

אגרת חוב (שעבוד צף)
אגרת חוב שיעבוד צף נכסי הימנותא

שנערכה ונחתמה ב _____ ביום _____ בחודש _____ שנת 2022

ב י ן :

חברת _____ - כנאמן עבור ולטובת הגמלאים.

מען _____

(להלן: "הנאמן")

- מצד אחד -

ל ב י ן :

הימנותא בע"מ

רחוב קק"ל 1 ירושלים

(להלן: "הממשכן")

- מצד שני -

הואיל

והממשכן הינו חברת בת בשליטה מלאה של קרן קימת לישראל (להלן: "קק"ל");

והואיל

ובהתאם להסכמים הקיבוציים בינה לבין ההסתדרות העובדים החדשה וארגון העובדים של קק"ל התחייבה קק"ל לגרום לכך כי הממשכן ישעבד את נכסיו בשעבוד צף להבטחת החבות האקטוארית;

והואיל

והממשכן נענה לבקשת קק"ל והסכים לשעבד את נכסיו בשעבוד צף כאמור באגרת חוב זו;

והואיל

והנאמן הינו חברה פעילה מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל כדין ומטרתה עיסוק בנאמנויות;

והואיל

והנאמן מצהיר על נכונותו לשמש כנאמן אגרת חוב זו לטובת הגמלאים וכפועל יוצא מכך השעבוד על פי אגרת חוב זו יירשם על שם הנאמן כנאמן עבור ולטובת הגמלאים;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם באגרת חוב זו כדלקמן:

1. המבוא, נספחים וכותרות

1.1 המבוא לאגרת חוב זו, ההצהרות הכלולות בה ונספחיה מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 כותרות הסעיפים באגרת חוב זו נועדו לנוחיות ולשם הקלת ההתמצאות בלבד, ואין לעשות בהן כל שימוש לשם פרשנותה של אגרת חוב זו.

2. הגדרות

2.1 באגרת חוב זו תהא למונחים המפורטים להלן המשמעות הקבועה לצידם :

אגרת החוב (שעבוד צף) - אגרת חוב זו שבין הממשכן לבין הנאמן.

קק"ל - קרן קיימת לישראל.

רמ"י - רשות מקרקעי ישראל.

הממשכן - חברת הימנותא בע"מ ח.פ. 51-000229-8 וכן כל אדם או גוף אחר אשר יבוא בנעלי הממשכן.

הנמחה - תאגיד אשר אליו יומחו זכויות קק"ל על פי הסכם המחאת הזכות.

נציגות העובדים - הסתדרות העובדים הכללית החדשה, ארגון העובדים הארצי וועד גמלאי קק"ל (במקרה של מחלוקת בנציגות העובדים תחול דעת הרוב)

ארגון העובדים הארצי של עובדי הקק"ל - ארגון העובדים הארצי של עובדי הקק"ל, אשר אושר על ידי ההסתדרות.

וועד גמלאי קק"ל - הועד מטעם גמלאי הקק"ל אשר אושר על ידי ההסתדרות.

גמלאים - כל הגמלאים הקיימים והעתידים של קק"ל במסלול הפנסיה התקציבית וכן כל שאיריהם הזכאים לקבל פנסיה תקציבית, ועד אחרון השארים הזכאים, שהם הנהנים אשר עבורם ולטובתם פועל הנאמן על גמלאי קק"ל.

הסכם המחאת זכות - הסכם המחאת הזכויות שייחתם בין קק"ל לבין הנמחה, אשר נוסחו המוסכם מצ"ב כנספח א' לאגרת חוב זו.

קיצבה - התשלום החודשי וכן מענק ותוספות אחרות המגיעים לגמלאי בגין היותו במסלול הפנסיה התקציבית בקק"ל, לרבות תשלומים לרשויות המס ולביטוח לאומי.

הסכם קיבוצי מיוחד 2004 - הסכם מיום 20.7.04 בין קק"ל לבין ההסתדרות וארגון העובדים הארצי של קק"ל.

הסכם קיבוצי מיוחד 2008 - הסכם מיום 7.8.2008 בין קק"ל לבין ההסתדרות וארגון העובדים הארצי של קק"ל כפי שתוקן ביום 23 לחודש פברואר 2009.

הנכסים המשועבדים - כלל נכסי המקרקעין שבבעלות הממשכן כעת ו/או שיהיו בבעלותו בעתיד בכל זמן שהוא, ולמעט נכסים שהממשכן משמש לגביהם כנאמן עבור משרד הבינוי והשיכון ו/או שיכון ופיתוח ו/או שיכון עובדים ו/או מדינת ישראל, המפורטים ברשימה המצ"ב כנספח ב' לאגרת חוב זו.

