



אמות השקעות בע"מ

(להלן: "החברה")

16 בפברואר 2021

דוח הצעת מדף

על פי תשקיף מדף שפרסמה החברה ביום 15 במאי 2019, נושא תאריך 16 במאי 2019 (להלן: "תשקיף המדף"), ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות ההצעה"), החברה מתכבדת לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") של ניירות הערך המפורטים להלן (להלן: "דוח הצעת המדף").

בדוח הצעת מדף זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף המדף, אלא אם כן צוין אחרת.

1. ניירות הערך המוצעים

1.1. עד 523,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח'), רשומות על שם, ובנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן: "אגרות החוב (סדרה ח')"), המוצעות בתמורה לערכן הנקוב בדרך של מכרז על שיעור הריבית, כמפורט בסעיף 2.1 להלן.

1.2. על אף האמור בסעיף 1.1 לעיל, החברה מודיעה בזאת כי אם וככל שבמסגרת המכרז להנפקת אגרות החוב (סדרה ח') המבוצעת על פי דוח הצעת המדף, סך הביקושים יעלה על 450,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') (להלן: "הכמות המונפקת לציבור") (ההפרש האמור ייקרא להלן: "הסכום העודף"), אזי החברה לא תנפיק מעל הכמות המונפקת לציבור מכוח דוח הצעת המדף, ותחולנה ההוראות שלהלן:

(א) החברה תודיע במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה על גובה הסכום העודף ועל סכום ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ח') אשר בכוונת החברה להנפיק במסגרת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף; (ב) הנפקת היחידות של אגרות החוב (סדרה ח') לציבור בגובה הסכום העודף (בלבד) לא תבוצע ולא יגבו כספים מהמזמינים בגין הסכום העודף (בלבד); (ג) ההקצאה למזמינים של אגרות החוב (סדרה ח') אשר נענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 2.5 להלן (אופן קביעת שיעור הריבית והקצאת אגרות החוב למזמינים), תבוצע לפי היחס (פרו-ראטה) שבין הכמות המונפקת לציבור לבין ההזמנות שנענו במכרז לציבור כאמור לעיל או הביקושים שהתקבלו בפועל, לפי הנמוך מביניהם; לשם הדוגמה, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים 500,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'), אז לאור החלטת החברה לגייס סך של 450,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו הייתה נענית על פי תוצאות המכרז שנערך על פי הוראות סעיף 2.5 להלן, כ-90% מהיקף ההקצאה על פי תוצאות המכרז (450,000,000/500,000,000).

1.3. אגרות החוב (סדרה ח') תעמודנה לפירעון (קרן) בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2029 עד 2032 (כולל) באופן שכל אחד מהתשלומים יהווה 25% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ח').

1.4. אגרות החוב (סדרה ח') תישאנה ריבית שנתית בשיעור קבוע אשר ייקבע במכרז, כמפורט בסעיף 2 להלן, ואשר לא יעלה על 0.92% (להלן: "**שיעור הריבית המרבי**").¹

1.5. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת, כפי שתהא מעת לעת, של קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בתשלומים שנתיים, ביום 5 בינואר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2032 (כולל). כל תשלום ריבית ישולם בעד התקופה של שנה שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד תשלום הריבית הרלוונטי, למעט תשלום הריבית הראשון שישולם ביום 5 בינואר 2022, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ח'), והמסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית, היינו ביום 4 בינואר 2022 (להלן: "**תקופת הריבית הראשונה**"). הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה האמורה ועל בסיס של 365 ימים בשנה. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה ח') תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים ביום האחרון שלפני תום תקופת הריבית (קרי: ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה). שיעור הריבית שישולם בכל מועד תשלום הריבית, יהיה שיעור הריבית שייקבע במכרז על שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת למעט לגבי תשלום הריבית הראשון שיחושב כאמור לעיל. תשלום הריבית האחרון ישולם יחד עם הפירעון הסופי של הקרן כמפורט בסעיף 4 להלן.

1.6. אגרות החוב (סדרה ח') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2021 כפי שפורסם בחודש פברואר 2021 (להלן: "**המדד היסודי**"), באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') כי מדד התשלום 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 (היינו, באופן שתחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהא מדד התשלום המדד היסודי). בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי במהלך חיי אגרות החוב כאמור.

1.7. החברה תפרסם בדוח המידי על תוצאות ההנפקה את שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ח') שייקבע במכרז, שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית לתקופת הריבית הראשונה.

1.7.1. לפרטים אודות דירוג אגרות החוב (סדרה ח') על ידי סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "**מעלות**") ועל ידי מידרוג בע"מ (להלן: "**מידרוג**"), ראו סעיף 7 להלן.

¹ בתנאי אגרות החוב נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ח'). לפרטים בדבר התאמות בשיעור הריבית כפועל יוצא של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ח') ראה סעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף.

1.8. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות במסגרת דוח הצעת המדף, ראו סעיף 4 להלן.

1.9. הנאמן

1.9.1. הנאמן של אגרות החוב (סדרה ח') הינו רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "הנאמן")², מרחוב יד חרוצים 14 תל אביב-יפו טלפון: 03-6389200; פקס 03-6389222; איש קשר: מיכל אבטליון - ראשוני; כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il. אין כל עניין לחברה בנאמן או לנאמן בחברה.

1.9.2. שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ח') הוא שטר הנאמנות אשר נחתם ביום 16 בפברואר 2021, בין החברה לבין הנאמן, המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף (להלן: "שטר הנאמנות").

1.10. אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות על פי דוח הצעת המדף יקראו להלן גם: "ניירות הערך המוצעים".

1.11. בכל מקרה, היקף אגרות החוב (סדרה ח') שיוקצו על פי דוח הצעת המדף, לא יעלה על הסך המצטבר של הכמות המונפקת לציבור כאמור בסעיף 1.2 לעיל וזאת בהתאם לאישור שניתן על ידי מעלות ומידרוג כאמור בסעיף 7 להלן.

1.12. לפרטים אודות תמורת ההנפקה הצפויה ראו סעיף 10 להלן.

1.13. רכז ההנפקה הינו לידר הנפקות (1993) בע"מ (להלן: "רכז ההנפקה"), רח' הארבעה 21, תל אביב.

1.14. ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף אינם מובטחים בחיתום.

2. אופן הצעת ניירות הערך

2.1. אופן הצעת אגרות החוב (מס' מכרז 1167709)

בכפוף להוראות סעיף 1.2 לעיל, מוצעות לציבור עד 523,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') בדרך של הצעה אחידה על פי תקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות אופן ההצעה"), ב-523,000 יחידות (להלן: "היחידות"), בדרך

² כפי שנמסר לחברה מהנאמן, להלן הליכים משפטיים הנוגעים למילוי תפקידו כנאמן: ביום 3.4.2016 הגיש מר טוביה פכטהולד, בקשה לאישור תביעה כתובענה ייצוגית לבית המשפט המחוזי בתל אביב, המחלקה הכלכלית לפי חוק התובענות הייצוגיות, התשס"ו-2006 נגד אורבנקורפ אינק (להלן: "אורבנקורפ") נגד בעלי מניותיה, נושאי המשרה בה והנאמן בתפקידו כנאמן לאגרות החוב של אורבנקורפ (להלן: "הנתבעים") שעניינה, בין היתר, אחריות הנאמן לכאורה ביחס לוידוא ביצוען של התחייבויות תשקיפיות של אורבנקורפ על פי האמור בבקשה סך התביעה הייצוגית כנגד כל הנתבעים הוערך בסך של כ-42 מיליון ש"ח. הנאמן דוחה מכל וכל את טענות פכטהולד.

של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ח') שלא יעלה על שיעור הריבית המרבי (להלן: "המכרז"), כשהרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

<u>המחיר</u>	
1,000 ש"ח	1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח')
1,000 ש"ח	סך-הכול המחיר ליחידה אחת

2.2. רשימת החתימות

רשימת החתימות לרכישת היחידות תפתח ביום ד', 17 בפברואר 2021 (להלן: "יום המכרז") בשעה 9:00, ותיסגר באותו יום בשעה 16:30 (להלן: "מועד סגירת רשימת החתימות"), ובלבד שמועד סגירת רשימת החתימות יהיה לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום דוח הצעת המדף.

החברה רשאית לבטל את ההצעה לציבור של אגרות החוב (סדרה ח') בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור יראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה בקשר עם אותה הצעה, כבטלות.

2.3. חשבון נאמנות מיוחד

2.3.1. סמוך לפני יום המכרז, יפתח רכז ההנפקה חשבון נאמנות מיוחד על שם החברה בתאגיד בנקאי (להלן: "החשבון המיוחד") וימסור למורשים לקבלת בקשות את פרטיו של החשבון המיוחד. החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על ידי רכז ההנפקה בפיקדונות נזילים, לא צמודים, נושאים ריבית על בסיס יומי.

2.3.2. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המבקשים באמצעות המורשים לקבלת בקשות (כהגדרתם להלן), לרכז ההנפקה, לחשבון המיוחד, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהן נענתה הזמנתם כאמור בהודעה האמורה.

2.3.3. היה ותתקיימנה דרישות הפיזור המזערי ודרישות שווי החזקות הציבור, כמפורט בסעיף 8.3 להלן, יעביר רכז ההנפקה לחברה את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת ששולמה למשקיעים מסווגים ובהתאם להוראות שחרור תמורת ההנפקה הקבועות בשטר

הנאמנות וזאת כנגד וביום העברת התעודה בגין אגרות החוב (סדרה ח'), מהחברה לחברה לרישומים וזיכוי חבר הבורסה על פי הוראות רכז ההנפקה.³

2.3.4. אם בסיכום יום המכרז יתברר כי לא התקיימו דרישות הפיזור המזערי ו/או דרישות שווי החזקות הציבור כאמור בסעיף 8.3 להלן, תבוטל הנפקת היחידות לציבור, ולא יגבו כספים מהמזמינים והחברה לא תידרש לשאת בתשלום כלשהו לרכז ההנפקה ו/או המפיצים ו/או למשקיעים המסווגים.

2.3.5. נענתה החברה לבקשה, כולה או מקצתה, תקצה החברה למבקשים את אגרות החוב (סדרה ח'), על ידי משלוח תעודות בגין ניירות הערך המוצעים כאמור, לפי העניין, לחברה לרישומים כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבונות המיוחדים, לפי העניין, על ידי רכז ההנפקה לחברה, כאמור לעיל.

2.4. הגשת הבקשות והליכי המכרז

2.4.1. הבקשות לרכישת היחידות במכרז יוגשו לחברה באמצעות רכז ההנפקה (להלן: "**הבקשות**"), במישרין או באמצעות סניפי בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה (להלן: "**המורשים להגשת בקשות**"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות.

2.4.2. כל בקשה שתוגש למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תיחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשה לקבלת בקשות לידי רכז ההנפקה, ותתקבל על ידי רכז ההנפקה, עד לתום חצי שעה ממועד סגירת רשימת החתימות (להלן: "**המועד האחרון להגשה לרכז**"). בקשה שתתקבל אצל המורשים להגשת בקשות לאחר מועד סגירת רשימת החתימות או שתתקבל אצל רכז ההנפקה לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, לא תיענה על ידי החברה.

2.4.3. כל מבקש רשאי להגיש עד שלוש בקשות בשיעורי ריבית שונים, אשר לא יעלו על שיעור הריבית המרבי, ושיהיו נקובים במדרגות של 0.01%, באופן שהמדרגה הראשונה שבה ניתן לבקש לרכוש יחידות מתחת לשיעור הריבית המרבי הינה 0.92% ולאחריה, לדוגמה, ניתן להגיש הצעות במכרז בשיעור ריבית של 0.92%, 0.91%, 0.90% וכן הלאה. בקשה שתנקוב בשיעור ריבית שאינו שווה לאחת ממדרגות שיעורי הריבית כאמור לעיל תעוגל למדרגת הריבית הקרובה כלפי מעלה.

2.4.4. כל מבקש יציין בבקשתו את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש וכן את שיעור הריבית המוצע על ידו, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המרבי. בקשה שהוצע בה שיעור ריבית גבוה משיעור הריבית המרבי, תהא בטלה ויראוה כבקשה שלא הוגשה.

³ החברה תהיה רשאית לראות את קבלת התמורה בידי רכז ההנפקה, כאילו התקבלה בידיה.

2.4.5. ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד, וחלק היחידה הכלול בבקשה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת לא תתקבל.

2.4.6. הבקשות לרכישת היחידות הינן בלתי חוזרות. כל בקשה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את אגרות החוב שיוקצו לו כתוצאה מהענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על פי תנאי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, של ניירות הערך שיוקצו לו עקב היענות על פי תנאי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף לבקשתו.

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

2.4.8. "מבקש" או "מזמין" – ביחד עם בן משפחתו הגר עמו ולרבות משקיע מסווג עמו התקשרה החברה בהתקשרות מוקדמת כמפורט בסעיף 3 להלן.

2.4.9. העברת הבקשות על ידי המורשים לקבלת בקשות לרכז ההנפקה תיעשה באמצעות שידור הבקשות לרכז ההנפקה באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. הבקשות שיוגשו ישירות לרכז ההנפקה תועברנה במעטפות סגורות. ביום המכרז לאחר המועד האחרון להגשה לרכז יוצגו הבקשות שבכספת, לרבות בקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה, בנוכחות נציג החברה ורואה החשבון המבקר שלה אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז ובאותו מעמד יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

2.4.10. עד לשעה 10:00 ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה, באמצעות המורשים להגשת בקשות, למבקשים אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן. ההודעה תציין את שיעור הריבית או מחיר היחידה שנקבע במכרז, לפי העניין, את מספר היחידות שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן. עם קבלת ההודעה, ובאותו יום עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המבקשים באמצעות המורשים להגשת בקשות, לרכז ההנפקה, לחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.3 לעיל, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהם נענתה הזמנתם כאמור בהודעה.

2.4.11. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה על תוצאות המכרז.

2.5. אופן קביעת שיעור הריבית והקצאתן למזמינים

2.5.1. כל היחידות שבקשות לרכישתן תיענה, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד ליחידה (להלן: **"שיעור הריבית האחיד"**). שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הבקשות ליחידות שנקבו בו כשיעור הריבית ביחד עם בקשות שנקבו בשיעורי

ריבית נמוכים יותר יספיקו להקצאת כל יחידות המוצעות לציבור (כולל המשקיעים המסווגים) על פי דוח הצעת המדף.

2.5.2. הקצאת היחידות המוצעות לציבור תיעשה כדלקמן :

2.5.2.1. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה כמפורט להלן) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור, תענינה כל הבקשות במלואן, ובמקרה כזה יהא שיעור הריבית שיעור הריבית המרבי שנקבע בדוח הצעת המדף.

2.5.2.2. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים) יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור אזי הקצאת היחידות המוצעות תיעשה כדלקמן :

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

(ב) בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך מהשיעור האחיד – תענינה במלואן.

(ג) בקשות (למעט בקשות שהתקבלו על ידי משקיעים מסווגים) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד – תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה לאחר היענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד (בניכוי היענות לבקשותיהם של משקיעים מסווגים אשר הזמינו בקשות בשיעור הריבית האחיד), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בבקשה שבה נקב בשיעור הריבית האחיד לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות שהוגשו לחברה שבהן נקב בשיעור הריבית האחיד (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים).

(ד) הקצאת היחידות למשקיעים מסווגים תיעשה בהתאם לאמור בסעיף 3 להלן.

2.5.3. אם הקצאה כאמור בסעיף 2.5.2 לעיל, לא תביא להתקיימות דרישת הפיזור המזערי של אגרות החוב (סדרה ח') כאמור בסעיף 8.3 להלן, אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים והקצאה של היחידות המוצעות תיעשה כדלקמן :

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

2.5.3.2. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד – תענינה במלואן.

2.5.3.3. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד – תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה לאחר היענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור ריבית האחיד, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד לבין המספר הכולל של היחידות שהבקשות לרכישתן בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות של משקיעים מסווגים).

2.5.4. אם הקצאה כאמור בסעיף 2.5.3 לעיל לא תביא להתקיימות דרישת הפיזור המזערי של אגרות החוב (סדרה ח') כאמור בסעיף 8.3 להלן, אזי תבוצע ההקצאה בשיעור הריבית האחיד כדלקמן:

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

2.5.4.2. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על ידי משקיעים מסווגים) הנוקבות בשיעור ריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו – תענינה באופן יחסי, כך שכל מבקש, יקבל מתוך סך היחידות המוצעות, מספר השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו לבין סך כל היחידות שבקשות הנוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות של משקיעים מסווגים).

2.5.5. אם ההקצאה כאמור בסעיף 2.5.4 לעיל, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב (סדרה ח') כאמור בסעיף 8.3 להלן, תבוצע הקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש אשר לא יעלה על שיעור הריבית המרבי ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן להקצות את היחידות המוצעות באופן שתתקיימנה דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 8.3 להלן, ובלבד שלמבקש לא תוקצנה יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך מזה שקבע בבקשתו (להלן: **"שיעור הריבית האחיד החדש"**).

