם מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
- 1.3 למונחים המופיעים באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ואשר לא הוגדרו בהם במפורש, תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.
- 1.4 כל שינוי באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים, ובהתאם להוראות שטר הנאמנות לעניין זה.

**2. הגדרות**

- 2.1 **"אגרות החוב"**  
אגרות חוב (סדרה י'), שהונפקו על ידי הממשכנת בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כל הרחבה שתעשה לסדרה זו כאמור בשטר הנאמנות.
- 2.2 **"שטר הנאמנות"**  
שטר הנאמנות אשר נחתם בין הממשכנת לבין הנאמן ביום \_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_ שנת \_\_\_\_ על נספחיו, תוספותיו ותיקוניו מעת לעת (**"שטר הנאמנות"**).
- העתק משטר הנאמנות מצ"ב ומסומן **"כנספת א"** לאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ומהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.
- 2.3 **"הסכומים המובטחים"**  
יתרת קרן אגרות החוב, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שטרם שולמו עד מועד פירעונם, ובתוספת ריבית פיגורים אם וככל שתצטבר ותשלומים נוספים, שיחולו על החברה על פי שטר הנאמנות ואגרת החוב, ככל שטרם שולמו על ידה לרבות הוצאות מימוש השעבודים שניתנו לטובת מחזיקי אגרות החוב מכוח הוראות שטר זה, ככל שימומשו, ולרבות ההוצאות המשפטיות.
- 2.4 **"פירות"**  
מלוא זכויות הממשכנת לקבלת הפירות הנובעים מנכס המקרקעין המשועבד לרבות לתשלומים כספיים הנובעים ממנו, כגון דמי שכירות ו/או דמי פדיון ו/או דמי הפעלת חניונים ו/או הכנסות מהפעלת חניונים ו/או כל תשלום שמשולם על ידי שוכר/י היחידות ו/או השטחים בנכס המקרקעין המשועבד לרבות הכנסות משלטי פרסומת ומאנטנות סלולאריות המותקנים ו/או שיותקנו בנכס המקרקעין המשועבד וממכירת חשמל בצובר וכן מלוא זכויות הממשכנת מכוח הסכם/מי שכירות קיים/מים ו/או הסכם/מי שכירות עתידי/ים שיתווספו על ההסכם/מים הקיים/מים ו/או יחליפו אותם, על שינוייהם מעת לעת, ו/או מכוח הסכמים אחרים עם משתמשים בנכס המקרקעין המשועבד או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם, לרבות בקשר עם זכויות הממשכנת מכוח הסכם/דמי ניהול בקשר עם נכס המקרקעין המשועבד, לרבות לקבלת דמי ניהול או תשלומים דומים במהותם ככל והממשכנת או מי מטעמה מעמידה לנכס המקרקעין המשועבד שירותי ניהול ודמי הניהול משולמים לממשכנת ולמעט תגמולי הביטוח בגין נכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי לגביהם יחולו הוראות סעיף 7 להלן.
- 2.5 **"זכויות המס"**  
מלוא זכויות הממשכנת לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, ובכלל זאת קיזוז הפסדים אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס או חבות המס של הממשכנת ככל שהממשכנת תהיה זכאית להם במועד מימוש השעבוד, 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, והכל אך ורק בקשר לנכס המשועבד.

2.6 **"נכס המקרקעין המשועבד" [יושם בהתאם לכל נכס]**

זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה, בנכס הידוע כחלקה \_\_\_\_\_ בגוש \_\_\_\_\_, בפנית הרחובות \_\_\_\_\_, בעיר \_\_\_\_\_. הנכס האמור הינו \_\_\_\_\_ בשטח רשום של \_\_\_\_\_ מ"ר (בתוספת הצמדות כמפורט כדלקמן: (1) \_\_\_\_\_; (2) \_\_\_\_\_; (3) \_\_\_\_\_; (4) \_\_\_\_\_; (5) \_\_\_\_\_; (6) \_\_\_\_\_; ו- \_\_\_\_\_ חלקים ברכוש המשותף) בקומת \_\_\_\_\_ של בניין מסחרי בן \_\_\_\_\_ קומות.

2.7 **"הנכס המשועבד"**

(א) נכס המקרקעין המשועבד.

וכן

(ב) הפירות.

וכן

(ג) הזכות לקבלת תגמולי ביטוח מכוח פוליסות רכוש בגין המקרקעין והכל כמפורט להלן באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ובהתאם ובכפוף להוראות סעיף 7 להלן.

וכן

(ד) זכויות המס (כהגדרתן לעיל)

והכל כמפורט להלן באגרת חוב זו.

3. **מהות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו**

אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו נערכו להבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות הממשכנת בגין שטר הנאמנות ואגרות החוב, ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים, הכל על פי תנאי אגרות החוב ועל פי תנאי שטר הנאמנות.