שווי הנכסים המשועבדים - שווים של הנכסים המשועבדים על פי הערכת השווי (כהגדרתה בסעיף 4.7 להלן), בהתאמות הנדרשות על פי הדוחות המעדכנים שייערכו על ידי הממשכן (כהגדרתם בסעיף 4.8 להלן) כפי שיהיה בכל מועד רלבנטי בו ידרשו למונח זה.

חבות אקטוארית - החבות הכוללת של קק"ל לכלל הגמלאים, כפי שתהיה מעת לעת, כל עוד תהיה קק"ל חייבת לשלם קיצבאות לגמלאים. גובה החבות האקטוארית ייקבע נכון ליום 31 בדצמבר של כל שנה וזאת על ידי האקטואר המוסכם. קביעת האקטואר המוסכם תימסר עד ולא יאוחר מסוף חודש אפריל של השנה העוקבת. במקרה חריג בו חל שינוי מהותי בחוב האקטוארי במהלך השנה הקלנדרית וכן בכל מקרה בו חל אירוע כאמור בסעיף 11 לאיגרת חוב זו, הצדדים יפנו לקבלת חישוב חבות אקטוארית מעודכנת גם במהלך השנה. עד לקביעת החבות האקטוארית על ידי האקטואר המוסכם לראשונה, מוסכם על הצדדים כי החבות האקטוארית עומדת על סכום של 3.8 מיליארד ₪ נכון לדצמבר 2019)

אקטואר מוסכם - אקטואר שימונה בהסכמה על ידי קק"ל ונציגות העובדים, לצורך ביצוע תפקידיו כמפורט להלן: בהעדר הסכמה בין קק"ל לנציגות העובדים לגבי זהות האקטואר, ימונה האקטואר ע"י נשיא לשכת רואי החשבון בישראל.

השמאי המוסכם - שמאי שיבחר בהסכמה על ידי נציגות העובדים והממשכן מתוך רשימת השמאים המאושרת על ידי השמאי הממשלתי, ובהיעדר הסכמה ייבחר על ידי ראש לשכת השמאים, מתוך הרשימה כאמור.

3. כללי

3.1 אגרת חוב זו נעשית להבטחת החבות האקטוארית של קק"ל לגמלאים.

4. השעבוד

4.1 בתור בטחון לסילוק המלא והמדויק של החבות האקטוארית, משעבד בזה הממשכן לטובת הנאמן בשעבוד צף ראשון בדרגה, את הנכסים המשועבדים.

4.2 הממשכן מצהיר כי הנכסים המשועבדים הינם בבעלותו המלאה והבלעדית, וכי הם נקיים מכל שעבוד או עיקול (למעט השעבודים המפורטים ב**נספח ג'** לאגרת החוב), וכי השווי של הנכסים המשועבדים כפי שהוא משתקף בדוחות הכספיים של קק"ל לשנת 2019 המצ"ב **נספח ד'** לאיגרת חוב זו הינו כ – 6,900,000,000 ₪. אין כל מניעה על פי דין או הסכם לשעבד את הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן.

4.3 הממשכן מצהיר כי חתימתו על אגרת חוב זו וביצוע ההתחייבויות הכלולות בה אינם עומדים בסתירה או בניגוד לפסק דין, צו, הנחיות או הוראות של בית המשפט, גוף מעין שיפוטי או רשות מנהלית כלשהי, וכן, בכפוף לאמור ברישא לסעיף 4.2 לעיל, אינם בניגוד או בסתירה להסכם, התחייבות או הבטחה כלשהם שהממשכן הינו צד להם. כמו כן, מצהיר הממשכן כי חתימתו על אגרת חוב זו וביצוע ההתחייבויות הכלולות בה אינם עומדים בסתירה או בניגוד למסמכי ההתאגדות של הממשכן וכי התקבלו כל האישורים במוסדות הממשכן לשם חתימתו על אגרת חוב זו.

4.4 הממשכן מתחייב לרשום את השעבוד הצף במשרד רשם החברות תוך המועד הקבוע בחוק. בהודעת המשכון יצויין הנאמן כנושה המובטח וכנאמן עבור ולטובת הגמלאים. כן תצוין בהודעת המישכון ההגבלה שבסעיף 6 להלן.

4.5 הממשכן מתחייב לחתום באופן מייד, על פי דרישת הנאמן, על כל המסמכים הדרושים לרישום כאמור.