נקבע שיעור ריבית אחיד חדש, תעשה ההקצאה בהתאם לאמור בסעיף 2.5.4 לעיל ובמקום "שיעור הריבית האחיד" יראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחיד החדש".

2.5.6. היה וגם הקצאה כאמור בסעיף 2.5.5 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב (סדרה ח') כאמור בסעיף 8.3 להלן, יחולו הוראות סעיף 8.4 להלן.

2.5.7. אם בהקצאת ניירות הערך על פי ההיענות במכרז ייווצרו שברי יחידות, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור ירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר האחיד ליחידה שנקבע ואגרות החוב תשאנה ריבית בשיעור הריבית האחיד או בשיעור הריבית האחיד החדש, לפי העניין.

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

2.5.9. במקרה של ביטול המכרז, לא תונפקנה אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות במסגרת המכרז, לא תירשמונה למסחר בבורסה ולא ייגבה כסף מהמשקיעים בקשר לאותן היחידות.

3. משקיעים מסווגים

3.1. החברה התקשרה בהתקשרות מוקדמת עם משקיעים מסווגים כהגדרתם בתקנה 1 לתקנות אופן ההצעה (כהגדרתן בסעיף 2.1 לעיל)⁴ ששמותיהם מפורטים בסעיף 3.3 להלן, וקיבלה התחייבות מהמשקיעים המסווגים להגשת בקשות במכרז לרכישת 450,000 יחידות המוצעות לציבור במסגרת דוח הצעת המדף, המהוות כ-86.04% מסך היחידות המוצעות במסגרת דוח הצעת המדף, וזאת בכמות שלא תפחת ובשיעור ריבית שלא יעלה על המפורט בסעיף 3.3 להלן.

התחייבויות המשקיעים המסווגים תיקראנה בסעיף 3.1 זה – "התחייבות מוקדמת".

3.2. על פי תקנות אופן ההצעה, במקרה של חתימת יתר, ההקצאה למשקיע המסווג לפי התחייבות מוקדמת שנתן תיעשה באופן הזה:

3.2.1. לא עלתה חתימת יתר על חמש - יוקצו לכל משקיע מסווג 100% מהכמות שהתחייב לרכוש; עלתה חתימת יתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג 50% מהכמות שהתחייב לרכוש.

3.2.2. לא הייתה הכמות שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור בסעיף 3.2.1 לעיל, אזי תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה למשקיעים מסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור ריבית.

הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה הזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית האחיד. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה בשיעור הריבית האחיד

⁴ "משקיע מסווג" – אחד מאלה: (1) מנהל תיקים כמשמעותו בסעיף 8(ב) לחוק הסדרת העיסוק ביעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות, הרוכש לפי שיקול דעתו לחשבונו של הלקוח; (2) תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג, אחד או יותר, הרוכש לעצמו או למשקיע מסווג אחר; (3) משקיע המנוי בסעיף 15א(ב)(2) לחוק ניירות ערך; (4) משקיע המנוי בפרטים (1) עד (9) או (11) בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, הרוכש לעצמו. כמו כן, על משקיע מסווג להתחייב לרכוש ניירות ערך בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות.

כפי שנקבע במכרז.

במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך חלוקת היחידות למזמינים.

בסעיף זה "חתימת יתר" – היחס בין כמות היחידות שהוגשו לגביהן הזמנות בשיעור הריבית האחיד שייקבע במכרז, לבין הכמות שנותרה לחלוקה, ובלבד שהוא עולה על אחד.

"הכמות שנותרה לחלוקה" – כמות היחידות שהוצעה במכרז על שיעור הריבית על פי דוח הצעת מדף, לאחר שנוכחה ממנה כמות היחידות שהוגשו לגביהן הזמנות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית האחיד שנקבע.

3.3. כל אחד מהמשקיעים המסווגים, המפורטים להלן, התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת לרכישת יחידות בכמות שלא תפחת מהכמויות המפורטות בטבלה להלן בשיעור ריבית שלא יעלה על השיעורים כמפורט בטבלה להלן:

שם המשקיע	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	ריבית (%)	כמות	הערות ⁵
Arbitrage Global LP	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ-50 מיליון ש"ח	0.86	10,500	
Arbitrage Global LP	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ-50 מיליון ש"ח	0.9	10,000	
Milestone Capital (ERGS) LP	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	0.89	14,000	
Vertical LP	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ-50 מיליון ש"ח	0.86	4,000	
Vertical LP	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ-50 מיליון ש"ח	0.9	4,500	
א-טו-זד פיננסים בע"מ	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ-50 מיליון ש"ח	0.7	5,000	
א.נ.ו. אשכול פיננסים בע"מ	משווק השקעות	0.92	4,506	
אורקום אסטרטגיות בע"מ	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ-50 מיליון ש"ח	0.8	10,000	
איי.אי.אס החזקות בע"מ	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ-50 מיליון ש"ח	0.75	800	

⁵ פירוט הגופים הקשורים למשקיע שהם בעלי זיקה להנפקה ותיאור הקשר ביניהם.

	איי.אי.אס החזקות בע"מ	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ- 50 מיליון ש"ח	0.8	800	
	איי.אי.אס החזקות בע"מ	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ- 50 מיליון ש"ח	0.85	800	
	איילון קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	0.8	21,970	
	אלטריס פיננסים בע"מ	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ- 50 מיליון ש"ח	0.84	12,800	
	אלפי בנדק ניהול תיקי השקעות בע"מ	מנהל תיקים	0.86	2,000	
*	אמטרין 2 שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ- 50 מיליון ש"ח	0.79	2,000	תאגיד בשליטת בעלת השליטה בברק קפיטל חיתום בע"מ, שהינו מפיץ בהנפקה
*	אמטרין 2 שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ- 50 מיליון ש"ח	0.84	4,000	תאגיד בשליטת בעלת השליטה בברק קפיטל חיתום בע"מ, שהינו מפיץ בהנפקה
*	אמטרין 2 שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ- 50 מיליון ש"ח	0.89	3,800	תאגיד בשליטת בעלת השליטה בברק קפיטל חיתום בע"מ, שהינו מפיץ בהנפקה
*	אמטרין שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ- 50 מיליון ש"ח	0.79	5,000	תאגיד בשליטת בעלת השליטה בברק קפיטל חיתום בע"מ, שהינו מפיץ בהנפקה
*	אמטרין שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ- 50 מיליון ש"ח	0.89	3,000	תאגיד בשליטת בעלת השליטה בברק קפיטל חיתום בע"מ, שהינו מפיץ בהנפקה
	אנליסט אי.אס.אס ניהול קרנות נאמנות בע"מ (1986)	קרן נאמנות	0.89	4,176	
	אפסילון ניהול קרנות נאמנות (1991) בע"מ	קרן נאמנות	0.83	7,050	
	אראקאמבה ישראל בע"מ	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ- 50 מיליון ש"ח	0.89	2,000	
	בנק איגוד נוסטרו	בנק	0.9	10,000	
	דנבאר פיננסים בע"מ	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ- 50 מיליון ש"ח	0.85	1,080	
	הלמן אלדובי ניהול תיקי השקעות (2007) בע"מ	מנהל תיקים	0.83	2,500	
	הפניקס עמיתים שותפות קונצרני סחיר	חברת ביטוח	0.85	7,000	
	הפניקס עמיתים שותפות קונצרני סחיר	חברת ביטוח	0.9	10,000	

למיטב ידיעת החברה, התאגיד מוחזק על ידי הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ שהינו בעל עניין בחברה	20,000	0.83	חברת ביטוח	הראל חברה לביטוח בע"מ - נוסטרו	**
למיטב ידיעת החברה, התאגיד מוחזק על ידי הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ שהינו בעל עניין בחברה	10,000	0.88	חברת ביטוח	הראל חברה לביטוח בע"מ - נוסטרו	**
למיטב ידיעת החברה, התאגיד מוחזק על ידי הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ שהינו בעל עניין בחברה	1,000	0.88	תעודת סל	הראל מסחר מדדים בע"מ	**
למיטב ידיעת החברה, התאגיד מוחזק על ידי הראל השקעות בביטוח ושירותים פיננסיים בע"מ שהינו בעל עניין בחברה	10,070	0.8	קרן נאמנות	הראל קרנות נאמנות בע"מ	**
	1,500	0.87	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ- 50 מיליון ש"ח	התעשייה האווירית לישראל בע"מ	
	5,000	0.9	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ- 50 מיליון ש"ח	חצבים שותפות מוגבלת	
למיטב ידיעת החברה, התאגיד מוחזק על ידי כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ שהינו בעל עניין בחברה	50,000	0.83	חברת ביטוח	כלל חברה לביטוח בע"מ עבור משקיעים מוסדיים בשליטתה	**
	800	0.9	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ- 50 מיליון ש"ח	לסיכו בע"מ	
	90,112	0.92	חברת ביטוח	מגדל סל אג"ח קונצרני ישראל	
	14,452	0.8	מנהל תיקים	מיטב דש ניהול תיקים בע"מ	
	24,050	0.8	קרן נאמנות	מיטב תכלית קרנות נאמנות בע"מ	

	מיטב תכלית קרנות נאמנות בע"מ	קרן נאמנות	0.81	8,674	
	מפעל הפיס	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ- 50 מיליון ש"ח	0.87	2,000	
	פידליטי הון סיכון בע"מ	קרן הון סיכון	0.82	1,755	
	פידליטי הון סיכון בע"מ	קרן הון סיכון	0.87	1,555	
	פרוקסימה ניהול השקעות בע"מ	מנהל תיקים	0.75	5,000	
	פרוקסימה ניהול השקעות בע"מ	מנהל תיקים	0.83	8,000	
	פרוקסימה ניהול השקעות בע"מ	מנהל תיקים	0.9	16,100	
	ק.ס.ס מכשירים פיננסים מסחר בע"מ	קרן נאמנות	0.25	1,000	
	קרן גידור מאסטרפלאן שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ- 50 מיליון ש"ח	0.9	4,000	
	ר.י.ל ספיריט ניהול והשקעות בע"מ	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ- 50 מיליון ש"ח	0.89	7,000	
	שקף השקעות במעוף בע"מ	מנהל תיקים	0.4	4,650	
	סה"כ: 450,000				

* משקיעים מסווגים שהינם מפיצים בהנפקה או גופים קשורים למפיצים בהנפקה, למיטב ידיעת החברה. בסה"כ הוזמנו 17,800 יחידות על ידי גופים קשורים למפיצים, המהוות כ-3.96% מסך היחידות שהוזמנו על ידי משקיעים מסווגים.

** משקיעים מסווגים שהם בעלי עניין בחברה. בסה"כ הוזמנו על ידם 91,070 יחידות המהוות כ-20.24% מסך היחידות שהוזמנו על ידי משקיעים מסווגים.

3.4 קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים ערב פרסום דוח הצעת המדף נעשתה על פי הוראות תקנות אופן ההצעה.

3.5 התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי הבורסה, ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות, עד השעה 12:30 בצהריים, ותופקד על ידו בחשבון המיוחד.

3.6 בהתאם לתקנות אופן ההצעה, משקיעים מסווגים, אשר התחייבו במסגרת התחייבות מוקדמת כמפורט לעיל, רשאים ביום המכרז להפחית את שיעור הריבית (במדרגות של 0.01%, כמפורט בסעיף 2.4.3 לעיל) לעומת שיעור הריבית שנקב בהתחייבותם המוקדמת וכמפורט בטבלה לעיל, על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תתקבל בידי רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות.

3.7 המשקיעים המסווגים יהיו רשאים להזמין במועד המכרז כמות יחידות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת כמפורט בטבלה לעיל, ואולם יחידות עודפות שיוזמנו כאמור לא ייחשבו כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעת מדף זה, אלא כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור.

3.8. המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.8% מהתמורה הכוללת המחושבת לפי המחיר ליחידה בגין יחידות ניירות הערך שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות.

4. יתר תנאי ניירות הערך המוצעים

4.1. לפרטים אודות תנאי הפירעון של אגרות החוב (סדרה ח') והריבית בגין (לרבות תנאי ההצמדה בגין הקרן והריבית) ראו סעיף 1 לעיל.

4.2. התשלומים על חשבון הריבית ו/או הקרן בגין אגרות החוב (סדרה ח') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ביום 30 בדצמבר של כל אחת מן השנים הרלוונטיות (לפי העניין) (להלן בסעיף 4 זה: "היום הקובע").

4.3. פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום התשלום האחרון, 5 בינואר 2032 (להלן בסעיף 4 זה: "התשלום האחרון") ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ח') לידי החברה ביום התשלום האחרון, 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.

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

4.5. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום מכל סוג שהוא (לרבות ריבית פיגורים), והיום הקובע לצורך קביעת הזכות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

4.6. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים בשיעור כמפורט בסעיף 5.1.9 לתנאים שמעבר לדף בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.

4.7. החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ח') כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.

4.8. אגרות החוב (סדרה ח') תעמודנה בדרגה שווה ביחס לסכומים המגיעים בגין, פרי פסו, בין לבין עצמן ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

4.9. **התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות** – לפרטים אודות התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לרבות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות ראו סעיפים 7.1.16, 7.1.18 ו-7.1.19 וכן סעיף 5.4 לשטר הנאמנות.

- 4.10. **מגבלות על חלוקה** – לפרטים בדבר מגבלות על חלוקה להם התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, ראו סעיף 7.1.17 לשטר הנאמנות.
- 4.11. **תנאים להרחבת הסדרה** – לפרטים בדבר תנאים להרחבת אגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף 3.6 לשטר הנאמנות.
- 4.12. **עילות להעמדה לפירעון מיידי** – לפרטים אודות העילות להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות.
- 4.13. **מנגנון התאמה בשיעור הריבית** – לפרטים אודות מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית לאור שינויים בדירוג אגרות החוב (סדרה ח'), ראו סעיף 5 לתנאים שמעבר לדף בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.
- 4.14. **התחייבות לאי יצירת שיעבוד** – לפרטים בדבר התחייבות שלא ליצור שעבודים שוטפים על כלל רכוש החברה ללא יצירת שעבוד שוטף באותה דרגה פרי-פסו לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ח') (negative pledge) ראו סעיפים 5.1 עד 5.4 לשטר הנאמנות.
- 4.15. **מגבלות על עשיית עסקאות עם בעלי שליטה** – במקרים מסוימים תהא החברה מנועה מלבצע עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות שלבעל שליטה עניין אישי בהן. לפרטים ראו סעיף 16.3 לשטר הנאמנות.
- 4.16. **מגבלות על שינויי שליטה** – ראו סעיף 7.1.21 לשטר הנאמנות לפיו, בהתקיים תנאים מסוימים, העברת שליטה כמשמעותה בסעיף 7.1.21 לשטר הנאמנות תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי.
- 4.17. **מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה** – ראו סעיף 7.1.12 לשטר הנאמנות לפיו ביצוע מיזוג בתנאים מסוימים ללא אישור בעלי אגרות החוב יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי.
- 4.18. **רצף דירוג** – להתחייבות החברה לפעול לכך שככל שהדבר בשליטתה, אגרות החוב יהיו במעקב דירוג של חברה מדרגת אחת לפחות ראו סעיף 15.16 לשטר הנאמנות.
- 4.19. **החלפת חברה מדרגת** – לעניין החלפת חברה מדרגת ראו סעיף 15.17 לשטר הנאמנות.
- 4.20. **נציגות דחופה** – לעניין הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה של בעלי אגרות החוב ראו סעיף 32 לשטר הנאמנות.
- 4.21. **אגרות החוב (סדרה ח') אינן מובטחות בשעבוד כלשהו.**
- 4.22. **לפירוט נוסף בדבר יתר תנאי אגרות חוב (סדרה ח') המוצעות על פי דוח הצעת המדף, ראו בשטר הנאמנות.**
- 4.23. **בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף בקשר לשטר הנאמנות ו/או בקשר לאגרות החוב (סדרה ח'), יגברו הוראות שטר הנאמנות. נכון למועד הדוח, אין סתירה בין הוראות תשקיף המדף ו/או דוח הצעת המדף להוראות שטר הנאמנות.**

4.24. החברה מתחייבת לרשום את אגרות החוב (סדרה ח') למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ על שם החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ.