4. **השעבוד**

כערובה להבטחת התשלום המלא והמדויק, של כל הסכומים המגיעים או שיגיעו לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב מאת הממשכנת על חשבון הסכומים המובטחים ובכפוף לכל התנאים הכלולים באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו משעבדת ו/או ממחה, לפי העניין, בזאת הממשכנת לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, כדלקמן:

4.1 במשכנתא ראשונה בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה בנכס המקרקעין המשועבד.

4.2 בשעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום את הפירות.

4.3 בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום וכן בהמחאה בלתי חוזרת ומותנית על דרך שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה בתגמולי הביטוח בקשר עם נכס המקרקעין המשועבד (בהתאם לאמור בסעיפים 5.2 ו- 5.3 להלן).

4.4 בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום וכן בהמחאה בלתי חוזרת ומותנית על דרך שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה בקשר עם זכויות המס בקשר עם נכס המקרקעין המשועבד.

4.5 בכל הנוגע לפירות, הרי שהממשכנת תהא רשאית לקבלם לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך בכל אישור של הנאמן, וזאת, עד למועד מימוש הנכס המשועבד, אם וככל שימומש, וזאת בכפוף לאמור בסעיף קטן (ב) סיפא להלן.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי, עד למועד מימוש הנכס המשועבד: (א) השעבוד יחול, ממועד יצירתו, הן על נכס המקרקעין המשועבד והן על הפירות אך לא על המיטלטלין; (ב) לא תחול על הממשכנת כל מגבלה בקשר לפירות והיא תהיה רשאית לעשות בהם כרצונה לרבות העברתם לבעלות הממשכנת או לחשבונות של הממשכנת שאינם משועבדים לטובת הנאמן. עם זאת מוסכם כי הממשכנת לא תהיה רשאית למשכן או לשעבד או להמחות את זכויותיה בפירות לצד ג' כלשהו, אלא בהתאם לסעיף 7.10 לשטר הנאמנות; (ג) לא תחול על הממשכנת כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחם קמה הזכות לפירות, מכוח אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים וזאת בכפוף לאמור בשטר הנאמנות; (ד) לא תהיה על הממשכנת כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד נכס המקרקעין המשועבד; (ה) החל ממועד מימוש הנכס המשועבד, לא יחולו הויתורים האמורים בסעיפים (ב) עד (ד) בפסקה זו לעיל, באופן, שבין היתר, ישמשו הפירות לפירעון הסכומים המובטחים.

לעניין סעיף זה "מועד מימוש הנכס המשועבד" - ייחשב המועד בו התקבלה בהתאם להוראות שטר הנאמנות החלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי ו/או לממש בטוחות.

4.6 בכל הנוגע לזכויות בתגמולי ביטוח בקשר למבני הממשכנת כהגדרתם להלן, יחול האמור בסעיף 7 להלן.

## 5. הצהרות והתחייבויות הממשכנת -

הממשכנת מצהירה ומתחייבת בזה כדלקמן:

5.1 הממשכנת הינה בעלת מלוא הזכויות בנכס המקרקעין המשועבד כמפורט לעיל והינה רשומה כבעלים היחידים של נכס המקרקעין המשועבד בלשכת רישום המקרקעין.

5.2 הממשכנת הינה בעלת הזכות במלוא הפירות וכן לקבלת מלוא תגמולי ביטוח בגין נכס המקרקעין המשועבד.

5.3 נכס המקרקעין המשועבד מושכר לצדדים שלישיים על פי הסכמי שכירות בלתי מוגנת שהממשכנת חתמה עם השוכרים של נכס המקרקעין המשועבד. במסגרת הסכמי השכירות נקבע כי השוכר אינו דייר מוגן (כהגדרתו בחוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב – 1972 וכי הוראות חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 אינם חלים על השוכר. במקרה של הוצאה לפועל ו/או מימוש של אגרת החוב ותנאים מיוחדים אלו בכל הליך שהוא, הממשכנת לא תהיה זכאית, לקבל לרשותה סידור חלוף וכן לא תהיה מוגנת מכוח חוקי ההוצאה לפועל, לרבות סעיפים 38 ו-39 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז-1967 או לפי כל הוראת דין שתבוא במקום או בנוסף להם, אולם אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכויות השוכרים על פי הסכמי השכירות שנחתמו איתם, לרבות במקרה של מימוש השעבודים על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו;

5.4 נכון למועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, הנכס המשועבד (לרבות הפירות ותגמולי הביטוח בקשר עם נכס המקרקעין המשועבד) נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, עיקול, עיכובן וזכות קיזוז וכן מזכויות צד שלישי, למעט כמפורט בסעיף 5.3 לעיל.