4.6 הממשכן מתחייב לשלם במועדם לרשויות המתאימות את כל המיסים וההיטלים מכל סוג שהוא, מלוות החובה ותשלומי החובה החלים או שיחולו, מפעם לפעם על הנכסים המשועבדים.

4.7 הממשכן מתחייב כי אחת לחמש שנים תבוצע הערכת שווי של הנכסים המשועבדים על ידי השמאי המוסכם. הערכת השווי תומצא לנאמן, לנציגות העובדים ולממשכן. הערכת השווי תחושב על פי שווי השוק של הנכסים המשועבדים, בעסקת מקרקעין ממוכר מרצון לקונה מרצון, על פי כל עקרונות השומה המקובלים והרגילים המיוחסים להגדרה זו, ולרבות בהתחשב בזכויות צד ג' (להלן: "הערכת השווי"). הערכת השווי העדכנית הינה ליום 24 במאי 2019 **מצורפת כנספח ה'** לאיגרת חוב זו. הממשכן יהיה רשאי בכל עת ועל פי שיקול דעתו לעדכן את הערכת השווי של הנכסים המשועבדים או של איזה מהם ע"י השמאי המוסכם וזאת גם בתקופה קצרה מתקופת חמש השנים כאמור. בוצע עדכון כאמור, תחייב הערכת השווי המעודכנת לכל דבר ועניין. על אף האמור, הממשכן מתחייב לבצע הערכת שווי, גם בתוך תקופת 5 השנים האמורות, מקום בו יבוצעו מאז הערכת השווי הקודמת עסקאות מקרקעין בנכסים המשועבדים, שאינן עסקאות קניה, מכירה וחליפין, בהתייחס לנכסים שהשווי המצטבר שלהם על פי הערכת השווי האחרונה, עולה על מחצית ההפרש בין הערכת השווי הקודמת (כפי שעודכנה על ידי הדו"חות המעדכנים) ל-125% מהחבות האקטוארית. הערכת שווי זו תבוצע תוך 9 חודשים או עד תום תקופת 5 השנים, לפי המוקדם.

4.8 הממשכן מתחייב להגיש לנציגות העובדים ולנאמן דו"ח שנתי מעדכן, עד ליום 31.1 של השנה הקלנדרית העוקבת לשנה שאליה מתייחס הדו"ח. הדו"ח יפרט כל עסקה במקרקעין שהגדרת מונח זה בחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 או עסקה דומה המבוצעת באיזור (לעיל ולהלן: "עסקת המקרקעין"), שבוצעה במהלך השנה הקלנדרית אליה מתייחס הדו"ח, בנכס אשר לפני עסקת המקרקעין או בעקבותיה נכלל בנכסים המשועבדים. הדו"ח יכלול את שווי עסקת המקרקעין בפועל, ואת ערך הנכס נשוא עסקת המקרקעין בהערכת השווי (האחרונה שבוצעה) לגבי אותו נכס (להלן: "הדוחות המעדכנים").

בעקבות כל דו"ח מעדכן, תתוקן הערכת השווי באופן כדלקמן: מהערכת השווי הקודמת (להלן: "הערכת הבסיס") יופחת שווי הנכסים אשר נמכרו כאמור בדו"ח המעדכן בהתאם לשוויים הקבוע בהערכת הבסיס. להערכת הבסיס יתווסף שווי הנכסים אשר נרכשו כאמור בדו"ח המעדכן, בהתאם למחרים בהסכם הרכישה. למרות האמור, בעסקאות חליפין שיבוצעו על ידי הממשכן, יעודכן שווי הנכסים בהערכת הבסיס, בהתאם לערכם כפי שייקבע על ידי השמאים מטעם הצדדים לעסקת החליפין.

5. מובהר ומוסכם, כי הממשכן אינו חייב ואינו מתחייב לשלם לגמלאים את החבות האקטוארית או כל חלק ממנה, אלא משעבד את הנכסים המשועבדים, בהתאם להוראות אגרת חוב זו להבטחת החבות האקטוארית של קק"ל לגמלאים.

6. על הנכסים המשועבדים יחולו ההוראות כדלקמן:

6.1 על אף קיומו של השעבוד הצף, יהא הממשכן רשאי לעשות בנכסים המשועבדים או בכל חלק מהם כל פעולה או עסקה, מכל מין וסוג שהם (להלן: "עסקאות בנכסים המשועבדים"), ללא צורך בהסכמה של הנאמן, נציגות העובדים או של כל צד אחר. ואולם, הממשכן אינו רשאי ליצור שעבוד צף נוסף על הנכסים המשועבדים או על חלק מהם, ללא הסכמה בכתב מאת נציגות העובדים.