4.25. תניות חוזיות ובטחונות

בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך מיום 9 באוגוסט 2020 ("עמדת סגל משפטית 103-41: גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטרי נאמנות"), ראו להלן פירוט מנגנוני ההגנה הקבועים בשטר הנאמנות:

4.25.1. תניות חוזיות ובטחונות:

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	סעיף בשטר/לא קיים	
-	אגרות החוב (סדרה ח') אינן מובטחות בבטוחה, או בשעבוד כלשהו. לפרטים אודות מנגנון המאפשר לחברה ליצור בטוחות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במקרים מסוימים ראו סעיף 5.4 לשטר הנאמנות.	סעיפים 5.3 ו-5.4	אגרות החוב מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים
-	-	לא קיים	אגרות החוב מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף
כן	החברה התחייבה כי היא לא תיצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תפנה אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו, לפחות 5 ימי עסקים מראש, וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו לטובת בעלי אגרות החוב להבטחת מלוא החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם ליחס החובות כלפי הצד השלישי וכלפי מחזיקי אגרות החוב (כפי שישתנה מעת לעת ומובהר כי החברה רשאית להגדיל את האשראי שתקבל מכל צד, לרבות בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה ח'), אשר יובטח על פי אותו שעבוד) ושעבוד זה יהיה בתוקף כל	סעיפים 5.1 ו-5.2	התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מידי	תיאור תמציתי	סעיף בשטר/לא קיים	
	<p>עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל, לפי המוקדם מבין השניים. על פי תנאי שטר הנאמנות, פרט לאמור בסעיף 5.1 לשטר הנאמנות, לא יחולו על החברה הגבלות כלשהן בהטלת שעבודים לסוגיהם על רכוש. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 5.2 לשטר הנאמנות.</p>		
כן	<p>(1) ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים, מסכום בשקלים חדשים השווה לסך של 2.2 מיליארד ש"ח.</p> <p>(2) היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה שפרסמה החברה בדוחותיה הכספיים האחרונים) עובר למועד הבדיקה לבין ה- NOI המתוקן השנתי של החברה, כמפורט בדוחות כאמור (להלן: "יחס חוב ל-NOI"), לא יעלה במשך שני רבעונים רצופים על 14. למרות האמור, סעיף זה לא יהא תקף במידה והחברה תשעבד נכסים בשעבוד קבוע ראשון בדרגה כמפורט בסעיף 5.4 לעיל, וכל עוד השעבוד הנ"ל בתוקף.</p> <p>לעניין זה ה- NOI המתוקן הינו הסך של (1) ה- NOI המצטבר בארבעת הרבעונים האחרונים בסמוך למועד הבדיקה שפרסמה החברה בדוחותיה האמורים (לעניין סעיף זה: "הדוח"), לא כולל NOI בגין נכסים שנרכשו במהלך 12 החודשים האחרונים בסמוך למועד הדוח (להלן: "נכסים שנרכשו"), לא כולל NOI בגין נכסים שנמכרו במהלך התקופה כאמור ושהתמורה בגינם נתקבלה בידי החברה ולא כולל NOI בגין נכסים בהקמה שסווגו לנדל"ן מניב במהלך 24 החודשים הראשונים מיום סיווגם לנדל"ן מניב (להלן: "נדל"ן שסווג למניב"); בתוספת (2) NOI מתוקן למונחים שנתיים בגין נכסים שנרכשו, על סמך מועד רכישת הנכסים במהלך התקופה האמורה; בתוספת (3) NOI מתוקן למונחים שנתיים בגין נדל"ן שסווג למניב, באופן שה- NOI של החודש האחרון למועד הדוח מאותם נכסים, מוכפל ב- 12.</p>	סעיפים 7.1.16, 7.1.18 ו- 7.1.19	התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מידי	תיאור תמציתי	סעיף בשטר/לא קיים	
	(3) ההון של החברה בתוספת התחייבות מיסים נדחים, נטו לא פחת משיעור של 22.5% מסך המאזן של החברה, כשמסך המאזן של החברה מופחתים מזומן ושווי מזומן ובטוחות סחירות, והכל על בסיס דוחותיה המאוחדים (לעיל ולהלן: "יחס ההון"), במשך שני רבעונים רצופים. למרות האמור, סעיף זה לא יהא תקף במידה והחברה תשעבד נכסים בשעבוד קבוע ראשון בדרגה כמפורט בסעיף 5.4 לעיל וכל עוד השעבוד הנ"ל בתוקף.		
לא	החברה מתחייבת לפעול לכך שכל שהדבר בשליטתה, אגרות החוב יהיו במעקב דירוג על ידי חברה מדרגת אחת לפחות.	סעיף 15.16	התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי אגרות החוב
-	-	לא קיים	התחייבות לדירוג כפול לאגרות החוב
-	-	לא קיים	התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי אגרות החוב
כן	קיימות מגבלות בקשר להרחבת סדרת אגרות חוב	סעיף 3.6 וסעיף 7.1.2	מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף
כן	(1) אם יקרה אחד מן האירועים המפורטים להלן: החברה תכריז על חלוקת דיבידנד בסכום העולה על הסכום המותר במועד בו ההון העצמי של החברה, לרבות כתוצאה מחלוקת הדיבידנד, יהיה נמוך מסכום בשקלים חדשים השווה לסך של 2.4 מיליארד ש"ח.	סעיף 7.1.17	מגבלה על חלוקת דיבידנדים

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מידי	תיאור תמציתי	סעיף בשטר/לא קיים	
	<p>(2) החברה תכריז על דיבידנד אשר כתוצאה ממנו יפחת ההון העצמי אל מתחת ל- 2.2 מיליארד ש"ח.</p> <p>(3) החברה תכריז על דיבידנד אשר כתוצאה ממנו תפר את ההוראות ביחס ל"יחס חוב ל- NOI" כמפורט בסעיף 7.1.18 לשטר הנאמנות ו-"יחס הון" כמפורט בסעיף 7.1.19 לשטר הנאמנות, ככל שסעיפים אלו תקפים במועד החלוקה (ראה סעיף 5.4 לשטר הנאמנות), וזאת במועד הראשון ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי המצויינות בסעיפים אלו.</p>		
כן	<p>למעט אם התקבל לכך אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') מראש, בהחלטה רגילה, בכל מקרה בו יתקיים איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.1.18-7.1.19 לשטר הנאמנות, ככל שהם תקפים (ראה סעיף 5.4 לשטר הנאמנות), וכל עוד הדבר לא תוקן, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה בקשר עם אמות המידה האמורות, החברה (לרבות באמצעות תאגידים בשליטה אשר אינם חברות ציבוריות או חברות אגרות חוב) לא תתקשר בעסקה חריגה עם בעל השליטה בה או בעסקה חריגה עם אדם אחר שלבעל השליטה בה יש עניין אישי בעסקה, למעט התקשרות עם אלוני חץ בהסכם למתן שירותי ניהול ולמעט ביטוח, שיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי משרה מקרב בעלי השליטה או קרוביהם, והכל ככל שעסקאות כאמור, אושרו כדין על ידי האסיפה הכללית, כנדרש על פי דין, ולמעט התקשרויות הנכנסות בגדר תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000. יובהר, למען הסר ספק, כי עסקאות להשכרת שטחי משרדים וחניות לאלוני-חץ ו/או לאנגריקס אנרגיות מתחדשות בע"מ, אינן ולא יחשבו לעסקאות חריגות לצורך סעיף זה, ככל שהן בתנאי שוק. על אף האמור לעיל, במקרה בו ביצוע העסקאות החריגות כאמור לעיל ייעשה על מנת לרפא את אי העמידה של החברה באיזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.1.18-7.1.19 לשטר הנאמנות, לא תידרש הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') מראש לביצוע העסקאות האמורות, כאמור לעיל. במקרה של ביצוע עסקה חריגה כאמור לעיל שמטרתה</p>	סעיף 16.3	מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מידי	תיאור תמציתי	סעיף בשטר/לא קיים	
	<p>לרפא אי עמידה של החברה באיזה מהסעיפים 7.1.18 ו-7.1.19 לשטר הנאמנות, תמסור החברה לנאמן, עובר למועד ההתקשרות באותה עסקה, אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיבים רלוונטיים בנוסח לשביעות רצון הנאמן, המתייחס לעסקה הרלוונטית ומפרט כיצד תרפא אותה עסקה את אי העמידה באמת המידה הפיננסית. מובהר כי אין בידי הנאמן היכולת לוודא כי העסקה תרפא את אי העמידה והוא יסתמך לעניין זה על אישור נושא המשרה האמור</p>		
כן	<p>בהתקיים שני התנאים המצטברים בסעיפים (1) עד (2) להלן (להלן: "העברת שליטה"): (1) שיעור האחזקה במישרין של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "אלוני חץ") בזכויות ההצבעה בחברה ירד אל מתחת ל- 35% מהון המניות המונפק והנפרע ויש בעל מניות אחר המחזיק בעצמו או ביחד עם אחרים, כמשמעותו בחוק, בכמות מניות גדולה יותר בחברה (להלן: "ירידה בשיעור האחזקה של אלוני חץ בחברה"); והכל לתקופה רצופה שתעלה על שלושה חודשים.</p> <p>(2) אם יתקיימו הנסיבות במצטבר שבסעיף (1) לעיל וכתוצאה מכך, במהלך ששת החודשים שימנו החל מהמועד הראשון בו חלה ירידה בשיעור האחזקה של אלוני חץ בחברה כמפורט בסעיף (1) לעיל, דירוג החברה הורד וכתוצאה מהורדה זו דירוג החברה נמוך מדירוג של A. החברה תפעל לפרסום דוח הדירוג בפרק הזמן האמור, בין אם השתנה הדירוג ובין אם לאו.</p>	סעיף 7.1.21	מגבלות על שינוי שליטה
לא	<p>הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ח') תותאם בגין שינוי בדירוג אגרות החוב, כמפורט בסעיף 5.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות. בנוסף, כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי איגרת החוב, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא</p>	סעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף	מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מידי	תיאור תמציתי	סעיף בשטר/לא קיים	
	ריבית פיגורים הקבועה בסעיף 5.1.9 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות		

4.25.2. עילות לפירעון מידי:

הערות/הסבר	סעיף בשטר / לא קיים	
	7.1.25	חלה הרעה מהותית בעסקי החברה/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן
	לא קיים	הכללת הערת "עסק חיי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה
אם החברה לא עמדה בתשלום על פי תנאי אגרות החוב בתוך 7 ימים לאחר שהגיע מועד פירעונו.	7.1.1	אגרות החוב לא נפרעו במועדן
אם סדרת אגרות חוב של החברה הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב (בסעיף זה: "הסדרה הנסחרת") או סדרת אגרות חוב מהותית אחרת של החברה או הלוואה מהותית אחרת של החברה ו/או מספר חובות במצטבר של החברה היוצרים יחדיו חוב מהותי אחר (בסעיף זה: "החוב המהותי"), הועמדו לפירעון מידי, והדרישה לפירעון מידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את אגרות החוב מהסדרה המהותית האחרת או את ההלוואה המהותית האמורה או את החוב המהותי, לפי העניין, תוך 30 יום ממועד שהועמדו לפירעון מידי, והכל כמפורט בשטר הנאמנות.	7.1.14	חוב של החברה הועמד לפירעון מידי

ראו התייחסות תחת "חוב של החברה הועמד לפירעון מיידי" לעיל	7.1.14	Cross Default/Cross Acceleration : (הפרה צולבת במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)
אם דירוג אגרות החוב הינו נמוך מדירוג BBB מינוס במשך שני רבעונים רצופים, והכל כמפורט בסעיף 7.1.20 לשטר הנאמנות	7.1.20	ירידת דירוג אגרות החוב מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע
	7.1.9	החברה הפסיקה או הודיעה על הפסקת תשלומיה
	לא קיים	מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי
קיימת תקופת ריפוי של 30 ימים או תוך המועד שנקבע לתיקון על ידי רשות מוסמכת, לפי המאוחר.	7.1.10	אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי
קיימת תקופת ריפוי של 14 ימים מיום שנודע לחברה על דבר ההפרה.	7.1.2	הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב
קיימת תקופת ריפוי של 14 ימים מיום שנודע לחברה על דבר ההפרה.	7.1.2	הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים
	7.1.12	הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי אגרות החוב
	7.1.24	מכירת רוב נכסי החברה
	7.1.13	התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות החברה
אם החברה קיבלה החלטת פירוק או אם ניתן צו פירוק זמני או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או נתמנה מפרק זמני על ידי בית משפט או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון ו/או תתקבל החלטה בת תוקף לפירוק החברה, או אם ניתן צו פירוק קבוע או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או ימונה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון ביחס לחברה על ידי בית המשפט או מונה נאמן כהגדרת	7.1.4	מתן צו פירוק קבוע/מתן צו פירוק זמני שלא בוטל בתוך תקופה X

<p>מונח זה בחוק חדלות פירעון או נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון (למעט פירוק קבוע למטרות מיזוג עם חברה אחרת ובלבד שהועבר לידי הנאמן אישור דירקטוריון החברה לפיו החברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ולא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של היישות הקולטת לקיים את מלוא ההתחייבויות כלפי המחזיקים על פי אגרת החוב ושטר זה במועדן, והנאמן לא יידרש לבדוק את נכונות האמור באישור זה) והמינוי כאמור או ההחלטה כאמור או הצו כאמור, למעט ביחס לצו פירוק קבוע וחלוט וכן ביחס לכך שהחברה קיבלה החלטת פירוק או מונה מפרק קבוע, לא בוטלו תוך 30 ימי עסקים אך לא יותר מ-45 ימים מיום נתינתם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס להחלטות או לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.</p>		
<p>קיימת תקופת ריפוי של 45 ימים ממועד הטלת העיקול או ביצוע פעולת ההוצאה לפועל. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.</p> <p>לעניין סעיף 7 לשטר הנאמנות רוב נכסי החברה משמעו – שווי נכסים העולה על 50% מסך שווי הנכסים המופיעים בסעיפים "נדל"ן להשקעה" ו"נדל"ן להשקעה בהקמה" כפי המוצג בדוח מאוחד מורחב כדוגמת הדוח המצורף כנספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2020.</p>	<p>7.1.6</p>	<p>הטלת עיקול על נכסי החברה (כולם או רובם) או מומש שעבוד על נכסי החברה (כולם או רובם) או ביצוע פעולת הוצל"פ (כולם או רובם)</p>
<p>אם יקרה אחד מן האירועים המפורטים להלן:</p> <p>(1) אם ניתן צו למינוי כונס נכסים זמני או קבוע או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע, או כל בעל תפקיד דומה שימונה על פי חוק חדלות פירעון, לחברה או לנכסיה המהווים את רוב נכסי החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.1.6 לשטר הנאמנות),</p>	<p>7.1.8</p>	<p>מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)</p>

<p>על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני מתן הצו או המינוי, והמינוי לא יבוטל תוך 45 ימים. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה, או במקרה של מתן צו למינוי או מינוי כונס נכסים קבוע לחברה או לרוב נכסיה ;</p> <p>(2) אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים, או כל בקשה בעלת תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון, על נכסי החברה כולם או רובם אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 60 יום ממועד הגשתה. יודגש בזה כי במקרה בו יינתן צו או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע לחברה כאמור בסעיף (1) לעיל יחול האמור בסעיף הנ"ל ולא יחול האמור בסעיף זה ;</p> <p>(3) אם החברה הגישה בקשה למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע), או בעל תפקיד דומה שימונה על פי חוק חדלות פירעון, על כל נכסיה.</p>		
	7.1.9	החברה הודיעה על כוונתה לחדול מלהמשיך בעיסוקה ו/או לנהל את עסקיה
	7.1.27	החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח על פי חוק ניירות ערך
	לא קיים	מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג
<p>אם יקרה אחד מן האירועים המפורטים להלן :</p> <p>(1) אם החברה הגישה בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה לפי חוק חדלות פירעון.</p> <p>(2) אם ניתן צו הקפאת הליכים לחברה או כל צו דומה לפי חוק חדלות פירעון (לבקשת צדדים שלישיים) או הוגשה על</p>	7.1.11	בקשה/מתן צו להקפאת הליכים

<p>ידי החברה בקשה לפשרה או לעשות הסדר עם נושי החברה בהתאם לחוק חדלות פירעון או בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות (למעט: (1) למטרת מיזוג עם חברה אחרת ובלבד שהועבר לידי הנאמן אישור דירקטוריון החברה, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, לפיו החברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ולא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את מלוא ההתחייבות כלפי המחזיקים על פי אגרת החוב ושטר זה במועדן, והנאמן לא יידרש לבדוק את נכונות האמור באישור זה ו/או שינוי במבנה החברה (לרבות פיצול) שאינם אסורים לפי תנאי השטר; ו- (2) עשיית הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאין בהם כדי להשפיע לרעה על יכולת הפירעון של אגרות החוב ושאינם אסורים לפי תנאי השטר) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן, או אם תוגש בקשה לפי חוק חדלות פירעון או לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) והבקשה או הצו לא הוסרו או בוטלו, תוך 45 ימים מהגשתם או נתינתם, לפי העניין. יובהר כי רכישת אגרות חוב (סדרה ח') על ידי החברה או חברות בנות שלה לא תחשב להסדר עם נושי החברה לצורך סעיף זה. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.</p>		
	7.1.11	הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי,