5.5 כי זכויות הממשכנת בנכס המקרקעין המשועבד כפופות להוראות הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו בין הממשכנת לבין השוכר, אין בהסכמי השכירות של הנכס המשועבד (ולא תהיה גם

בהסכמי שכירות שיחתמו מעת לעת בעתיד) מניעה מלשעבד את זכויות הממשכנת להכנסות מכוח אותם הסכמים, לטובת הנאמן, כאמור לעיל או מניעה על עבירות הזכויות כאמור בעת מימוש השעבודים ככל שימומשו וכן לא נדרשת הסכמת השוכרים לשעבודים ו/או העברת הזכויות כאמור כפוף לכך שזכויות השוכרים על פי הסכמי השכירות לא תיפגענה. בנוסף, הממשכנת מתחייבת כי במסגרת הסכמי השכירות בין הממשכנת לבין השוכרים לא יוקנו זכויות לשכירות מוגנת לא יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים לשם מימוש השעבוד ובלבד שמימוש השעבודים יעשה בכפוף, לזכויות השוכרים מכוח הסכם השכירות.

5.6 למעט כמפורט בטר הנאמנות, אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על יצירת השעבודים שבאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ו/או מתן תוקף לשעבודים האמורים. כמו כן, למעט כמפורט בטר הנאמנות, אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים, על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על מימוש השעבודים מכוח אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ו/או העברת הבעלות בנכס המשועבד ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג' כלשהו. הממשכנת מתחייבת להודיע לנאמן במקרה בו ייודע לה כי חל שינוי באמור בסעיף זה.

5.7 נכון למועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, הממשכנת לא יצרה ולא התחייבה ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה.

5.8 במועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו למיטב ידיעת הממשכנת, לא הוגשה לבית-משפט ולא תלויה ולא עומדת נגדה בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק ו/או בעל תפקיד בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ("חוק חדלות פירעון"), וכן למיטב ידיעתה נכון למועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.

5.9 במועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, למיטב ידיעת הממשכנת, לא קיים צו תקף כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או למינוי בעל תפקיד בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון ו/או צו תקף כלשהו לפירוק הממשכנת. כמו כן, מצהירה הממשכנת, כי לא קיבלה החלטת פירוק וכי אינה מתעתדת לקבל החלטה כזו.

5.10 במועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו לא נתקבלה אצלה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם בנכס המשועבד.

5.11 כי אין אצל הממשכנת הודעה תקפה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של הממשכנת בנכס המשועבד ו/או ביכולת לשעבדו כאמור באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו. הממשכנת מתחייבת להודיע לנאמן בכתב בתוך לא יותר מחמישה ימי עסקים ממועד שנודע לממשכנת על כל מקרה בו יחול שינוי באמור בסעיף זה, או במקרה של הטלת עיקול מעל סך של 5,000,000 ₪ ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הגשה לבית משפט של הליכי מימוש אחרים כנגד הנכס המשועבד ו/או מינוי כונס נכסים לנכס המשועבד. הממשכנת מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות המפורטות לעיל כי הנכס המשועבד הרלוונטי, משועבד לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר **אזהרה** כל עיקול ו/או פעולה ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם אותו נכס משועבד.

5.12 נכון למועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, לא ארע אירוע, אשר על פי תנאי שטר הנאמנות, מהווה עילה להעמדה לפרעון מיידי של הסכומים המובטחים.

5.13 חתימתה של הממשכנת על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו וביצוע ההתחייבויות הכלולות בהם אינם עומדים בסתירה או בניגוד לפסק דין, צו, הנחיות, או הוראות של בית משפט, גוף מעין שיפוטי או רשות מינהלית כלשהי, וכן אינם בניגוד או בסתירה להסכם, התחייבות או הבטחה כלשהם שהממשכנת צד להם.

5.14 חתימתה של הממשכנת על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו וביצוע ההתחייבויות הכלולות בהם אינם עומדים בסתירה או בניגוד למסמכי ההתאגדות של הממשכנת וכי התקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטים של הממשכנת ההחלטות הנדרשות על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של הממשכנת, לשם יצירת השעבודים על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו על הנכס המשועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

5.15 הממשכנת תחזיק ותשמור את נכס המקרקעין המשועבד במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלם או תחייב את השוכרים לשלם במועדם את כל המיסים המוטלים ושיוטלו כדין על בעלים של נכס המקרקעין המשועבד, על ידי רשויות המדינה או על ידי הרשויות המקומיות וזאת מבלי לגרוע מזכותה של הממשכנת לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור, שאז תקום חובת התשלום **רק עם מיצוי ההליכים כאמור לאחר שתתקבל החלטה מנהלית או שיפוטית מחייבת.**

5.16 הממשכנת לא תבצע כל דיספוזיציה בנכס המשועבד, לרבות לא תמשכן ו/או תשעבד ו/או תבצע כל העברה ו/או עסקה ו/או המחאה ו/או תמכור ו/או תעניק זכות ו/או ו/או אופציה ו/או תתחייב להעביר את הנכס המשועבד, כולו או חלקו, כל עוד לא נפרעו אגרות החוב במלואן ולא מולאו כל התחייבויות הממשכנת בגיןן אלא בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות לרבות הזכות לבצע פעולות מותרות, על פי סעיף 7.3.1 לשטר הנאמנות.