6.2 על אף האמור בסעיף 6.1 לעיל, הממשכן לא יהיה רשאי לעשות כל עסקת מקרקעין בנכסים המשועבדים, למעט שכירות לתקופה של עד 5 שנים, ללא תיאום עם נציגות העובדים והסכמתם בכתב, בכל אחד מהמקרים הבאים:

6.2.1 כאשר שווי הנכסים המשועבדים נמוך מ-125% מהחבות האקטוארית.

6.2.2 בכל מקרה שהסכם המחאת הזכות יסוכל או יבוטל מכל סיבה שהיא, ובנוסף שווי הנכסים המשועבדים נמוך מ-135% מהחבות האקטוארית.

- 6.2.3 במקרה שרמ"י יודיע על הפסקה קבועה של העברת התשלומים לקק"ל וזאת לפי החלטת ממשלה או מכל סיבה אחרת, ובנוסף שווי הנכסים המשועבדים נמוך מ-135% מהחבות האקטוארית.
- 6.2.4 למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה לא תבוצע עסקת מקרקעין שכתוצאה ממנה יפחת שווי הנכסים המשועבדים מ-125% או מ-135% מהחבות האקטוארית, לפי העניין.
7. הממשכן מתחייב לנקוט על חשבונו בכל האמצעים הנדרשים לשם הסרה מידית של כל עיקול או פעולת הוצאה לפועל אחרות שיוטלו על הנכסים המשועבדים. הממשכן מתחייב להודיע למעקל על קיום השעבוד הצף לטובת הנאמן.
8. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 7 לעיל, הממשכן מתחייב להודיע מיד לנאמן ולנציגות העובדים על כל מקרה של הטלת עיקול או נקיטת פעולות הוצאה לפועל אחרות על כלל הנכסים המשועבדים או על מרביתם. כן מתחייב הממשכן להודיע לנאמן ולנציגות העובדים אחת לשנה על פעולות שנקטו על ידו כאמור בסעיף 7 לעיל.
9. הממשכן מתחייב להמציא לידי הנאמן ולנציגות העובדים את דוחותיו השנתיים המבוקרים אחת לשנה בתוך 30 יום ממועד אישורם כחוק.
10. השעבוד הצף יתבטל עם פקיעת החבות האקטוארית. אישור על פקיעת החבות האקטוארית טוען חתימה של קק"ל ונציגות העובדים. בנסיבות אלה, הנאמן מתחייב לחתום על כל המסמכים הדרושים לשם מחיקת שעבוד מספרי רשם החברות.
11. בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן נציגות העובדים תהיה רשאית להעמיד את כלל החבות האקטוארית לפירעון מיידי. בהודעת נציגות העובדים לממשכן כאמור יצוין מועד ההעמדה לפירעון מיידי. **ואלה המקרים:**
- 11.1 אם יינתן צו פירוק קבוע לקק"ל או לממשכן או תתקבל החלטה חלוטה על פרוק מי מהם, או יתמנה לקק"ל או לממשכן מפרק קבוע, והמינוי לא יבוטל לאחר 30 מיום המינוי, או אם יתמנה לקק"ל או לממשכן מפרק זמני והמינוי לא יבוטל לאחר 180 ימים מיום המינוי.
- 11.2 אם יתמנה כונס נכסים זמני או קבוע לקק"ל ו/או לממשכן על כלל נכסיהם או על מרביתם והמינוי לא יבוטל תוך 180 ימים מיום המינוי.
- 11.3 אם יוטל עיקול קבוע על כלל נכסי קק"ל ו/או לממשכן או על מרביתם והעיקול לא יוסר תוך 120 יום.
- 11.4 אם ימונה לקק"ל או לממשכן מנהל מיוחד או נאמן בכל הליך של הקפאת הליכים, או אם תזומן אסיפת נושים לשם סידור עימם על פי סעיף 350 לחוק החברות התשנ"ט-1999 או כל חוק שיבוא במקומו או אם יימחק או יעמוד להימחק שם של קק"ל ו/או לממשכן מפנקס כלשהו המתנהל על פי דין והמינוי או המחיקה לא יבוטל/תבוטל תוך 120 ימים.
- 11.5 קק"ל לא העבירה לגימלאים את מלוא הקצבה החודשית, על אף שחלפו 90 ימים ממועד התשלום הנהוג והמקובל.
12. עם העמדה החבות האקטוארית לפירעון מיידי כאמור בסעיף 11 לעיל, רשאים הנאמן ו/או נציגות העובדים לפנות לבית המשפט בבקשה למינוי כונס נכסים, לשם מימוש הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם. במקרה זה יחולו ההוראות כדלקמן, בכפוף לקביעת בית המשפט:
- 12.1 לכונס הנכסים יוקנו סמכויות שונות על פי קביעת בית המשפט.
- 12.2 כל הסכומים שייגבו מימוש הנכסים המשועבדים ישמשו תחילה לשם סילוק ההוצאות שנגרמו כתוצאה ממימוש כאמור וכן כל הוצאה סבירה אשר נגרמה כתוצאה מנקיטת הליכים כלשהם ע"י