		התשע"ח-2018 (להלן: "חוק חדלות פירעון")
	7.1.11	הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון
קיימת תקופת ריפוי של 60 ימים, כמפורט בסעיף 7.1.15 לשטר הנאמנות	7.1.15	הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באגרות החוב
	7.1.2	הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה
	לא קיים	אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף
	7.1.2	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
	7.1.4	מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני
	7.1.21	שינוי שליטה
	7.1.16	הון עצמי מזערי
סעיף זה לא יהא תקף במידה והחברה תשעבד נכסים בכפוף וכמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות, וכל עוד השעבוד הנ"ל בתוקף	7.1.18	היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה שפרסמה החברה בדוחותיה הכספיים האחרונים) עובר למועד הבדיקה לבין ה- NOI המתוקן השנתי של החברה
סעיף זה לא יהא תקף במידה והחברה תשעבד נכסים בכפוף וכמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות, וכל עוד השעבוד הנ"ל בתוקף	7.1.19	יחס הון למאזן
אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון ו/או אינו מלא, ובמקרה שמדובר בהפרה הניתנת לתיקון – ההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים מהיום שנודע לחברה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.	7.1.3	מצב מהותי ממצגי החברה שאינו נכון/אינו מלא

	7.1.17	ביצוע חלוקה בניגוד להוראות סעיף 7.1.17 לשטר הנאמנות
	7.1.22	אגרות החוב לא תהיינה מדורגות
	7.1.25	חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב
אם שווי הנכסים המותרים כהגדרתם בסעיף 5.4.5 לשטר הנאמנות המצויים בבעלות החברה ובבעלות החברות הבנות שלה על פי דוחותיה הכספיים, אשר אינם משועבדים בשעבודים קבועים לטובת גורם כלשהו (נכסים ששועבדו לטובת הנאמן על פי הוראות שטר זה, יראו אותם - לעניין סעיף זה בלבד - כנכס שאינו משועבד לטובת גורם כלשהו), כפי שיפורט בדוחותיה הכספיים של החברה, יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח או מסך של 125% מיתרת הערך ההתחייבתי של סדרת אגרות החוב (סדרה ח'), כגובה מביניהם. למרות האמור, סעיף זה לא יהא תקף במידה והחברה תשעבד נכסים בשעבוד קבוע ראשון בדרגה כמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות וכל עוד השעבוד הנ"ל בתוקף.	7.1.23	שווי נכסים מותרים

4.25.3. דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות:

אמת מידה	סעיף בשטר	פירוט אמת המידה
הון עצמי מזערי	7.1.16	אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים, מסכום בשקלים חדשים השווה לסך של 2.2 מיליארד ש"ח
היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה שפרסמה החברה בדוחותיה הכספיים האחרונים) עובר למועד הבדיקה לבין ה- NOI המתוקנן השנתי של החברה, כמפורט בדוחות כאמור (להלן: "יחס חוב ל-NOI"), יעלה במשך שני רבעונים רצופים על 14. למרות האמור, סעיף זה לא יהא תקף במידה והחברה תשעבד נכסים בשעבוד קבוע ראשון בדרגה כמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות, וכל עוד השעבוד הנ"ל בתוקף.	7.1.18	היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה שפרסמה החברה בדוחותיה הכספיים האחרונים) עובר למועד הבדיקה לבין ה- NOI

לעניין זה ה- NOI המתוקן הינו הסך של (1) ה- NOI המצטבר בארבעת הרבעונים האחרונים בסמוך למועד הבדיקה שפרסמה החברה בדוחותיה האמורים (לעניין סעיף זה: "הדוח"), לא כולל NOI בגין נכסים שנרכשו במהלך 12 החודשים האחרונים בסמוך למועד הדוח (להלן: "נכסים שנרכשו"), לא כולל NOI בגין נכסים שנמכרו במהלך התקופה כאמור ושהתמורה בגינם נתקבלה בידי החברה ולא כולל NOI בגין נכסים בהקמה שסווגו לנדל"ן מניב במהלך 24 החודשים הראשונים מיום סיווגם לנדל"ן מניב (להלן: "נדל"ן שסווג למניב"); בתוספת (2) NOI מתוקן למונחים שנתיים בגין נכסים שנרכשו, על סמך מועד רכישת הנכסים במהלך התקופה האמורה; בתוספת (3) NOI מתוקן למונחים שנתיים בגין נדל"ן שסווג למניב, באופן שה- NOI של החודש האחרון למועד הדוח מאותם נכסים, מוכפל ב- 12.		המתוקן השנתי של החברה
ההון של החברה בתוספת התחייבות מיסים נדחים, נטו פחת משיעור של 22.5% מסך המאזן של החברה, כשמסך המאזן של החברה מופחתים מזומן ושווי מזומן ובטוחות סחירות, והכל על בסיס דוחותיה המאוחדים (לעיל ולהלן: "יחס ההון"), במשך שני רבעונים רצופים. למרות האמור, סעיף זה לא יהא תקף במידה והחברה תשעבד נכסים בשעבוד קבוע ראשון בדרגה כמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות וכל עוד השעבוד הנ"ל בתוקף.	7.1.19	יחס הון למאזן

5. מיסוי וניכיון

5.1. ניכיון

5.1.1. אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות לראשונה על ידי החברה על פי דוח הצעת המדף, מונפקות בערך הנקוב ולפיכך ללא ניכיון.

5.1.2. החברה שומרת לעצמה את הזכות להקצות אגרות חוב (סדרה ח') נוספות, בשיעור ניכיון שונה משיעור הניכיון של סדרות אגרות החוב שתהיינה במחזור באותה עת. היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאותן סדרות אגרות חוב, לפי העניין, בשל הגדלתן, יהיה שונה משיעור הניכיון של כל סדרה הקיימת במחזור באותה עת, החברה תפנה, לפני הגדלת כל סדרה של אגרות חוב (סדרה ח') לרשות המסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אותה סדרת אגרות חוב, ייקבע שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים בסדרה, ככל שיהיו (להלן: "שיעור הניכיון המשוקלל"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני מועד הגדלת כל סדרה, לפי העניין, את שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה, ותפרסם בדוח מיידי לפני הרחבת הסדרה או בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה להרחבת הסדרה, לפי העניין, כאמור את שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפירעון של הסדרה, לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במידה ולא יתקבל אישור כאמור מרשות המסים, החברה תודיע בדיווח מיידי, לפני הנפקת אגרות

החוב (סדרה ח') כתוצאה מהגדלת הסדרה, על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין הסדרה חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פירעון אגרות חוב מאותה הסדרה, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. במקרה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב (סדרה ח') לפני הגדלת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המיסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי דין.

לפיכך יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב טרם הגדלת הסדרה (להלן: **"דמי הניכיון העודפים"**), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד ובין אם לאו. נדגיש כי, אישור כאמור לקביעת שיעור ניכיון משוקלל מאת רשות המיסים, ניתן באופן חד פעמי לכל הנפקה עתידית, ככל שתתרחש, של אותה סדרת אגרות שתורחב ולהנפקתן של אופציות לאגרות חוב מאותה סדרה. נישום שהחזיק את אגרות החוב מהסדרה האמורה לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב המוחזקות 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.

האמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל. יצוין, כי ביחס ל"יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק", כהגדרתם בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: **"הפקודה"**), עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצג כי תושבים כאמור יפנו לקבלת ייעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה"⁶ או כ"בעלי מניות מהותיים"⁷, כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

5.2. רווח הון ממכירת אגרות החוב המוצעות

רווח הון ריאלי ממכירת אגרות חוב צמודות מדד על ידי יחיד תושב ישראל, אשר ההכנסה ממכירת אגרות החוב אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" ושלא תבע בניכוי הוצאות מימון, חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותיים" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב-10% לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה -

⁶ כהגדרת מונח זה בסעיף 3(ט) לפקודה.

⁷ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

במועד מכירת אגרות החוב או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%.

יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) וסעיף 101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת אגרות החוב היא בגדר הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה. ובהתאם למבחנים שהוגדרו בפסיקת בית המשפט העליון לאימתי הכנסה מפסיקה להיות פאסיבית ועולה לכדי "עסק" שאז יחויב היחיד בשיעור מס שולי בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2021).

בנוסף, יש לציין כי יחול מס ייסף, בשיעור של 3%, על הכנסתו החייבת של היחיד, העולה על סכום של 647,640 ש"ח (בשנת 2021) (סכום זה מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן).

בהתאם להוראות סעיף 121ב לפקודה, הכנסה חייבת כוללת את כל סוגי ההכנסות לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין, למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת אגרות החוב בשיעור מס החברות (23% בשנת 2021).

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

הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת אגרות החוב המוצעות בשנת המס ושאינו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווחי הון ריאלי ושבח מקרקעין שינבעו ממכירת כל נכס שהוא, בישראל או מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 3.5:1) וכן, כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או ריבית או דיבידנד ששולמו בגין ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126א) לפקודה (23% בשנת 2021), אם הוא חברה, ועל השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב), שהינו 25%, לפי העניין, אם הוא יחיד, באותה שנת מס. קיזוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיזוז הפסד ההון כנגד רווחי הון או הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור והכל בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה.

יש לציין כי בעקבות החוק לשינוי נטל המס כאמור, המס אשר יחול על דיבידנד ליחיד שהוא בעל מניות מהותי הינו 30%. על כן, הפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיזוז כנגד הכנסות דיבידנד או ריבית מניירות ערך אחרים בידי יחיד המוגדר כבעל מניות מהותי.

הפסד הון ממכירת אגרות החוב שלא ניתן לקזזו בשנת המס כאמור, יהיה ניתן לקיזוז בשנות המס הבאות בזו אחר זו לאחר השנה שבה היה ההפסד, כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 (להלן: **"תקנות הניכוי מרווח הון"**), נקבע כי במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך ועסקאות עתידיות (להלן: **"ניירות סחירים"**), יקוזז החייב (כהגדרתו מונח זה בתקנות הניכוי מרווח הון) את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה, ובלבד שהתקיימו כל אלו: ההפסד נוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו של החייב ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון, בהתאם לתקנות הניכוי מרווח הון, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות), המשלם למוכר תמורה במכירת אגרות החוב המוצעות, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי כאשר אגרות החוב צמודות למדד, כאשר המוכר הינו יחיד. מחבר בני אדם ינוכה מס בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126א לפקודה (23% בשנת 2021) מרווח ההון הריאלי. האמור לעיל כפוף להצגה מראש של אישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המיסים 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 המפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים) התשס"ו-2005 (להלן: **"תקנות ניכוי מריבית ומדיבידנד"**).

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

ככלל, תושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם), כהגדרתו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון במכירת אגרות החוב הנסחרות בבורסה בישראל, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, עשויות לחול הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ ובכפוף להמצאה מראש של אישור מתאם מרשות המיסים. כמו כן, הוראות תקנות הניכוי מרווח הון לא יחול 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.

5.3. שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות חוב

בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס של 25% על הכנסות ריבית שנצמחו, שמקורן באגרת חוב הצמודות במלואן למדד, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. יצוין כי יראו כמדד לעניין סעיף 125ג לפקודה את מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ונכס שערכו צמוד לטבע חוץ או שהוא נקוב במטבע חוץ את שער המטבע.

במקרה בו אגרות החוב צמודות במלואן למדד – ככלל, יחיד יהיה פטור ממס על הפרשי ההצמדה או הפרשי שער, לפי העניין, שנצמחו בגין קרן אגרות החוב, הכל בכפוף לתנאים בחוק. בהתאם לסעיף 125ג(13) לפקודה, יחיד יהיה פטור מהפרשי הצמדה שקיבל בשל נכס ובלבד שהתקיימו כל אלה: (1) הפרשי ההצמדה אינם הפרשי הצמדה חלקיים; (2) היחיד לא תבע ניכוי הוצאות ריבית או הפרשי הצמדה בשל הנכס; (3) הפרשי ההצמדה אינם הכנסה לפי ס' 125(2) ואינם רשומים בפנקסי חשבונותיו או חייבים ברישום כאמור. יודגש כי הפרשי הצמדה הנצברים על הריבית דינם כדין הריבית ויחויבו אף הם באותו שיעור מס.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" לפי סעיף 125(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע בניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב עליהם משולמת הריבית; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד הוא עובד בחבר בני האדם ששילם את הריבית, או שהוא נותן לו שירותים או מוכר לו מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עמו, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ומבלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חבר בני האדם; (5) הריבית שולמה מקרן השתלמות לפני שחלפו התקופות האמורות בסעיף 125ג(א) או 125ג(ב), או ששולמה מקופת גמל לתגמולים וחלו עליה הוראות סעיף 125ג(ד); ו- (6) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים אלו יחויב היחיד במס על ריבית בשיעור מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת המס 2021).

בנוסף, יש לציין כי יחול מס ייסף בשיעור של 3% על חלק הכנסתו החייבת של יחיד העולה על סכום של 647,640 ש"ח (בשנת 2021).

שיעור המס החל על הכנסות הריבית (לרבות הפרשי הצמדה) של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 125ג(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, שמקורן באגרות חוב נסחרות בבורסה, למעט לעניין סעיף 125ג(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, הינו שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2021).

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, החל מיום 1 בינואר 2009, ריבית, דמי ניכיון או הפרשי הצמדה, המשולמים למי שהוא תושב חוץ במועד קבלת הריבית, בשל אגרת חוב הנסחרת בבורסה

בישראל, שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל ובלבד, פטורים ממס ובלבד שההכנסה אינה במפעל קבע של תושב החוץ בישראל. הפטור לא יחול במקרים הבאים:

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

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

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

יצוין כי הפטור כאמור לעיל, במידה וחל, לא יחול על חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל בשיעור של 25% או יותר, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה (ראה פירוט לעיל). ככל שלא יחול הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות מריבית בידי תושבי חוץ (יחיד וחבר-בני-אדם) שמקורן באגרות החוב, עשוי להיות מחויב בהתאם להוראות הפקודה והתקנות שהותקנו מכוחו, כמפורט לעיל, או בהתאם להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ ובכפוף לקבלת אישור מתאים מראש מרשות המסים.

קרן נאמנות פטורה, וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית כאמור, כפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית שנצברה בתקופת החזקתו של אחר. על רווחיה או הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם נקבע אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

בהתאם להוראות סעיף 89(ה) לפקודה, בפדיון איגרת חוב הצמודה למדד, שההכנסה מהם אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", יראו את הפרשי ההצמדה כחלק מהתמורה ויחולו הוראות הפקודה הנוגעות לחישוב רווח ההון, כמפורט לעיל. האמור לעיל לא יחול אם ההכנסה מהפרשי ההצמדה מהווה הכנסה העולה לכדי "עסק" או "משלח יד".

בהתאם לתקנות ניכוי מריבית ומדיבידנד, שיעור המס שיש לנכות במקור מריבית (כהגדרתה בתקנות הני"ל)⁸ והפרשי הצמדה המשולמת על אגרות חוב הצמודות במלואן למדד, הינו 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 או יחיד העובד בחבר בני אדם משלם הריבית, או שנותן לו שירותים או מוכר מוצרים לחברה המשלמת את הריבית, יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה - ולגבי חבר בני אדם בהתאם לשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2021). לגבי ריבית בגין אגרות חוב שאינן צמודות למדד או למטבע חוץ ינוכה מס בשיעור של 15%

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

מיחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית ובשיעור מס החברות (23% בשנת 2021) מחברות.

לפי תקנה 6 לתקנות האמורות, לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או יחיד העובד בחברה המשלמת את הריבית או שנותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, שיעור המס יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה. לגבי חבר בני אדם (תושב ישראל ותושב חוץ) ינוכה מס בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה, בכפוף להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה.

חרף האמור לעיל, שיעור המס שינוכה במקור לגבי תושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם), ככל שהינו חייב במס כאמור לעיל, עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המיסים, בכפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה מדינת ישראל.

יצוין, כי לגבי ריבית המשולמת לתושב חוץ שחלות עליה הוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, לא ינוכה מס במקור.

האמור לעיל, כפוף להצגה מראש של אישור פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המיסים.

תשלום ריבית לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים המנויים בתוספת לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד, פטור מניכוי מס במקור וזאת לאחר המצאת אישורים מתאימים מראש על ידם.

החברה תעביר לחברי הבורסה את סכום הריבית וכן את המידע שיש ברשותה כמפורט בהנחיה האמורה ביחס למחזיקים ולאגרת החוב שמכוחה משולמת הריבית כאמור. חברי הבורסה ינכו מס במקור מתשלומי הריבית שישולמו על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד ויעברו אותו לרשות המיסים גם בהתבסס על המידע האמור. במקרה שבו משולמת ריבית לבעל מניות מהותי או ליחיד העובד בחבר בני אדם משלם הריבית או למי שנותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני אדם המשלם את הריבית, החברה תהיה אחראית להשלמת ניכוי המס במקור מתשלומי הריבית לשיעור המס המרבי כקבוע בתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד.