5.17 הממשכנת תמסור לנאמן פרטים בקשר עם הנכס המשועבד, ככל שידרוש, על פי שיקול דעתו ובאופן סביר לרבות לצורך מימוש זכויותיו מכוח שטר הנאמנות ואגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

5.18 **נכון למועד חתימת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, למעט כמפורט בשטר הנאמנות, לא ידוע לחברה על כל פגם בזכויות הקניין של החברה ביחס לנכס המקרקעין משועבד.**

## 6. הפעולות המותרות

מובהר בזאת, למען הסר כל ספק, כי הממשכנת תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכס המשועבד בהתאם להוראות סעיף 7.3.1 לשטר הנאמנות.

## 7. מטלטלין המצויים בנכס המקרקעין המשועבד

השעבוד על נכס המקרקעין המשועבד לא יחול לגבי מיטלטלין ו/או לגבי כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכס המקרקעין המשועבד ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין שאלה בבעלות הממשכנת ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכס המקרקעין המשועבד ו/או ספק של הממשכנת, ו/או מחוברים של קבע ו/או כאלו אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות (כל אלה ייקראו להלן יחדיו: "המיטלטלין"). למען הסר ספק מודגש כי השעבוד כאמור לא יחול על מתקני ניצול חשמל המותקנים (ככל שמותקנים) על גגות נכס המקרקעין המשועבד או בחלקים אחרים שלהם והללו נכללים בגדר המיטלטלין.

## 8. ביטוח נכס המקרקעין המשועבד

הממשכנת מתחייבת כי כל עוד נכס המקרקעין המשועבד משועבד לטובת הנאמן, היא תבטח את נכס המקרקעין המשועבד בביטוח מסוג "אש מורחב", בהתאם לשטר הנאמנות. כמו כן, הממשכנת מתחייבת כי הוראות סעיף השעבוד בהתאם לסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות תיכלל בפוליסת הביטוח של הנכס המשועבד תוך 30 יום, מיום שעבוד הנכס לטובת הנאמן ולהעביר אסמכתא לנאמן.

## 9. אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים

הממשכנת תהא רשאית לשעבד את הנכס המשועבד בשעבוד מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום לטובת צדדים שלישיים (כאשר הנאמן הינו ראשון בדרגה), בכפוף לתנאים הקבועים בסעיף 7.10 לשטר הנאמנות.



## 10. פקיעת הסכומים המובטחים ומחיקת השעבוד

- 10.1 כנגד פרעון מלא של מלוא הסכומים המובטחים, השעבודים לנאמן יהיו בטלים ומבוטלים.
- 10.2 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, במקרה של פרעון מלוא הסכומים המובטחים, מתחייב הנאמן לחתום על כל המסמכים שיידרש, לשם הסרת השעבוד נשוא אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, בתוך 10 ימים הפירעון האמור בסעיף 7.3.7 לשטר הנאמנות.

## 11. פידיון מוקדם

- 11.1 הממשכנת אינה רשאית לפרוע את הסכומים המובטחים, או כל חלק מהם, לפני מועד פרעונם המוסכם, אלא בהתאם להוראות לשטר הנאמנות.
- 11.2 מוסכם בזאת כי הוראות סעיף 13(ד) לחוק המשכון תשכ"ז – 1967 לא יחולו ביחס לשעבוד נשוא אגרת חוב זו.

## 12. מימוש השעבוד

- 12.1 מימוש הנכס המשועבד ייעשה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות סעיף 9 לשטר הנאמנות.
- 12.2 הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר שקמה הזכות לממש את השעבודים על הנכס המשועבד כאמור ובהתאם להוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו 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 פרעון ("בעל התפקיד") ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו. כמו כן, במקרה כאמור, יהא רשאי הנאמן לעשות שימוש בכספים (נטו, לאחר תשלומי מיסים הקשורים במימוש הנכס המשועבד), הנובעים ממימוש הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 12.3 כונס הנכסים שימונה כאמור וכן המנהל המיוחד וכן בעל התפקיד, יהיה רשאי בין היתר, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף לאישור בית המשפט, מבלי לגרוע מסמכותו, לנקוט בכל הליך על פי הוראות כל דין וכן מבלי להיזקק לדרישה כלשהי מטעם בעלי אגרות החוב (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד הממשכנת או חליפיה) ובכפוף לאמור בכל דין:
- 12.3.1 לתפוס ולקבל לרשותו, בכפוף להוראות הדין שתהיינה בתוקף באותה עת ובכפוף להסכמי השכירות עם השוכרים השונים בנכס המקרקעין המשועבד, את הנכס המשועבד ולהחזיק בו, לנהל אותו ולגבות כל הכנסה המופקת ממנו;
- 12.3.2 לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לנכס המשועבד, ובנוגע להפעלתו, לרבות כניסה בנעלי החברה בכל ההסכמים בקשר עם הנכס המשועבד, לרבות הסכמי השכירות (כאשר ביטול הסכמי שכירות קיימים יעשה בכפוף ובהתאם להוראות הסכמי השכירות הקיימים לעניין זה), וכן התקשרות בהסכמי שכירות 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, אלא אם יקבע אחרת על ידי ערכאה שיפוטית;
- 12.3.3 למכור או להסכים למכירת הנכס המשועבד, להעבירו או להסכים להעברתו בכל אופן אחר לפי תנאים שימצא לנכון, ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל פטור, הנחה או חזר 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 המופיעות בשטר הנאמנות.
- 12.4 מובהר כי כונס הנכסים ו/או המנהל המיוחד ו/או בעל התפקיד ו/או הנאמן, לפי העניין יהיה 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 הממשכנת 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.