נציגות העובדים ו/או הנאמן לצורך שמירה על הזכויות לפי אגרת חוב זו, לרבות שכרו של כונס הנכסים ושכר טרחת עורך דין. יתרת הסכומים עד לגובה החבות האקטוארית נכון למועד המימוש יועברו ע"י כונס הנכסים לידי הנמחה ובאין אפשרות כאמור, יעבירם לחברת נאמנות מוכרת אחרת על פי הוראת נציגות העובדים, לטובת תשלום הקצבאות לגמלאים.

13. **סדר מימוש השיעבוד** - יובהר, כי מימוש השעבוד בקרות ובהתמשכות כל אירוע מבין האירועים המנויים בסעיף 11 לעיל, ייעשה בהתאם לאמור בסעיף 12 לעיל ובהתאם לאמור בנספח השירותים בהסכם השירותים שאגרת חוב זו מצורפת אליו, קק"ל ונציגות העובדים יוכלו לשנות את סדר מימוש השעבוד בהוראה בכתב משותפת בהתאם לשיקול דעתם.

13.1 במידה ולאחר קרות אירוע ההפעלה, הציגה קק"ל לנאמן, מכל מקור שתמצא לנכון, שביכולתה לשלם פנסיה לגמלאים באופן סדיר, הנאמן ידווח למזמינה על כל הפעולות שלו. קק"ל או הנאמן בהתאם לנסיבות יחזירו את מצב הבטוחות למצבם טרם קרות אירוע ההפעלה והנאמן ימשיך לפעול בהתאם להוראות הסכם הנאמנות.

14. הנאמן אינו רשאי להעביר לאחר את זכויותיו ואת התחייבויותיו, או את חלקן על פי אגרת החוב, ללא הסכמה בכתב ומראש מאת הממשכן ונציגות העובדים.

15. כל ההוצאות הכרוכות בעריכת אגרות החוב, רישומה בלשכת הרישום המתאימה, קיומה או ביטולה (בכפוף לכל דין), כולה או מקצתה, ישולמו על ידי הממשכן.

16. הצדדים מסכימים לקבוע את העיר ירושלים למקום השיפוט הייחודי לצרכי אגרת חוב זו.

17. הימנעותו של הנאמן משימוש בזכות כלשהי, הניתנה לו על פי אגרת חוב זו או על פי כל דין, לא תפורש כוויתור על אותה הזכות. כל ויתור של צד מהצדדים על זכות מזכויותיו על פי אגרת החוב וכל שינוי של תנאי מתנאיו לא יהיה להם תוקף אלא אם יעשה במפורש ובכתב. הנאמן לא יהיה רשאי לוותר על זכות מהזכויות המפורטות באיגרת החוב אלא אם נתקבל אישור נציגות העובדים בכתב ומראש.

18. הצדדים לא יהיו רשאים לעשות שינוי באיגרת חוב זו, ללא הסכמה מראש ובכתב של נציגות העובדים.

19. קביעות האקטואר המוסכם בדבר גובה החבות האקטוארית, ייחשבו כהוכחה המכרעת לסכום החבות באקטוארית.

20. הוראות אגרת חוב זו ייחשבו כהוראות חוזה לטובת צד ג' הגימלאים ונציגות העובדים.

21. הודעות על פי איגרת חוב זו יימסר בכתב, על פי הכתובות כמפורט ברישא לאיגרת חוב זו. הודעה תישלח במייל תיחשב כהודעה שנמסרה בשעה הנקובה באישור משלוחה, וזאת בתנאי שהצד השולח קיבל אישור מצד הנמען על קבלתה. הודעה אשר תישלח באמצעות דואר רשום לכתובתו של צד כמפורט ברישא לאיגרת חוב זו תיחשב כהודעה שנמסרה בתום שלושה ימים ממועד מסירתה למשלוח בדואר רשום.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הממשכן

הנאמן

אישור

אנו החתומים מטה מאשרים בזה קראנו את האמור באיגרות חוב זו ואנו מסכימים להוראותיה ומתחייבים לפעול על פיהן ככל שהן נוגעות אלינו.

קין קיימת לישראל