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 2(4) לפקודה.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעת כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב המוצעות. מובהר כי האמור לעיל משקף את הוראות הדין המתוארות בו כפי שהן למועד דוח הצעת המדף, ואלה עשויות להשתנות ולהוביל לתוצאות שונות. בנוסף יש להדגיש כי ההוראות הכלולות לעיל אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראת החוק הנזכרות לעיל ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

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

6. הימנעות מעשיית הסדרים

6.1. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף, 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' הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 6.1 לעיל.

6.3. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 6.1 לעיל.

7. דירוג אגרות החוב

7.1. דירוג מעלות

7.1.1. ביום 1 בפברואר 2021 הודיעה מעלות על מתן דירוג של ilAA באופק יציב להנפקת אגרות חוב שתנפיק החברה בהיקף של עד 500 מיליון ש"ח ע.נ. בסדרה חדשה של אגרות החוב (סדרה ח'). לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 בפברואר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-013686), אשר המידע בו מובא בדוח הצעת המדף בדרך של הפניה.

7.1.2. הסכמת מעלות לצירוף דוח הדירוג המפורט בסעיף 7.1.1 לעיל לדוח הצעת המדף מצורפת כנספח ב' לדוח הצעת המדף.

7.2. דירוג מידרוג

7.2.1. ביום 1 בפברואר 2021 הודיעה מידרוג על מתן דירוג של Aa2.il באופק יציב להנפקת אגרות חוב שתנפיק החברה בהיקף של עד 500 מיליון ש"ח ע.נ. בסדרה חדשה של אגרות החוב (סדרה ח'). לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1 בפברואר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-013710), אשר המידע בו מובא בדוח הצעת המדף בדרך של הפניה.

7.2.2. הסכמת מידרוג לצירוף דוח הדירוג המפורט בסעיף 7.2.1 לעיל לדוח הצעת המדף מצורפת כנספח ג' לדוח הצעת המדף.

8. היתרים ואישורים

- 8.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרשיונות הדרושים על פי כל דין להצעת אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות, להנפקתן ולפרסום דוח הצעת המדף.
- 8.2. החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף, והבורסה נתנה את אישורה לכך. אישור הבורסה ניתן בכפוף להתקיימות דרישות הבורסה המפורטות בסעיף 8.3 להלן.
- אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף, למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף או על המחיר בו הם מוצעים.**
- 8.3. בהתאם לתקנון הבורסה והנחיותיה, רישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה ח') על פי דוח הצעת המדף, כפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:
- 8.3.1. שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ח') לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ-36 מיליון ש"ח.
- 8.3.2. מספר המחזיקים המזערי באגרות החוב (סדרה ח'), המוצעות, יהיה לפחות 35 מחזיקים, ששווי ההחזקה של כל אחד מהם 200 אלפי 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 ח') דורגו על ידי מעלות בדירוג il(AA) ועל ידי מידרוג בדירוג Aa2.il, כמפורט לעיל, ועל כן, החברה פטורה מדרישת ההון העצמי הקבועה בהנחיות הבורסה.
- 8.4. אם לא התקיימה איזו מהדרישות לרישום למסחר בבורסה כמפורט בסעיף 8.3 לעיל, תבוטל הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') ואגרות החוב (סדרה ח') לא יוקצו, לא יירשמו כאמור למסחר ולא יגבו בגינם כספים מהמזמינים. במקרה של ביטול ההנפקה כאמור, תודיע על כך החברה בדוח מידי ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז.
- 8.5. החברה תהא רשאית להנפיק את ניירות הערך שהנפקתם בוטלה כאמור, על פי דוחות הצעת המדף הבאים ככל שיפורסמו, וזאת בכפוף להוראות כל דין, להנחיות הבורסה ולהוראות תשקיף המדף.
- 8.6. החברה תראה את קבלת התמורה בידי רכז ההנפקה, כאילו התקבלה בידיה.

9. תשלום אגרה

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

10. תמורת ההנפקה

10.1. התמורה הצפויה לחברה מהנפקה זו, בהנחה שתירכש במסגרת המכרז מלוא הכמות המונפקת לציבור (כהגדרתה בסעיף 1.2 לעיל), תהיה כמפורט להלן:

התמורה הצפויה ברוטו	כ-450,000 אלפי ש"ח
בניכוי עמלות יעוץ, הפצה, ריכוז והתחייבות מוקדמת	
(לא כולל עמלת הצלחה) ⁹	כ-4,195 אלפי ש"ח
בניכוי הוצאות אחרות	כ-312 אלפי ש"ח
התמורה הצפויה נטו	כ-445,493 אלפי ש"ח

10.2. לא נקבע יעד ספציפי לתמורת ההנפקה. תמורת ההנפקה תשמש את החברה, בין היתר, לפעילותה העסקית השוטפת ולמחזור חובות, הכל לפי החלטות הדירקטוריון מעת לעת.

10.3. לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו.

11. עדכונים לתיאור עסקי החברה החל מיום פרסום תשקיף המדף

לפרטים אודות שינויים ואירועים מהותיים בעניינים שיש לתארם בתשקיף המדף, ראו דיווחיה המידיים של החברה, שפורסמו החל במועד פרסום תשקיף המדף כאמור ועד למועד דוח הצעת מדף זה ואשר נכללים בדוח הצעת המדף על דרך של הפניה (בהתאם לתקנה 4 לתקנות ההצעה). ניתן לעיין בנוסח המלא של הדיווחים המידיים האמורים, באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, בכתובת: www.magna.isa.gov.il וכן באתר האינטרנט של הבורסה, בכתובת: www.maya.tase.co.il.

⁹ ווליו ביס חיתום וניהול הנפקות בע"מ, רוסארי שירותי חיתום (א.ש) בע"מ, ברק קפיטל חיתום בע"מ, לידר הנפקות (1993) בע"מ ויוניקורן קפיטל בע"מ (להלן ביחד: "המפציצים"), אשר הצהירו כי הם עומדים בתנאי הכשירות על פי תקנות ניירות ערך (חיתום), התשס"ז-2007 (להלן: "תקנות החיתום"), ישמשו כמפציצים לעניין הצעת ניירות הערך המוצעים על-פי דו"ח הצעת מדף זה. עבור שירותיהם יקבלו המפציצים, סך כולל של 0.1% וכן עמלת הצלחה לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה בשיעור של עד 0.02% והכל מהתמורה הכוללת שתתקבל בפועל בגין כל אגרות החוב שתונפקנה על-פי דוח הצעת המדף (בתוספת מע"מ כדן) (להלן ביחד: "עמלת המפציצים"). חלוקת עמלת המפציצים תבצע על פי שיקול דעתן של ווליו ביס חיתום וניהול הנפקות בע"מ ורוסארי שירותי חיתום (א.ש) בע"מ ובלבד שמפיץ לא יהיה זכאי לעמלה בגין ניירות ערך שרכש בפועל כתוצאה ממיוש התחייבויות מוקדמות שהגיש אותו המפיץ במסגרת המכרז המוקדם למשקיעים מסווגים. רכז ההנפקה יהיה זכאי לתשלום בסך 25 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) עבור ריכוז ההנפקה. ווליו ביס חיתום וניהול הנפקות בע"מ ורוסארי שירותי חיתום (א.ש) בע"מ תקבלנה עמלת ייעוץ וניהול בסך כולל של 120 אלפי ש"ח שתחלק ביניהן לפי ההסכמה שתהיה ביניהן. לפרטים אודות עמלות התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים, ראו סעיף 3.8 לעיל. ווליו ביס חיתום וניהול הנפקות בע"מ הינה חברה שלמיטב ידיעת החברה, מר נתן חץ, יו"ר דירקטוריון החברה, הינו בעל עניין בה (למיטב ידיעת החברה, נתן חץ ורעייתו מחזיקים כ- 19.95% בהון חברת ווליו ביס בע"מ שהינה בעלת השליטה בווליו ביס חיתום וניהול הנפקות בע"מ).

12. הסכמה של רואה החשבון המבקר

בהתאם לתקנה 4א לתקנות ההצעה, במועד חתימת הדוחות הכספיים, ניתנה הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, להכללה בדוח ההצעה (לרבות בדרך של הפניה) של חוות דעתם על הדוחות הכספיים של החברה.

חוות דעת משפטית

להלן חוות דעת משפטית שניתנה לחברה על ידי עו"ד אסנת הוכמן-גרהרד המכהנת כיועצת משפטית וכמזכירת החברה:



הלשכה המשפטית

16 בפברואר 2021

לכבוד

אמות השקעות בע"מ

הנדון: דוח הצעת מדף של אמות השקעות בע"מ (להלן: "החברה") מיום 16 בפברואר 2021 להנפקת אגרות חוב (סדרה ח') (להלן: "דוח הצעת המדף" ו-"ניירות הערך המוצעים", בהתאמה)

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה הנושא תאריך 16 במאי 2019 ולדוח הצעת המדף, אשר מפורסם מכוחו, הנני לחוות דעתי כדלקמן:

(א) הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף תוארו נכונה בדוח הצעת המדף.

(ב) לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף בדרך המתוארת בדוח הצעת המדף.

(ג) הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בדוח הצעת המדף.

הנני מסכימה כי חוות דעתי זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

אסנת הוכמן-גרהרד, ע"ד
יועצת משפטית ומזכירת החברה

החברה:

אמות השקעות בע"מ

הדירקטורים:

נתן חץ, יו"ר

אבירם ורטהים

מוטי ברזילי

אמיר עמר

איל גבאי

גד פניני

נירה דרור

יחיאל גוטמן

יעל אנדורן קרני

נספח א'

שטר הנאמנות

שטר נאמנות אגרות חוב (סדרה ח')

תוכן העניינים

חלק ראשון – שטר נאמנות

עמוד	תוכן	סעיף
3	מבוא, פרשנות והגדרות	1
7	הנפקת אגרות חוב (סדרה ח'), תנאי הנפקה	2
8	רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או אדם קשור והנפקת אגרות חוב נוספות	3
9	התחייבויות החברה	4
10	התחייבויות החברה לאי יצירת שעבודים	5
21	פדיון מוקדם של אגרות החוב	6
21	פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה	6.1
21	פדיון מוקדם ביוזמת החברה	6.2
24	העמדה לפירעון מיידי	7
30	תביעות והליכים בידי הנאמן	8
31	נאמנות על תקבולים כתוצאה מהליכים כנגד החברה	9
32	סמכות לעכב חלוקת כספים	10
32	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	11
33	קבלות כהוכחה	12
33	הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי	13
34	השקעת כספים	14
34	התחייבויות החברה כלפי הנאמן ודיווחי החברה לנאמן	15
36	התחייבויות נוספות	16
37	באי כוח	17
37	הסכמים אחרים	18
37	דיווח על ידי הנאמן	19
38	שכר הנאמן	20
39	סמכויות מיוחדות	21
40	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	22
40	שיפוי לנאמן	23
43	דוחות מיידיים והודעות לנאמן ולבעלי אגרות החוב	24
43	ויתור ופשרה	25
44	מרשם מחזיקי אגרות החוב	26
45	שחרור	27
45	פקיעת כהונתו של הנאמן	28
46	אסיפות של מחזיקי אגרות החוב	29
46	תחולת הדין והוראות החוק	30
46	סמכות שיפוט	31
46	נציגות דחופה	32
48	מענים	33
48	אחריות הנאמן	34
48	הסמכה למגנ"א	35

חלק שני – אגרת חוב – התנאים הרשומים מעבר לדף

עמוד	תוכן	סעיף
50	כללי	1
51	מועד פירעון קרן אגרות החוב	2
52	תנאי אגרות החוב	3
52	הריבית של אגרות החוב	4
52	עדכון הריבית על אגרות החוב	5
54	תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב	6
54	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	7
55	מרשם מחזיקי אגרות החוב	8
55	העברת אגרות החוב	9
55	תעודות אגרות החוב ופיצולן	10
55	פדיון מוקדם	11
55	הוראות כלליות	12

55	דיווח על הודעות לכלל מחזיקי אגרות החוב	12.1
55	רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או על ידי תאגיד בשליטת החברה לרבות חברות בנות ו/או מחזיק קשור	12.2
55	ויתור ופשרה	13
56	אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב	14
56	קבלות כהוכחה	15
56	החלפת תעודות אגרות חוב	16
56	העמדה לפירעון מיידי	17
56	בטוחות	18
56	הודעות	19

חלק שלישי – תוספת שניה - אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות חוב - עמוד 57

נספח א'- נוסח התחייבות החברה הבת המשעבדת - עמוד 61

שטר נאמנות

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום 16 בחודש פברואר 2021

בין :

אמות השקעות בע"מ

ממגדל אמות אטריום,

רחוב ז'בוטינסקי 2, רמת-גן 5250501

טלפון: 03-5760500

פקס: 03-5760501

(להלן: "החברה")

מצד אחד ;

ל בין :

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב 6770007

טלפון: 03-6389200

פקס: 03-6389222

(להלן: "הנאמן")

מצד שני ;

הואיל ודירקטוריון החברה החליט ביום 16 בפברואר 2021 לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ח') על פי שטר נאמנות זה ועל פי דוח הצעת מדף, מכח תשקיף המדף שפרסמה החברה ביום 15 במאי 2019 (נושא תאריך 16 במאי 2019) ;

והואיל והנאמן הינו חברה מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), אשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות ;

והואיל והנאמן הצהיר כי אין מניעה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "החוק"), או כל דין אחר, או כל הוראת רשות מוסמכת, להתקשרותו עם החברה על פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק לשמש כנאמן להנפקת אגרות החוב ;

והואיל והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, כהגדרתן להלן, והנאמן הסכים לכך, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה ;

והואיל והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר הנאמנות ולהנפיק את אגרות החוב (סדרה ח') ;

והואיל ולנאמן אין כל עניין אישי בחברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן ;

והואיל והחברה קיבלה את כל האישורים הנדרשים לפי כל דין ו/או הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה ואין כל מניעה לפי כל דין ו/או הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה ;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. מבוא, פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים הרצופים לו מהווים חלק מהותי ובלתי 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. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.

1.4. בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצידם, אלא אם נקבע מפורשות אחרת:

- **"שטר זה" או "שטר הנאמנות"** - שטר נאמנות זה לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;
- **"הבורסה"** - הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
- **"התשקיף" או "תשקיף המדף"** - תשקיף מדף של החברה שהתפרסם בחודש מאי 2019 כפי שיתוקן מעת לעת;
- **"דוח הצעת המדף" או "דוח ההצעה"** - דוחות הצעת המדף בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק, לפיו תיעשה מעת לעת, בין היתר, הצעת אגרות החוב (סדרה ח') ובהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה לרבות הרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה כפי שיהיו באותה עת;
- **"אגרות החוב (סדרה ח')"** או **"אגרות החוב (ח')"** - אגרות החוב (סדרה ח') רשומות על שם של החברה שתונפקנה בהתאם לתשקיף ובהתאם ובכפוף לדוחות הצעת המדף כאשר התנאים של אגרות החוב יהיו בהתאם לתעודת אגרת החוב שבתוספת הראשונה לשטר נאמנות זה ולדוחות הצעת המדף ואשר, בזמן הנדון, לא נפרעו;
למען הסר ספק, מובהר כי אגרות החוב כוללות גם אגרות חוב שתונפקנה בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב (סדרה ח') בהצעה פרטית וגם את אגרות החוב שתנבענה מממוש כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב (סדרה ח'), ככל שכתבי אופציה כאמור יונפקו וימומשו. בנוסף, מובהר כי בכל מקום בו מופיע המונח "אגרות החוב" בשטר הנאמנות הכוונה הינה לאגרות החוב (סדרה ח') ולא לכלל אגרות החוב של החברה;
- **"החלטה רגילה"** - החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), בה נכחו לפחות שני מחזיקי אגרות חוב המחזיקים או המייצגים יחדיו, בעצמם או על ידי באי כוחם, של לפחות רבע (25%) מהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה (ובאסיפה נדחית בה נכחו לפחות שני מחזיקי אגרות חוב בעצמם או על ידי באי כוחם, ללא התחשבות בשיעור החזקותיהם) ואשר נתקבלה ברוב רגיל מיתרת הערך הנקוב של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים;
- **"החלטה מיוחדת"** - החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו מחזיקים בעצמם או על ידי באי כוחם של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור, או באסיפה נדחית שנכחו בה, בעצמם או על ידי באי כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים;
- **"הנאמן"** - רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מפעם לפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;
- **"מרשם"** - מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 26 לשטר זה;
- **"מחזיקי אגרות החוב" ו/או "בעלי אגרות החוב"** - כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך;
- **"תעודת אגרת החוב"** - תעודת אגרות החוב (סדרה ח'), אשר נוסחה מופיע בתוספת ראשונה לשטר זה כפי שיתפרסמו בדוח הצעת המדף;
- **"החוק" או "חוק ניירות ערך"** - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת;
- **"חוק החברות"** - חוק החברות, התשנ"ט-1999;