12.5 במקרה של מכירת הנכס המשועבד, אגב מימוש בהתאם לסעיף 11 זה, תמורת המכירה תשמש בהתאם להוראות סעיף 11 לשטר הנאמנות.

### 13. הוצאות

כל ההוצאות הסבירות הקשורות ברישומן של שעבודים אלו, במימושם או בביטולם (בכפוף לכל דין), כולם או מקצתם, או בכל תביעה שתוגש על ידי הנאמן בגין הסכומים המגיעים או שיגיעו לנאמן מאת הממשכנת על חשבון הסכומים המובטחים, הוצאות סבירות בגין פעולות שהנאמן ינקוט במסגרת סמכויותיו לפי שעבוד זה, כל ההוצאות הסבירות והתשלומים שהנאמן יוציא בקשר עם שימוש בסמכויותיו על פי שטר זה, וכן הוצאות סבירות בגין הליכים שיינקטו על ידי הנאמן לצורך שמירת זכויותיו לפי שטר זה, ובכלל זה מינויים ושכרם של כונס הנכסים או המנהל ושכר טרחת עורך דין של הנאמן, יחולו על הממשכנת בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

### 14. ויתורים

ויתור של הנאמן לממשכנת על הפרה או על אי קיום של אחת או יותר מהתחייבויותיו כלפי הנאמן, בין שאותה התחייבות כלולה באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ובין שהיא כלולה או תיכלל בכל מסמך אחר שנחתם על ידי הצדדים בקשר עם אגרות החוב, לא יחשב כהצדקה או כאמתלא להפרה נוספת או לאי קיום נוסף של איזה תנאי או התחייבות כאמור; והימנעותו של הנאמן משימוש בזכות כלשהי הניתנת על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו או על פי כל מסמך אחר שנחתם על ידי הצדדים בקשר עם אגרות החוב או על פי כל דין, לא תפורש כויתור על אותה זכות. שום ויתור מצד הנאמן, פשרה או הסדר אחר כלשהו עם הנאמן לא יחייבו את הנאמן זולת אם נעשו בכתב.

### 15. יחס למסמכים אחרים

אין באמור באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו כדי לפגוע ו/או לגרוע מהתחייבות הממשכנת כלפי הנאמן על פי מסמכים מכל סוג שהוא שהממשכנת חתמה ו/או תחתום כלפי הנאמן, או מזכויות הנאמן על פי המסמכים כנ"ל.

הוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו והוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת).

### 16. מהות הבטוחות

16.1 השעבוד הניתן לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו הינו בעל אופי מתמיד ויישאר בתוקף עד לסילוק הסכומים המובטחים והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות וזאת לאחר שיקבל אישור כתוב מנושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחייבת, כי מלוא הסכומים המובטחים המגיעים למחזיקי אגרות החוב מהחייבת, נפרעו, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

16.2 ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב 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 ולא תושפענה מהן, וכן לא יהיה

בקיומן של בטוחות נוספות כדי למנוע או לעכב את מימוש הנכס המשועבד על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

16.3 היה ויתפטר הנאמן או ייתן ארכה או הקלה לממשכנת, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות הממשכנת בקשר לסכומים המובטחים, היה וישחרר או יוותר על בטוחות אחרות שניתנו לו לטובת המחזיקים – לא ישנו דברים אלה את מהות השעבוד שנוצר על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו וכל הבטוחות וההתחייבויות של החייבת שאגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו חלות עליהן תשארנה בתוקף מלא.

16.4 בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הנאמן רשאי להפקיד את הבטוחות שנמסרו ו/או שתימסרנה על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו 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.

#### 17. רישום השעבוד

17.1 הממשכנת מתחייבת לרשום בכל מרשם הנדרש על פי הדין ובהתאם לשטר הנאמנות, כדין ובמועד את השעבודים על פי אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

17.2 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.

#### 18. מען והודעות

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

משלוח התראות או הודעות אחרות לממשכנת, בקשר עם אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו, יעשה בהתאם לקבוע בעניין זה בסעיף 27 לשטר הנאמנות.

#### 19. הדין החל

דיני מדינת ישראל יחולו על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו והן יפורשו בהתאם להם.

#### 20. מקום שיפוט

הנאמן והממשכנת מסכימים בזה כי סמכות השיפוט המקומית הייחודית והבלעדית לגבי שטר זה תהיה בבית המשפט המוסמך בעיר תל-אביב-יפו. למען הסר ספק מובהר בזה, כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מזכות הנאמן לנהל הליכי הוצאה לפועל בכל לשכת הוצאה לפועל בה יבחר, בכפוף להוראות חוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז-1967.

#### 21. כותרות

הכותרות באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו הן לנוחיות בלבד ואין להתחשב בהן לפירוש תנאי כלשהו באגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו.

ולראיה באנו על החתום:

\_\_\_\_\_  
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

\_\_\_\_\_  
רבוע כחול נדל"ן בע"מ

#### אישור

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מאשר בזאת כי ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, חתמו בפני על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו בשם **רבוע כחול נדל"ן בע"מ** (להלן: "הממשכנת") וכי חתימתם בצירוף חותמת הממשכנת או שמה המודפס מחייבת את הממשכנת הנ"ל. עוד

\_\_\_\_\_  
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

\_\_\_\_\_  
רבוע כחול נדל"ן בע"מ

הריני לאשר כי כל ההחלטות הנדרשות לשם חתימה על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ולשם יצירת ורישום השעבודים נשוא אגרת החוב והתנאים המיוחדים דלעיל, התקבלו כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות של הממשכנת.

תאריך: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

### אישור

אני הח"מ, עו"ד הגר שאול, מאשרת בזאת כי ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, חתמה בפני על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו בשם **רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ** (להלן: "הנאמן") וכי חתימתם בצירוף חותמת הנאמן או שמה המודפס מחייבת את הנאמן הנ"ל. עוד הריני לאשר כי כל ההחלטות הנדרשות לשם חתימה על אגרת חוב ותנאים מיוחדים אלו ולשם יצירת ורישום השעבודים נשוא אגרת החוב והתנאים המיוחדים דלעיל, התקבלו כדין בהתאם למסמכי ההתאגדות של הנאמן.

תאריך: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
הגר שאול, עו"ד

# אגרת חוב – שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה

לא מוגבל בסכום

שנחתמה בתל אביב-יפו ביום [ ] ב [ ] 2024

- על ידי:** רבוע כחול נדל"ן בע"מ  
מספר חברה 513765859  
מדריך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי, תל אביב ("החברה")
- לטובת:** רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ  
מס' חברה 51-368347-4  
מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב-יפו  
כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י) של החברה, כפי שיהיו מעת לעת ("הנאמן")
- ולטובת:** מחזיקי אגרות החוב (סדרה י) של החברה, כפי שיהיו מעת לעת ("מחזיקי אגרות החוב");
- הואיל:** וביום \_\_, התקשרה החברה עם הנאמן, כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י), בשטר נאמנות, אשר נוסחו הסופי מצורף לאגרת חוב זו **כנספת א'** ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה (שטר הנאמנות האמור על כל התוספות והנספחים לו יקראו ביחד: "שטר הנאמנות");
- והואיל:** ועל פי שטר הנאמנות התחייבה החברה לשעבד, בין היתר, את זכויות החברה, ככל שתהינה, בנכס המשועבד (כהגדרתו להלן) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב;
- והואיל:** וביום \_\_, אישר דירקטוריון החברה, כי החברה תשעבד את זכויות החברה, ככל שתהינה, בנכס המשועבד (כהגדרתו להלן), בהתאם לתנאי אגרת חוב זו לטובת הנאמן;
- והואיל:** וברצון הצדדים לעגן באגרת חוב זו ("אגרת חוב זו") את יחסיהם המשפטיים בכל הקשור לשעבוד חשבון הנאמנות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב והכל בכפוף וכמפורט להלן;

## אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

- 1. מבוא, פרשנות והגדרות**

המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד, והן לא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.  
לכל המונחים באגרת חוב זו תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.
- 2. מהות אגרת החוב**

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של מלוא התחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות, לרבות פירעון המלא ובמועד של אגרות החוב (סדרה י), לרבות קרן וריבית והפרשי הצמדה שטרם שולמו עד מועד פירעונם, ובתוספת ריבית פיגורים אם וככל שתצטבר ותשלומים נוספים, שיחולו על החברה על פי שטר הנאמנות ואגרת החוב, ככל שטרם שולמו על ידה לרבות הוצאות מימוש השעבודים שניתנו לטובת מחזיקי אגרות החוב מכוח הוראות שטר הנאמנות ואגרת חוב זו, ככל שימומשו, ולרבות ההוצאות המשפטיות (להלן: "הסכומים המובטחים").
- 3. השעבוד**

כבטוחה לפירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועדם, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה י) ושטר הנאמנות, משעבדת החברה, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בשעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן), ככל שישנן, על תתי חשבונותיו, וכן על המופקד בו בכל עת לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שבחשבון

הנאמנות, על תתי חשבוניותיו, לרבות הפירות בגינם ו/או ממכירתם. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות יהיו של הנאמן בלבד.

"חשבון הנאמנות", משמעו- חשבון מס' 01361777, בסניף 833 שבבנק לאומי בע"מ, אשר מתנהל על שם הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

הזכויות והנכסים המפורטים בסעיף זה לעיל יכוננו ביחד: "הנכס המשועבד".