- **"חוק חדלות פירעון"** חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ;
- **"מיזוג"** כמשמעותו לעניין החלק השמיני והתשיעי של חוק החברות. למרות האמור לעיל מיזוג עם חברות בנות ומאוחדות של החברה, לא יחשב למיזוג ;
- **"קרן"** הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור ;
- **"יום עסקים"** יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות ;
- **"חוב פיננסי נטו"** פירושו, ביחס לכל מועד אליו מתייחסים בהתאמה - חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים, תאגידי ביטוח ולבעלי אג"ח על כל סוגיו וכן לכל גוף אחר שעיסוקו העמדת הלוואות (למעט: (1) אג"ח להמרה אשר ביום הבדיקה קיימת כדאיות להמרתן למניות החברה (כלומר השווי הכלכלי של המניות הנובעות מההמרה גבוה מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב המומרות) ; ו/או (2) אופציות הניתנות למימוש למניות החברה ; ו/או (3) מניות בכורה ככל שלא ניתנות לפדיון על ידי המחזיקים ולא קיימים תנאים בהם החברה נדרשת לבצע פדיון אלא בצוע הפדיון נתון לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ; ו/או (4) התחייבות "הסכם חכירה" המוצגת לפי תקן דיווח בינלאומי (IFRS 16) ; ו/או (5) מכשירים פיננסיים אחרים שהפירעון שלהם הינו בשיקול דעת החברה בלבד), והכל בניכוי מזומנים, שווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות ובטוחות סחירות, ככל שכל אלה אינם מוגבלים (למעט הגבלה לצורך הבטחת כל חוב פיננסי), והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה בהתאם לדוחות הכספיים ;
- **"הדוחות הכספיים"** הדוחות הכספיים השנתיים ו/או הרבעוניים המאוחדים של החברה המבוקרים ו/או המסוקרים על ידי רואה חשבון חיצוני מוסמך, בהתאם לכללי החשבונאות ולפי הוראות החוק (אשר יכללו, בין היתר, את תיאור עסקי התאגיד (בדוחות השנתיים), דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד, דוח המאזן, דוח רווח והפסד, תזרים מזומנים, דוח על השינויים בהון העצמי, ביאורים לדוחות הנ"ל וכל דוח נוסף בקשר לדוחות הכספיים ו/או ביאור לדוח שיש לערכו/לפרסמו לפי כללי החשבונאות ו/או החוק) ;
- **"הון"** סך הכל ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה בתוספת ההון העצמי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה ;
- **"הון עצמי"** סך ההון בנטרול ההון העצמי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה, אלא אם נאמר במפורש אחרת ;
- **"FFO"** מדד ה-FFO הריאלי המשמש את החברה ואשר החברה מפרסמת אותו בדוחותיה הכספיים כדוגמת מודל ה-FFO אשר פרסמה החברה בפרק ה-FFO בדוח הדירקטוריון שנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 (בעמ' 63). לשם הבהרה, אין מדד זה בגדר המדד הנדרש לפרסום על ידי רשות ניירות ערך ;
- **"Net) NOI" ("Operating Income")** ה-NOI המשמש את החברה ואשר החברה מפרסמת אותו בדוחותיה הכספיים, במתכונת ה-NOI אשר פרסמה החברה בדוח הדירקטוריון שנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 (בעמ' 63). לשם הבהרה, אין מדד זה בגדר המדד הנדרש לפרסום על ידי רשות ניירות ערך ;
- **"נדל"ן"** כל זכות במקרקעין לרבות זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות חוזיות בקשר למקרקעין והכל בין אם הזכויות הנ"ל רשומות או בין אם אינן רשומות ;
- **"מדד המחירים לצרכן" או "המדד"** מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, 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 יקבע על ידי הנאמן לסדרה, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידו.

"המדד הידוע" בתאריך כלשהו	- המדד האחרון הידוע שפורסם לפני אותו תאריך.
"המדד היסודי"	- מדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2021 כפי שפורסם בחודש פברואר 2021.
"מדד התשלום"	- המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית, במקרה שהמדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי.
דירוג אגרות החוב	- בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לדירוג אגרות החוב המשמעות המופרטת בטבלה להלן:
"AA"	- (AA) בדירוג S&P מעלות או Aa2 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.
"AA מינוס"	- (AA-) (AA מינוס) בדירוג S&P מעלות או Aa3 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.
"A פלוס"	- (A+) (A פלוס) בדירוג S&P מעלות או A1 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.
"A"	- (A) בדירוג S&P מעלות או A2 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.
"A מינוס"	- (A-) (A מינוס) בדירוג S&P מעלות או A3 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.
"BBB פלוס"	- (BBB+) (BBB פלוס) בדירוג S&P מעלות או Baa1 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.
"BBB"	- BBB בדירוג S&P מעלות או Baa2 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.
"BBB מינוס"	- (BBB-) (BBB מינוס) בדירוג S&P מעלות או Baa3 בדירוג מידרוג בע"מ או דירוג מקביל לדירוגים אלה

אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.

ככל שהחברה תדורג בסולם דירוג בינלאומי של S&P או Moody's או כל חברת דירוג אחרת אזי התאמת סולם הדירוג הבינלאומי לסולם הדירוג המקומי תבוצע על פי סעיף 5.1.7 של התנאים הרשומים מעבר לדף של אגרת החוב.

מובהר בזאת כי, ככל שאגרות החוב מדורגות או תהינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לכל דבר ועניין הדירוג הגבוה ביותר שנקבע על ידי מי מחברות הדירוג ייחשב לדירוג הקובע בכל סעיף רלוונטי בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב.

1.5. בכל מקום בו הוראות מחייבות, שאינן ניתנות להתנאה, של חוק החברות ו/או חוק ניירות ערך ו/או כללי הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר נאמנות זה, תהא להם עדיפות על האמור בשטר נאמנות זה, ומועדי הפעולה כאמור יקבעו בהתאם להם.

1.6. בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בדוח הצעת המדף ו/או בתשקיף המדף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה, והכל בכפוף להוראות תקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו מעת לעת. החברה מאשרת כי נכון למועד הצעת אגרות החוב (סדרה ח') לראשונה לציבור אין כל סתירה בין ההוראות המתייחסות לאגרות החוב (סדרה ח') בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף הראשון לבין הוראות שטר נאמנות זה.

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

2. הנפקת אגרות חוב (סדרה ח'), תנאי הנפקה

2.1. אגרות החוב (סדרה ח'), רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "**אגרות החוב**"), עומדות לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים שווים ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2029 עד 2032 (כולל) באופן שכל אחד מהתשלומים יהווה 25% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב. שיעור הריבית אותו תישא קרן אגרות החוב (סדרה ח') יקבע במכרז אשר על פיו תיערך הצעתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ח'). הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') תשולם פעם בשנה ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2032 (כולל) בעד תקופת הריבית שנסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום. התשלום הראשון של הריבית יבוצע ביום 5 בינואר 2022 והתשלום האחרון יבוצע ביום 5 בינואר 2032 יחד עם הפירעון הסופי של הקרן. אגרות החוב (סדרה ח') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן על פי המדד היסודי. אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') כי מדד התשלום 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 (היינו, באופן שתחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקובע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהא מדד התשלום המדד היסודי). בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי במהלך חיי אגרות החוב כאמור. ראה גם סעיפים 3 ו-4 לתנאים שמעבר לדף של התוספת הראשונה.

2.2. החברה תנפיק את אגרות החוב בתנאים כמפורט בתשקיף, בדוחות ההצעה, בדוח המיידני בדבר הצעה פרטית ובאגרות החוב.

2.3. אם לאחר מועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ח'), תורחב (סדרה ח') על ידי החברה, מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), אשר יונפקו במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לקבל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומן יחול קודם למועד הנפקתן כאמור.

2.4. הוראות שטר נאמנות זה יחולו על אגרות החוב שיונפקו כאמור על פי שטר זה ואשר יוחזקו מעת לעת, על כל רוכש אגרות חוב, לרבות על ידי הציבור.

2.5. שטר נאמנות זה יכנס לתוקפו במועד הקצאת אגרות החוב על ידי החברה. מוסכם כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב לראשונה מכל סיבה שהיא, יהא שטר נאמנות זה בטל מעיקרו.

3. רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או אדם קשור והנפקת אגרות חוב נוספות

3.1. בכפוף להוראות כל דין, החברה שומרת לעצמה את הזכות לרכוש בשוק החופשי, בין בבורסה ובין מחוץ לה, בכל עת, אגרות חוב בכל מחיר שיראה לה, בלי לפגוע בחובת הפירעון של אגרות החוב שעדיין מוחזקות על ידי מחזיקי אגרות החוב כמפורט לעיל. במקרה של רכישה זו על ידי החברה תודיע על כך החברה בדוח מיידי (עם העתק לנאמן). אגרות החוב שתרכשנה על ידי החברה תפקענה, תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר בבורסה, והחברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת התעודות. החברה לא תהיה רשאית למכור את אגרות החוב שיירכשו על ידה ואגרות החוב שתרכשנה על ידי החברה תמחקנה מהמסחר בבורסה ותתבטלנה.

3.2. חברה בת של החברה ו/או תאגיד בשליטת בעל/י השליטה בחברה (במישרין או בעקיפין), תאגיד בשליטת אחד מהם (במישרין או בעקיפין), ו/או חברה קשורה של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או של בעלי השליטה בה או בעל/י השליטה בחברה ו/או בן משפחתו ו/או תאגיד בשליטת מי מהם כהגדרת מונחים אלה בחוק או בתקנות שהותקנו על פיו (להלן בסעיף זה: "מחזיק קשור") רשאים לקנות ו/או למכור מעת לעת אגרות חוב (סדרה ח'). במקרה של רכישה ו/או מכירה כאמור, עם היוודע על כך לחברה היא תודיע על כך בדוח מיידי ככל שחלה עליה חובה על פי הדין להודיע על כך, וכן תיתן הודעה לנאמן. החברה תמסור לנאמן, על פי דרישתו, את רשימת המחזיקים הקשורים ואת הכמות המוחזקות על ידם בתאריך שביקש זאת הנאמן וזאת על פי הדיווחים שהתקבלו ממחזיקים קשורים ואשר דווחו במערכת המג"א על ידי החברה. אגרות החוב אשר יוחזקו כאמור על ידי מחזיק קשור, לא ימחקו מהמסחר בבורסה ויחולו ההוראות שלהלן.

3.3. לענין זכויות ההצבעה באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב על ידי מחזיק קשור כהגדרתו לעיל, ראה סעיף 11 לתוספת השנייה לשטר נאמנות זה.

3.4. החברה שומרת לעצמה את הזכות לפרוע בפירעון מוקדם את אגרות החוב בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 6.2 להלן.

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

3.6. החברה תהיה רשאית, מפעם לפעם, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מבעלי אגרות החוב, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ח') הקיימות במחזור באותה עת ולהנפיק אגרות חוב נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף ובין בדוח הצעת מדף שתפרסם החברה בכל דרך אחרת), בתנאים כפי שתימצא לנכון (להלן: "אגרות החוב הנוספות"). אגרות החוב ואגרות החוב הנוספות (ממועד הוצאתן) יהיו סדרה אחת לכל דבר ועניין. למען הסר ספק, מובהר כי אגרות החוב הנוספות כוללות גם אגרות חוב שתונפקנה בדרך של הרחבת סדרות אגרות החוב בהצעה פרטית וגם את אגרות החוב שתנבענה ממימוש כתבי אופציה, ככל שכתבי אופציה יונפקו וימומשו. החברה תפנה לבורסה בבקשה לרישום למסחר של אגרות חוב נוספות כאמור. הוראות שטר נאמנות זה תחולנה גם על אגרות החוב הנוספות. הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה ח'), כפי שתהינה מעת לעת במחזור, וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה.

למרות האמור לעיל, החברה לא תהיה רשאית לבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ח') במידה ויתקיים איזה מבין התנאים הבאים - (1) ככל שהרחבת הסדרה האמורה תגרום להורדת דירוג הסדרה לעומת דירוגה ערב ההרחבה, על פי אישור חברה מדרגת שיינתן לפני ההרחבה; (2) אם קמה ו/או בעקבות ההרחבה האמורה, תקום איזו מהעילות לפירעון מיידי המפורטות בסעיף 7.1 להלן; (3) אם החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 7.1.16, 7.1.18 ו- 7.1.19 להלן ובלבד שהחברה לא יצרה שעבוד/ים קבוע/ים ראשוניים בדרגה על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב, בתנאים האמורים בסעיף 5.4 להלן על סעיפיו הקטנים. החברה תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים לעיל בצירוף תחשיבים רלוונטיים (בקשר עם ס"ק (3) לעיל), טרם ההרחבה האמורה והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. החברה תפרסם דוח מעודכן מאת חברת הדירוג קודם למועד ההנפקה הנוספת. ככל שהחברה שעבדה נכסים לטובת אגרות חוב (סדרה ח'), היא תפעל לפי סעיף 5.4.4 להלן.

אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה להנפיק ניירות ערך כלשהם של החברה, לרבות הנפקה והרחבה של סדרות אגרות חוב אחרות בכל דרך אחרת לפי הדין, לרבות באמצעות תשקיף, תשקיף מדף ו/או דוח הצעת מדף והצעה פרטית.

אין בזכות זאת של החברה, כדי לפטור את הנאמן מלבחון את ההנפקה כאמור, ככל שחובה כזו מוטלת על הנאמן על פי דין, ואין בה כדי לגרוע מזכויותיו של הנאמן ושל אסיפת מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות, לרבות מזכותם להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב אם בשל הנפקה נוספת כאמור יתקיימו התנאים שבסעיף 7.1.9 ו- 7.1.14 להלן.

החברה תודיע לנאמן אודות הנפקה כאמור לעיל.

החברה שומרת לעצמה את הזכות להקצות אגרות חוב נוספות בדרך של הרחבת סדרה, בשיעור ניכיון שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב שתהיינה במחזור באותה העת.

היה ושיעור הניכיון אשר יקבע לאגרות החוב, בעקבות הגדלת סדרת אגרות החוב כאמור לעיל, יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב הקיימות במחזור באותה עת ואין בידי החברה אישור רשויות המס על מנגנון קביעת ניכוי במקור, תפנה החברה לרשויות מס הכנסה, לפני הגדלת סדרת אגרות החוב, על מנת לקבל את אישורן כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב, ייקבע לאגרות החוב שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו.

במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב, ותפרסם בדיווח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה. המס ינוכה במועדי הפירעון של אגרות החוב, לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. באם לא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי, בדבר תוצאות ההנפקה לפני הנפקת אגרות החוב אשר תונפקנה כתוצאה מהגדלת הסדרה, על שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר. המס ינוכה במקור בעת פירעון אגרות החוב, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

לפיכך, יתכנו מקרים שבהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב טרם הגדלת הסדרה. בכל מקרה, נישום, יהיה רשאי להגיש דוח מס לרשות המיסים ולקבל החזר מהמס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהוא זכאי להחזר כאמור על פי דין.

3.7. אגרות החוב (סדרה ח') מאותו הסוג תעמודנה בדרגת ביטחון שווה פרי פסו, בין לבין עצמן, בקשר עם התחייבות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ח') בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ובכפוף להוראות כל דין, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת ומעת לעת (בין בהצעה פרטית ובין במסגרת תשקיף ו/או דוח הצעת מדף), ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב סדרות נוספות של אגרות חוב, בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, דרגת פירעון במקרה של פירוק ותנאים אחרים כפי שהחברה תמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם. בכפוף להוראות כל דין, החברה תודיע לנאמן אודות הנפקת אגרות חוב נוספות כאמור עובר לביצוע ההנפקה ותעביר אליו כל דיווח שתוציא בקשר לעניין זה על פי כל דין. על אף האמור לעיל, ככל שהחברה תנפיק סדרת אגרות חוב נוספת וסדרה נוספת זו לא תהא מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות בסדר הנשייה על זו של אגרות חוב (סדרה ח') וסדרה נוספת המגובה בבטחונות תהא עדיפה בעת פירוק בסדר הנשייה רק ביחס לבטחונות שיועמדו לטובת הסדרה הנוספת. טרם הנפקת סדרה נוספת כאמור החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא משרה בכיר בחברה כי זכויות הסדרה הנוספת בפירוק (כל עוד אינה מגובה בבטחונות) לא תהיינה עדיפות בסדר הנשייה על זו של אגרות חוב (סדרה ח') או עדיפות רק ביחס לבטחונות שיועמדו לטובת הסדרה הנוספת המובטחת בבטחונות.

4. התחייבויות החברה

החברה מתחייבת בזה לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) והפרשי הצמדה אשר ישלמו על פי תנאי אגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר זה (לרבות: (1) החברה מתחייבת לא לבצע חלוקה של דיבידנד אשר תגרום לקיומה של עילה לפירעון מיידי במפורט בסעיף 7.1.17 להלן; (2) החברה מתחייבת לא לבצע כל פעולה אשר במישרין ומיד בסמוך לאותה פעולה ובעקבותיה תפר את העילות הפיננסיות המצוינות בסעיפים 7.1.16, 7.1.18 ו- 7.1.19 להלן.