החברה תישא בהוצאות ובעמלות הכרוכות בפתיחת חשבון הנאמנות, ניהולו וסגירתו.

#### 4. תחולת שטר הנאמנות

שטר הנאמנות 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 שתנגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, תגברנה הוראות שטר הנאמנות.

#### 5. הצהרות החברה

החברה מצהירה בזה, כדלקמן:

5.1. נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור וכן לא רשום שעבוד צף על כלל נכסיה.

5.2. נכון למועד חתימת אגרת חוב זו, הנכס המשועבד, כולו או חלקו, אינו ממושכן, משועבד או מעוקל לזכות אחר.

5.3. אין כל הגבלה או מניעה או תנאי החלים על פי כל דין ו/או מסמכי ההתאגדות של החברה ו/או התחייבות ו/או הסכם על יצירת השעבוד בהתאם לשטר הנאמנות ואגרת חוב זו לטובת הנאמן כך שיהיה תקף, בר מימוש ואכיף, וכן אין כל הגבלה או מניעה או תנאי החלים, על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות, על שעבוד הנכס המשועבד ו/או על מימושו ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור כלשהם לעניינים אלה.

5.4. לא נעשתה כל המחאת זכות או כל פעולה אחרת הגורעת מערך הנכס המשועבד והחברה לא התקשרה ולא התחייבה, בין בכתב ובין בעל פה, להעביר ו/או למכור ו/או לשעבד ו/או לעשות כל דיספוזיציה ו/או להעניק כל זכות בזכויותיה בנכס המשועבד ו/או לבצע כל עסקה ו/או כל פעולה אחרת שיש בה כדי לגרוע מערך ו/או מתוקף הנכס המשועבד.

5.5. במועד חתימת אגרת חוב זו, למיטב ידיעת החברה, לא הוגשה לבית-משפט נגדה ועדיין תלויה ועומדת בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק ו/או כל הליך אחר בהתאם לחוק חדלות פירעון, וכן למיטב ידיעתה נכון למועד חתימת אגרת חוב זו לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.

5.6. במועד חתימת אגרת חוב זו, למיטב ידיעת החברה, לא קיים צו תקף כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו תקף כלשהו לפירוק החברה. כמו כן, מצהירה החברה, כי לא קיבלה החלטת פירוק וכי אינה מתעתדת לקבל החלטה כזו.

5.7. התקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטיים של החברה כל ההחלטות הנדרשות על פי כל דין ו/או מסמכי ההתאגדות של החברה ו/או בהתאם לכל הסכם ו/או התחייבות שנטלה על עצמה החברה לשם מילוי התחייבויותיה על פי אגרת חוב זו ולצורך שעבוד הנכס המשועבד, וכי שעבוד הנכס המשועבד אינו עומד בסתירה לכל הוראת הסכם כלשהו שהחברה הינה צד לו, ו/או התחייבות כל שהיא החלה על החברה ו/או לזכות של צד ג' כלשהו כלפי החברה, ואינם טעונים מצידה של החברה אישור ו/או הסכמה של צד ג' כלשהו ו/או מתן הודעה לצד שלישי כלשהו.

#### 6. התחייבויות החברה

6.1. החברה מתחייבת לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הנכס המשועבד שיש בהם כדי לפגוע בתוקף השעבוד או ביכולתו של הנאמן לממש את הנכס המשועבד.

6.2. החברה מתחייבת לא למשכן ולא לשעבד את הנכס המשועבד או כל חלק ממנו לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא.

6.3. החברה מתחייבת, כל עוד הנכס המשועבד יהיה משועבד, לא למכור, לא להעביר ולא להמחות ו/או להקנות לגורם כלשהו באיזה אופן שהוא את הנכס המשועבד או כל חלק ממנו בין בתמורה ובין שלא בתמורה, להמחות, בכל דרך אחרת את הנכס המשועבד, כולו או חלקו, וכן לא תרשה לאחר להשתמש ו/או לעשות בו פעולה מהפעולות המנויות לעיל בכל דרך שהיא בכל דרך שהיא, אלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

6.4. סמוך לאחר שייודע על כך לחברה, להודיע לנאמן על כל מקרה של הטלת עיקול, נקיטת פעולת הוצאה לפועל או הגשת בקשה למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או בעל תפקיד על הנכס המשועבד. כמו כן, לאחר שנודע על כך לחברה, להודיע מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים ו/או מפרק ו/או בעל תפקיד כאמור ו/או לצד שלישי שיזום 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 מינוי כונס הנכסים, מפרק או בעל התפקיד כאמור, לפי המקרה.

## **7. מימוש השעבוד**

7.1. מימוש הנכס המשועבד ייעשה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות סעיף 9 לשטר הנאמנות.

7.2. הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכס המשועבד אם וככל שיחול אירוע מהאירועים הקבועים בעניין זה בשטר הנאמנות להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי ו/או למימוש בטוחות, ולעשות שימוש בכספים הנובעים ממימוש הנכס המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

7.3. הנאמן רשאי לממש את הנכס המשועבד 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.