5. התחייבות החברה לאי יצירת שעבודים

5.1. החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים (שעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם תפנה אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו, לפחות 5 ימי עסקים מראש, וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו לטובת בעלי אגרות החוב להבטחת מלוא החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם ליחס החובות כלפי הצד השלישי וכלפי מחזיקי אגרות החוב (כפי שישתנה מעת לעת ומובהר כי החברה רשאית להגדיל את האשראי שתקבל מכל צד, לרבות בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה ח'), אשר יובטח על פי אותו שעבוד) ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל, לפי המוקדם מבין השניים. אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לגרוע מזכותה של החברה ליצור שעבודים שוטפים נוספים לטובת צדדים שלישיים נוספים בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 5 זה. במקרה של יצירת שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל, תחולנה ההוראות הבאות:

5.1.1. החברה תמסור לידי הנאמן אישור עורך דין מקורי המאשר כי החלטת החברה ליצור שעבוד שוטף כאמור לעיל, עומדת בתנאי סעיף 5.1 רישא לעיל.

5.1.2. במסגרת הדיווח השנתי שיועבר לנאמן כאמור בסעיף 15.6 להלן, תצהיר החברה על עמידתה בהתחייבותה זו, תוך פירוט הסברים רלבנטיים (ככל שיהיה בכך צורך), ותצטרף לו פלט שעבודים עדכני של רשם החברות ביחס לחברה. הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת.

5.1.3. כל אימת שהחברה תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף כאמור בסעיף 5.1 לעיל, והשעבוד טעון רישום במרשם השעבודים המתנהל אצל רשם החברות (או כל מרשם אחר על פי דין) לצורך שכלולו, ייחשב השעבוד כרשום כדין עם רישומו בפנקס הרלוונטי. במקרה של יצירת שעבוד שוטף כאמור בסעיף 5.1 לעיל, תחולנה ההוראות כמפורט בסעיף 5.1.4 להלן.

5.1.4. תוך 14 יום ממועד רישום השעבוד השוטף לטובת בעלי אגרות החוב כאמור לעיל, מתחייבת החברה להמציא לנאמן את המסמכים הבאים:

א. ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד - מסמך שעבוד אליו יצורף העתק של שטר הנאמנות כנספח והודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) שינוסחו בנוסח המקובל על הנאמן לפיהם ירשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהם נושאים חתימה מקורית על ידי החברה ומוחתמים בחותמת "נתקבל"/"הוגש לבדיקה" מקורית ממשרד רשם החברות, ונושא תאריך שאינו מאוחר מ-21 (עשרים ואחד) יום ממועד החתימה על מסמך השעבוד, או מועד אחר אשר ייקבע על פי כל דין;

ב. תעודת רישום שעבוד מרשם החברות;

ג. פלט שעבודים מרשם החברות לפיו נרשם השעבוד האמור;

ד. תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בחברה כי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים, והכול בנוסח שיחא מקובל על הנאמן;

ה. חוות דעת משפטית של עורך דין חיצוני מטעם החברה חתומה במקור בקשר לאופן רישום השעבוד, תוקפו, דרגת נשייתו, חוקיותו, היותו בר-מימוש ואכיפה כנגד הגורם המשעבד על פי הדין החל בישראל, וכי השעבוד אכן פרי פסו בהתאם ליחס החובות כאמור וכי אין כל מגבלה או תנאי בהסכם להבטחת החוב ו/או ההתחייבות ו/או הסכם השעבוד מול הצד השלישי האמור למימוש השעבוד על ידי הנאמן וכן כי לא נדרשת הסכמת הצד השלישי ו/או מי מטעמו לשם מימוש השעבוד על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב. החברה מתחייבת להודיע לנאמן מיד לכשייוודע לה על הליכים שנקטו לצורך מימוש השעבוד על ידי מי מהצדדים ו/או על הודעה של מי מהם בדבר כוונתו לנקוט בהליכים כאמור, בנוסח שיחא מקובל על הנאמן. אישור עורך דין מטעם החברה בדבר היות השעבוד פרי פסו בהתאם ליחס החובות כאמור יימסר לנאמן גם ככל והחברה תיצור שעבוד שוטף נוסף לטובת צד שלישי בהתאם להוראות סעיף 5.1 לעיל.

ו. כל מסמך נוסף הנדרש לצורך יצירת ו/או רישום השעבוד על פי דין בכל מרשם רלוונטי.

5.1.5 ככל שנוצר שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה לטובת המחזיקים ולטובת צד שלישי כלשהו כמפורט בסעיף 5.1 זה לעיל, מימוש השעבוד על ידי הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח') או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח') או הצד השלישי, לפי העניין (להלן ביחד: "**הצדדים**") או של מי מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ח') או הצד השלישי, או במתן הודעה מראש ליתר הצדדים בדבר הכוונה לפעול כאמור. לאור האמור, כל אחד מהצדדים, יהא רשאי באופן עצמאי ובהתאם לשיקול דעתו (ובלבד שקמה לו הזכות לכך בהתאם לשטר הנאמנות הרלוונטי או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) ולנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הנכס המשועבד.

5.1.6 בעל תפקיד (כונס נכסים או בעל תפקיד אחר לשם מימוש השעבוד) שימונה לבקשת אחד מהצדדים, יכול שימונה כבעל תפקיד עבור כלל הצדדים. הנאמן יהיה רשאי להצטרף להליך שינקוט אחד הצדדים האחרים, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). החברה תמסור לנאמן פרטי קשר של כל אחד מהצדדים לצורך מסירת הודעת מימוש כאמור מיד עם בקשתו הראשונה של הנאמן.

פרט לאמור לא יחולו על החברה הגבלות כלשהן בהטלת שעבודים לסוגיהם על רכושה.

5.2 למען הסר ספק מודגש כי לחברה הזכות, בכל עת, לשעבד את נכסיה, כולם או חלקם, בשעבודים קבועים לרבות יצירת שעבוד שוטף בקשר עם מתן אותם שעבודים קבועים (על מנת ליישם את השעבוד הקבוע), ובמקרה כאמור לא תחול הוראת סעיף 5.1 לעיל. למען הסר ספק, יובהר כי חברות מוחזקות של החברה רשאיות לשעבד את רכושן, כולו או מקצתו, בכל שעבוד (לרבות שעבוד שוטף) ובכל דרך שהיא, ללא קבלת הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לכך ומבלי שתידרש העמדת בטוחה כלשהי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במקביל ליצירת שעבוד כאמור על ידיהן. יצוין כי אין באמור בסעיף 5.1 לעיל ובסעיף 5.2 זה לעיל כדי למנוע מהחברות המוחזקות ליצור שעבודים כאמור.

5.3 יובהר כי אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחה, או בשעבוד כלשהו.

5.4 יצירת שעבודים במקרה של התקיימות אירועים מסוימים

בכל מועד בו יתרחש אחד או יותר מהאירועים המפורטים להלן:

- א. דירוג החברה יהא נמוך מדירוג A, או
- ב. יחס חוב ל- NOI כהגדרתו בסעיף 7.1.18 להלן הינו 12.5 או גבוה ממנו, או
- ג. יחס ההון כהגדרתו בסעיף 7.1.19 להלן הינו בשיעור של 25% ומטה, או
- ד. שווי הנכסים המותרים אשר אינם משועבדים בשעבודים קבועים לטובת גורם כלשהו יהיה נמוך מהמינימום הנדרש על פי סעיף 7.1.23 להלן.

[המועדים לעניין קרות האירועים שבס"ק א' עד ד' לעיל הינם כדלקמן: לעניין סעיף א' - החל ממועד פרסום דוח דירוג המעיד על קרות האירוע שבס"ק א' לעיל; לעניין ס"ק ב' עד ד' - במועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה מהם עולה לראשונה כי חל איזה מהאירועים שבס"ק ב' עד ד' לעיל].

והכל בתנאי כי טרם התגבשה העילה לפירעון מיידי על פי איזה מהאירועים הנזכרים בסעיפים 7.1.18, 7.1.19, 7.1.20 ו-7.1.23 להלן קרי, עד המועד בו הסתיימו תקופות הריפוי בגין כל אחת מהעילות לפי הסעיפים הנ"ל או איזו מהן, תהא החברה רשאית ליצור שעבודים קבועים/ראשונים/בדרגה ללא הגבלה בסכום על נכסים מותרים/כהגדרתם בסעיפים 5.4.5.1 עד 5.4.5.3 להלן, על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב, אשר שווים בעת יצירת השעבוד הוא בשיעור של 125% מיתרת החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במועד יצירת השעבוד קרי, יתרת הקרן הבלתי מסולקת בתוספת ריבית והפרשי הצמדה וריבית פיגורים ככל שנצברו עד לאותו מועד. ככל שמדובר בנכסים מותרים כמפורט בסעיף 5.4.5.3 להלן (דהיינו מזומן, שווה מזומן, ערבות בנקאית וכדומה) אזי לגבי אותם נכסים מותרים היחס האמור יהיה 100% (במקום 125%). החברה תעביר לידי הנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה בליווי חישוב באקסל פעיל המפרט את יתרת החוב ואת שווי הנכס בעת יצירת השעבוד והכל בנוסח לשיבועות רצון הנאמן. למען הסר ספק, החברה תהא רשאית לשלב בין הנכסים המותרים ולשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') נכסים כמפורט בסעיפים 5.4.5.1, 5.4.5.2 ו-5.4.5.3 להלן בהתאם לשיקול דעתה של החברה. במקרה כאמור וככל שישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') גם נכסים כמפורט בסעיף 5.4.5.3 להלן, יופחת שווי נכסים אלו מיתרת החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לצורך בדיקת עמידת החברה ביחס האמור לעיל

בין הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ליתרת החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

שווים של הנכסים המשועבדים לצורך יצירת השעבוד הקבוע הנ"ל ייקבע בהתאם לאמור להלן:

לפי רישומם בדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה או החברות הבנות שלה, לפי העניין, עובר למועד יצירת השעבוד.

שווים של נכסי נדל"ן כמפורט בסעיף 5.4.5.1 להלן לצורך יצירת השעבוד הקבוע הנ"ל ייקבע לפי הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי חיצוני, אשר ייבחר על ידי החברה ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע שומות נדל"ן לחברות ציבוריות בהתאם לדרישת חוק ניירות ערך ותקנותיו, לצורך רישומם בדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים של החברה או חברת הבת, כהגדרתה להלן, לפי העניין (להלן: **"הערכת השווי"**); המועד לגביו נערכה הערכת השווי יהיה לכל היותר שנים עשר (12) חודשים קודם למועד בחינת השווי; הערכת השווי תבוצע על בסיס שיטת היורן ההכנסות. בהערכת השווי כאמור לא תילקחנה בחשבון הפחתות שווי ולרבות, אך לא רק, הפחתות שווי בגין מימוש מהיר ובגין סוגיות מס.

להסרת ספק, הערכת שווי אשר שימשה לצורך דוחותיהם הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה ו/או החברות הבנות שלה, לפי העניין, תשמש גם לצרכי שטר זה ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים לעיל. יודגש כי החברה תהא רשאית להעניק התחייבות לשיפוי למעריך השווי האמור (התחייבות אשר תצוין במסגרת הערכת השווי).

שוויין של מניות חברה מוחזקת כמפורט בסעיף 5.4.5.2 להלן, בין אם מדובר במניות סחירות או במניות של חברה פרטית, ייקבע על פי ההון העצמי של החברה המוחזקת כפי שיוצג בדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים של החברה ובהתאם לחלקן היחסי של המניות המשועבדות מתוך סך הון המניות המונפק והנפרע של החברה המוחזקת.

על אף האמור, שווים של פיקדונות כספיים ו/או מק"מ ו/או אגרות חוב של ממשלת ישראל, יהא שווה לסכום הפיקדונות או לשער הנעילה בבורסה ביום המסחר האחרון עובר למועד הבדיקה של שוויים של ניירות הערך הממשלתיים או מק"מ לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו. שוויה של ערבות בנקאית יהא שווה לגובה הערבות הבנקאית על פי תנאיה.

החברה תעביר לידי הנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכיר בחברה אודות התקיימות איזה מהאירועים הנזכרים בסעיפים קטנים א'-ד' הנ"ל, לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לאחר התקיימותם, כולל חישובים ואסמכתאות רלבנטיות לשביעות רצון הנאמן ואישור כאמור יועבר לנאמן גם בסמוך לאחר הפסקת התקיימותם) והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

מובהר ומודגש בזה כי לאחר יצירת השעבוד כאמור, שווי הנכסים המשועבדים לא יבחן ויכול שיהיה נמוך או גבוה מגובה ההתחייבות למחזיקי אגרות החוב.

ביצעה החברה שעבוד כאמור יחולו הוראות אלה:

5.4.1. יצירת שעבדים על פי סעיף 5.4 זה הינה חלק ההוראות שנקבעו בכל אחד מסעיפים 7.1.18 עד וכולל 7.1.20 ו- 7.1.23 להלן, קרי כל עוד השעבדים על פי סעיף 5.4 זה הינם בתוקף לא תחולנה העילות לפירעון מידי על פי הסעיפים הנ"ל, גם אם יתרחשו האירועים שבסעיפים 7.1.18 עד וכולל 7.1.20 ו- 7.1.23 הללו. יצירת השעבדים ורישומם יעשה בהתאם לסעיף 5.1.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

5.4.2. החברה תהיה זכאית, להחליף מפעם לפעם את הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, בנכסים מותרים (כהגדרתם בסעיף 5.4.5.1 להלן) אחרים, אחד או יותר, אשר ישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב מבלי לקבל הסכמת הנאמן ו/או אסיפת מחזיקים לכך ובלבד ששוויים של הנכסים המשועבדים החדשים לא יפחת משווי הנכסים המשוחררים מהשעבוד ביום ההחלפה/יצירת השעבוד החדש, וזאת לפי רישומם בדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה, הן של השעבוד המוחלף והן של השעבוד החדש, במועד יצירת השעבוד החדש, ללא תלות בגובה יתרת החוב למחזיקי אגרות החוב באותה עת. החברה תעביר לנאמן, קודם לביצוע ההחלפה, הצהרה חתומה על ידי נושא משרה בכיר בחברה בתחום הכספים בדבר ערכם הרשום של הנכסים בדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן. יובהר כי

החברה רשאית לבצע את ההחלפה כאמור גם במקרה בו שווי הנכסים המשועבדים לפני ההחלפה יהיה נמוך מיתרת החוב (כהגדרתו בסעיף 2.1.6.2 (להלן)).

5.4.3. בכל עת בה תפרע החברה תשלום כלשהו על חשבון קרן אגרות החוב, ישחרר הנאמן מהשעבוד, בהתאם להוראות החברה, נכסים, כך ששווים של יתרת הנכסים המשועבדים לאחר השחרור על פי רישומם בדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה, לא יפחת משיעור של מ-130% מיתרת החוב (כהגדרתו בסעיף 2.1.6.2 (להלן)) למחזיקי אגרות החוב לאחר תשלום הקרן כאמור. החברה תעביר לנאמן, קודם לביצוע השחרור כאמור, אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר ערכם הרשום של יתרת הנכסים המשועבדים בדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן לרבות חישוב באקסל פעיל של הנתונים הרלבנטיים ובהם יתרת החוב. במידה ולא ניתן לשחרר מהשעבוד חלק מהנכס המשועבד אזי תהא רשאית החברה להחליף נכס משועבד בנכס מותר אחר (כהגדרתו בסעיף 5.4.5.3 (להלן)) כך ששווים של יתרת הנכסים המשועבדים בתוספת הנכס המשועבד החדש, על פי רישומם בדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה, לא יפחת משיעור של מ-130% מיתרת החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). יובהר כי, ככל שלאחר ביצוע פירעון קרן כאמור שווי הנכסים המשועבדים יהיה נמוך מ-130% לא תהא החברה מחויבת לשעבד נכסים נוספים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

5.4.4. בכל עת בה תבצע החברה הרחבה של סדרת אגרות חוב שבמחזור אשר לה משועבדים נכסים על פי סעיף 5.4 זה, תשעבד החברה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב, נכסים מותרים נוספים, במידת הצורך, כך ששוויים של סך הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב, על פי רישומם בדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה, לא יפחת משיעור של מ-125% מיתרת החוב (כהגדרתו בסעיף 2.1.6.2 (להלן)) למחזיקי אגרות החוב לאחר ההרחבה האמורה. החברה תעביר לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר ערכם הרשום של סך הנכסים המשועבדים בדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפרסמה החברה לשביעות רצון הנאמן.

5.4.4.1. תמורת ההנפקה בגין אגרות החוב הנוספות שהונפקו בהרחבת הסדרה בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת תועבר מרכז ההנפקה אל הנאמן לחשבון הנאמנות (כהגדרתו (להלן)) ולא תועבר לידי החברה אלא לאחר השלמת שעבוד הנכסים הנוספים בעקבות ההרחבה ולאחר שהועברו לידי הנאמן כל המסמכים הנזכרים בסעיף 5.1.4 לעיל בקשר לשעבוד האמור, בשינויים המחויבים, ובסעיף 3.6 לעיל לשביעות רצון הנאמן. קבלת מלוא תמורת ההנפקה בידי רכז ההנפקה תחשב כקבלתה בידי החברה, והחברה תפנה לבורסה לשם רישום את אגרות החוב נשוא ההרחבה למסחר, מיד לאחר שתקבל את אישור רכז ההנפקה על כך שתמורת ההנפקה בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת בגין הופקדה בחשבון הנאמנות.