7.4. 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 הנכס המשועבד, לרבות על ידי מינוי כונס נכסים על הנכס המשועבד ו/או מנהל מיוחד לשם ניהול הנכס המשועבד ו/או כל בעל תפקיד בהתאם לחוק חדלות פירעון ("בעל התפקיד"), ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו. בעל התפקיד שימונה 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 ובכפוף לאמור בכל דין.

7.5. כל ההכנסות שתתקבלנה אצל הנאמן ו/או מי מטעמו ו/או אצל בעל התפקיד, מהנכס המשועבד, וכן כל התמורות שתתקבלנה אצל מי מהם בגין (הנכס המשועבד, כולו או חלקו, תיזקפנה בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

## **7.6. הפעולות המותרות**

החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות בכפוף לאמור בסעיף 7.3.14 לשטר הנאמנות.

## **8. רישום והסרת השעבוד**

8.1. החברה מתחייבת בזה לרשום כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו ברשם החברות וכן בכל מרשם אחר הנדרש על פי דין.

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.

8.3. עם פירעון מלוא הסכומים המובטחים, הנאמן ייתן לחברה, לבקשתה, את הסכמתו להסיר את כלל השעבודים המפורטים בשטר הנאמנות שיהיו תקפים באותו מועד, וכן יחתום על כל מסמך הנדרש לשם הסרת השעבודים כאמור, וזאת בתוך 7 ימים ממועד קבלתו אצל הנאמן של אישור חתום של נושא משרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה אודות הפירעון כאמור לעיל, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

8.4. לאחר פירעון המלא של אגרות החוב, הנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד.

## 9. מהות הבטוחות

- 9.1. הבטוחות הניתנות לטובת מחזיקי אגרות החוב על פי אגרת חוב זו תהיינה בעלות אופי מתמיד ותישארנה בתוקף עד לפירעון הסופי של אגרות החוב וסילוק כל התחייבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות. בטוחות כאמור לא תפחתנה עקב כל פדיון ו/או תשלום של החברה.
- 9.2. ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב בטוחות נוספות או אחרות, 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 ולא תושפענה מהן, וכן לא יהיה בקיומן של בטוחות נוספות כדי למנוע או לעכב את מימוש הנכס המשועבד, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 9.3. 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.
- 9.4. 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.

## 10. שונות

- 10.1. הדין הישראלי יחול באופן בלעדי על אגרת חוב זו וכן על כל סכסוך שיתגלע בקשר לאגרת חוב זו מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו.
- 10.2. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה שתתגלה סתירה או אי התאמה 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 החברה 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 27 לשטר הנאמנות.
- 10.4. משלוח התראות או הודעות אחרות, בקשר להפרת תנאי הסכם השעבוד יעשה בהתאם לקבוע בעניין זה בשטר הנאמנות.
- 10.5. כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה והוצאות מימושה (ככל שתידרשנה), תחולנה ותשולמנה על ידי החברה.
- 10.6. בכל מקרה של חילוף נאמן עפ"י שטר הנאמנות, יהא רשאי הנאמן להעביר אגרת חוב זו לנאמן שיבוא תחתיו מבלי להיזקק להסכמה נוספת מאת החברה. ההעברה תוכל להתבצע באמצעות הסבה על גבי אגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמן ו/או מקבל ההעברה ימצא לנכון. החברה תחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע העברה כאמור.
- 10.7. החברה והנאמן מצהירים, כי הם רשאים על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצע.
- 10.8. כל שינוי באגרת זו יהא משולל תוקף ולא ניתן יהא לשנות תנאי כלשהו מתנאי אגרת חוב זו, אלא אם כן השינוי ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.
- 10.9. כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה ("ויתור") מצד מי מהצדדים לגבי אי קיום התחייבות של מי מהצדדים, לא יחשב כוויתור של אותו צד על זכות כלשהי, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.
- 10.10. במקרה והוראה כלשהי באגרת חוב זו הינה או תהפוך להיות חסרת תוקף, בלתי חוקית או בלתי אכיפה מבחינה כלשהי, או שעבוד כלשהו שנועד להיווצר מכוח אגרת חוב זו אינו תקף, לא יהא בכך כדי לפגוע בחוקיותו, תוקפו או אכיפתו של יתר הוראות אגרת חוב זו או יתר השעבודים שנוצרו מכוח אגרת חוב זו, והם יעמדו בתוקפם המלא.
- 10.11. כל שינוי בהסכם זה ייעשה במסמך בכתב חתום על-ידי הצדדים.



ולראיה באו הצדדים על החתום:

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, מ \_\_\_\_\_ מאשר/ת בזאת, כי ה"ה \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ חתמו על אגרת חוב זו בשם \_\_\_\_\_ בע"מ ("החברה"), וכי הינם מוסמכים לחייב את החברה בחתימתם. עוד הריני לאשר, כי התקבלו במוסדות החברה כל ההחלטות על פי דין ובהתאם למסמכי ההתאגדות של החברה הנדרשות לשם יצירת השעבודים נשוא אגרת חוב זו.

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
תאריך