5.4.4.2. תמורת ההנפקה בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת תועבר לידי הנאמן כאמור אל חשבון נאמנות שיפתח הנאמן על שמו בנאמנות עבור המחזיקים באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל אשר כל זכויות החברה בו ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בשעבוד קבוע ויחיד (על זכויות החברה בחשבון על תתי חשבונותיו), ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, וכן כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך המופקדים ו/או שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם, על פירותיהם ישועבדו בשעבוד שוטף יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (לעיל (להלן): "**חשבון הנאמנות**") והנאמן יעבירה לידי החברה – בניכוי הוצאות הנאמן והוצאות ניהול החשבון, לרבות לענין פתיחתו וסגירתו ותשלומי חובה ככל שיחולו לרבות עמלות - לאחר השלמת שעבוד הנכסים המותרים הנוספים, כאמור, לשביעות רצונו. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות יהיו של הנאמן בלבד. החברה מתחייבת לחתום על כל מסמך שיידרש לשם יצירתו רישומו ומימושו של השעבוד הנ"ל.

5.4.4.3. כל עלויות פתיחת וניהול החשבון האמור וסגירתו יחולו על החברה. הכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות ינוהלו על ידי החברה על פי שיקול דעתה של החברה ועל פי מדיניות השקעה שהחברה תקבע ותודיע לנאמן בכתב, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובלבד שהשקעות כאמור תהיינה בהתאם להוראות סעיף 14 להלן. הנאמן יתן את

הסכמתו לביצוע מדיניות ההשקעות כאמור ולא יהיה רשאי להתנגד לה. הנאמן לא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה לכל הפסד שיגרם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור.

5.4.5 החברה תהא רשאית לשעבד עבור מחזיקי אגרות החוב על פי סעיף 5.4 זה, נכסים כמפורט בסעיפים 5.4.5.1 עד 5.4.5.5 להלן, אשר בבעלותה ו/או בבעלות חברה בה היא מחזיקה בלפחות 95% מזכויות הבעלות והשליטה (בסעיף 5 זה לעיל ולהלן: "**חברת בת**") (החברה והחברות הבנות יכוננו לצורך סעיף 5.4 זה וסעיף 5.5 להלן, מבלי שיהיה בכך להטיל על החברות הבנות כל חבות החלה על החברה בהתאם לשטר נאמנות זה, "**החברה**"), במישרין או בעקיפין, לרבות חלק החברה בנכסים המוחזקים על ידי החברה בשיתוף עם צדדים שלישיים. יובהר כי ככל שהנכס שישועבד לטובת הנאמן עבור המחזיקים יהיה בבעלות חברה בת של החברה, תתחייב החברה הבת בכתב כלפי הנאמן בנוסח המצ"ב לשטר הנאמנות **כנספח א'**, לפעול על פי כל המתחייב ממנה מהוראות שטר נאמנות זה ביחס לנכס משועבד, לרבות מתן אינפורמציה על מנת שהחברה תוכל לעמוד בהוראות הגילוי ביחס לנכס המשועבד, כמפורט בשטר זה להלן. כמו כן, במקרה כאמור ינוסחו מסמכי השעבוד בהתאם לכך בהסכמת הנאמן ותועבר לנאמן, נוסף למסמכים המפורטים בסעיף זה לעיל ולכל מסמך נוסף שיידרש לצורך יצירת ורישום השעבוד בהתאם לנכס הרלוונטי לשביעות רצון הנאמן, החלטת דירקטוריון חתומה של החברה הבת בה נוצר השעבוד, המאשר את יצירת השעבוד האמור, לרבות אישור עורך דין, שהחלטה על יצירת השעבוד התקבלה בחברת הבת כדין באורגנים הרלוונטיים ועל פי הפרק החמישי בחלק השישי בחוק החברות.

להלן פירוט הנכסים הניתנים לשעבוד:

5.4.5.1 נדל"ן כהגדרתו בסעיף 1 לעיל, בישראל, המוצג בדוחותיה הכספיים של החברה כ"נדל"ן להשקעה" ולרבות "נדל"ן להשקעה בהקמה" אשר קיימים לגביהם הסכמי שכירות בתוקף, במועד הרלוונטי, בשיעור של לפחות 50% משטחיהם המיועדים להשכרה (מכל מין וסוג).

ככל שישועבד לנאמן חלק מנכס שחלקו האחר של הנכס הוא בבעלות צד ג', יועבר לנאמן גם אישורו של צד ג' והסכמתו לרישום השעבוד ומימושו לטובת המחזיקים על חלק החברה בנכס, ככל שהדבר נדרש על פי הוראות הסכם הבעלות המשותפת עם אותו צד ג', או בגין אופן רישום הנכס (מושע), או הוראות הדין. במידת הצורך ייקבעו הסדרים עם צד ג' לעניין אופן מימוש ואכיפת השעבוד שלטובת הנאמן.

כל זכויות החברה (או החברה הבת במקרה בו הנכס המשועבד הינו בבעלות חברה בת) בנכסים המשועבדים, מכוח דין, תקנון או הסכם, לא תיפגענה ותהיינה בבעלותה באופן בלעדי, כל עוד לא התקבלה החלטה בהתאם להוראות שטר הנאמנות בדבר העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, או כל עוד לא מונה כונס למימוש הנכס המשועבד, לפי המוקדם. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכסים המשועבדים על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב, לרבות, אך לא רק, הפעולות הבאות, והכול בתנאי שלא יהא בפעולות הנ"ל כדי לפגוע בזכויות המחזיקים מכוח השעבוד, בתוקפו או ביכולת אכיפתו או מימושו:

(א) פעולות השבחה, תכנון, ייזום, בנייה (לרבות ניצול זכויות קיימות למועד שטר הנאמנות או ניצול זכויות עתידיות שטרם קיימות) ולא תחול על החברה כל מגבלה בקשר לביצוע עבודות בניה וייזום לרבות התקשרויות עם צדדים שלישיים בהסכמים שונים לצורך זה, שינוי הסכמים עימם, ביטולם, התקשרות בהסכמים חדשים עימם או עם אחרים וכיו"ב.

(ב) עבודות פיתוח.

(ג) השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי למעט שכירות מוגנת על פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972, ו/או מתן רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופה או לתקופות ובתנאים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

(ד) ניהול והקניית זכויות שונות הנוגעות לנכסים לרבות זיקות הנאה ו/או זכות שכירות ו/או הנאה ו/או ביטול.

(ה) מכירת נכס מהנכסים המשועבדים כנגד העמדת בטוחה חליפית בהתאם להוראות סעיף 5.4.2 לעיל או סעיף 5.4.13 להלן. מכירת נכס על ידי חברה בת לחברה או לחברה בת של החברה לא תחשב מכירה ובלבד שהשעבוד שנרשם לטובת הנאמן יישאר תקף והרוכשת תיכנס בנעלי החברה הבת לעניין הנכס המשועבד לפי הוראות שטר נאמנות זה בסעיף 5.4.5.1 (א) (בפסקה הראשונה) לעיל, לרבות לעניין הוראות הגילוי ביחס לנכס המשועבד כמפורט בשטר זה.

(ו) החברה תחזיק ותוכל לעשות שימוש מלא, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכל הזכויות הצמודות ו/או הנלוות לנכסים לרבות בזכויות ההצבעה, זכויות לדיבידנד ו/או בזכויות אחרות של הנכס המשועבד לרבות כל הזכויות המפורטות בסעיף זה לעיל.

והכל מעת לעת במהלך העסקים הרגיל של החברה ביחס לנכס הממושכן, במלואו או בחלקו, וזאת כל עוד לא התקבלה החלטה בהתאם להוראות שטר הנאמנות בדבר העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, או כל עוד לא מונה כונס למימוש הנכס המשועבד, לפי המוקדם. אין באמור לעיל כדי לגרוע או לצמצם את זכויותיה של החברה לפעול בנכסים המשועבדים ו/או ביחס אליהם על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף להוראות שטר זה.

הנכסים המפורטים בסעיף 5.4.5.1 לעיל יכול שיהיו בבעלותה של החברה או בבעלות חברות בנות שלה.

5.4.5.2 מניותיה בחברה מוחזקות (לרבות מניותיה בחברת בת) על כל הזכויות הנלוות למניות הללו ובכלל זה פירותיהן, וכל הזכויות המוקנות ושתוקנינה בגין ו/או מכוחן, לרבות הזכויות, האופציות, הכספים והנכסים שיגיעו או יוצאו במקומן או בגין או מכוחן לרבות הזכות לדיבידנד בכסף ו/או בעין וכל חלוקה או זכויות אחרות בגין ו/או בקשר עם מניות אלה וכן זכויות אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם מניות אלה, מניות הטבה, זכויות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגינם מכל סוג שהוא והתמורה שתתקבל ממכירתן ו/או בגין והכול כפי שהם קיימים כיום וכפי שיהיו קיימים בעתיד בכל זמן שהוא, כשהן נקיות וחופשיות מכל שעבוד, עיקול, אופציה וכל זכות אחרת של צד שלישי כלשהו, והכל לפי הסכם השעבוד. "**חברה מוחזקת**" לעניין סעיף 5 זה משמעו כל חברה בה מחזיקה החברה בחלק מסוים מזכויות הבעלות שעיקר נכסיה נדל"ן מניב.

5.4.5.3 מזומנים ושווה מזומנים ו/או פיקדונות שקליים ו/או מק"מ ו/או אגרות חוב של ממשלת ישראל ו/או תעודות סל אשר 90% מנכסי הבסיס שלהן הם אחד או יותר מהנכסים המפורטים ברישא של סעיף זה לעיל ו/או ערבויות בנקאיות אוטונומיות, בלתי מותנות, בלתי חוזרות ובלתי תלויות של בנקים או מוסדות פיננסיים בישראל המדורגים על ידי חברה מדרגת בדירוג שאינו פחות מדירוג של (IIAA) (בדירוג חברת S&P מעלות או בדירוג מקביל לו), אשר יועמדו מעת לעת לטובת הנאמן על ידי החברה. ערבויות בנקאיות כאמור, ככל שתועמדה, תועמדה עד חודש לאחר מועד הפירעון הסופי והמלא של יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') ולא תישאנה ריבית.

הוראות סעיף 5.4.5.1 לעיל יחולו על הנכסים שבסעיף 5.4.5.2 ו-5.4.5.3 לעיל בשינויים המחויבים. הנכסים המפורטים בסעיפים 5.4.5.1 עד 5.4.5.3 לעיל יכוננו לעיל ולהלן: "**נכסים מותרים**". נכסים מותרים המשועבדים בעת כלשהי לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב יכוננו להלן: "**נכסים משועבדים**".

5.4.5.4 החברה תהיה רשאית לשעבד את הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן בשעבוד מדרגה שניה לטובת צדדים שלישיים, אם יתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר עובר ליצירת השעבוד מדרגה שנייה:

(א) השעבוד מדרגה שנייה לא ייפגע בזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') מכח השעבוד מדרגה ראשונה ;

(ב) השעבוד מדרגה שנייה לא יהיה ניתן למימוש אלא בכפוף לקבלת הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') מראש בהחלטה רגילה ולא תהיה לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב אחריות כלשהי בגין נזקים – ככל שייגרמו - למאן דהו, בגין השיהוי שדרוש היה לשם כינוס האסיפה ו/או במועד מימוש השעבוד הרשום לטובת המחזיקים באגרות החוב (סדרה ח') ו/או לאחר שהשלימה החברה את כל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') על פי שטר הנאמנות ;

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

(ד) החברה המציאה לנאמן אישור חתום על ידי עו"ד החברה במסגרתו יאשר עו"ד החברה כי השעבוד השני כאמור אינו פוגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה ועל פי השעבודים על פיו, ולא יפגע כאמור וכי מסמכי השעבוד בגין השעבוד השני כוללים במפורש את ההוראות שבסעיפים (א) עד (ג) לעיל ;

(ה) כל כל אימת שהחברה תיצור שעבוד שני כאמור, תודיע בכתב על כך לנאמן תוך התייחסות לעמידת החברה בתנאים הנקובים בסעיף זה לעיל ותדווח על כך למחזיקי אגרות החוב באמצעות מערכת המגני"א. ככל שהחברה שעבדה חלק מנכס מותר, תהיה החברה רשאית לשעבד את חלקיו האחרים לטובת צדדים שלישיים ללא הגבלה כלשהי ויחולו הוראות סעיפים 5.1.4(ה), 5.1.5 ו-5.1.6 לעיל, בשינויים המחויבים.

5.4.6 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מובהר בזאת כי נכסים מותרים כהגדרתם בסעיף 5.4.5 לעיל אשר יכול וישועבדו על פי תנאי שטר זה, עשויים להיות, בין היתר, נכסים מניבים המושכרים ו/או שיושכרו לצדדים שלישיים ו/או כי הוקנו ו/או יוקנו ביחס אליהם זכויות והכל בהתאם לתנאי הסכמי שכירות ו/או כל הסכם או מסמך אחר, שנחתמו ו/או ייחתמו בין החברה לבין צדדים שלישיים שונים. במקרה כזה תשעבד החברה גם את מלוא זכויותיה של החברה לקבלת הפירות הנובעים ושינבעו מהסכמים אלו כפי שיהיו מעת לעת וכל עוד השעבוד כאמור רשום לטובת הנאמן. מבלי לגרוע מהאמור, הנאמן מתחייב בזאת כי בכל מקרה בו תבקש זאת החברה, ימציא הנאמן, תוך חמישה ימי עסקים ממועד הבקשה, מכתב המופנה לחברה ו/או למי מהצדדים השלישיים עליהם תורה החברה, אשר מציין את ידיעת הנאמן כאמור לעיל.

5.4.7 למען הסר ספק מודגש בזה כי כל עוד לא התקבלה החלטה בהתאם להוראות שטר זה בדבר העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, או כל עוד לא מונה כונס למימוש הנכס המשועבד, לפי המוקדם (לעיל ולהלן : "**מועד מימוש הנכס המשועבד**"), תהא החברה זכאית לכל הפירות בגין הנכסים המשועבדים, מכל מין ו/או סוג שהוא (וככל שמדובר במניות שישועבדו, לרבות, אך לא רק, זכויות הצבעה בגין המניות, זכויות למינוי דירקטורים, דיבידנדים ומניות הטבה), זכויות לתשלומים כספיים הנובעים מהנכסים, לרבות דמי שכירות או דמי ניהול או כל תשלום שמשולם על ידי שוכרי היחידות או השטחים הנכסי מקרקעין משועבדים, לרבות מכוח הסכמי שכירות קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם, על שינויים מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או זכות שתתקבל חלף נכס משועבד ו/או בגינו למעט בקשר עם זכויות הביטוח כאמור בסעיף 5.4.9 להלן וכיוצא"ב (להלן יחדיו : "**הפירות**") והחברה תהיה זכאית לקבלם לידיה, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתה, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם ולעשות בהם כל פעולה שהיא. יובהר כי ככל וישועבדו לנאמן מניות הרשומות למסחר בבורסה, הנאמן יהיה חייב להעביר לחברה, על פי הוראה בכתב של החברה לנאמן, אשר תכלול אישור כי לא חלה איזו מהעילות לפרעון מיידי המפורטות בסעיף 7 להלן, ללא

צורך באישור של המחזיקים כל דיבידנד ו/או זכויות אחרות שתתקבלנה בידיו בקשר עם המניות האמורות וזאת עד למועד מימוש הנכס המשועבד.

5.4.8 לעניין האמור בסעיפים 5.4.6 ו-5.4.7 לעיל מובהר כדלקמן :

- (א) השעבוד יחול ממועד יצירתו הן על הנכס המשועבד והן על הפירות אך לא על המיטלטלין, כהגדרתם בסעיף 5.4.10 להלן ;
- (ב) עד למועד מימוש הנכס המשועבד כאמור, לא תחול על החברה כל מגבלה בקשר לפירות והיא תהיה רשאית לעשות בהם כרצונה, לרבות 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 ;
- (ג) עד למועד מימוש הנכס המשועבד לא תחול על החברה כל מגבלה לגבי התקשרויות עם צדדים שלישיים שמכוחם קמה הזכות לפירות, לרבות על שינוי הסכמים עימם, ביטולם, התקשרות בהסכמים חדשים עימם או עם אחרים וכיו"ב ;
- (ד) עד למועד מימוש הנכס המשועבד לא תהיה על החברה כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד הנכס על פי שטר זה ;
- (ה) החל ממועד מימוש הנכס המשועבד לא יחולו ס"ק (ב) – (ד) לעיל באופן, שבין היתר, ישמשו מלוא הפירות לפירעון תשלומי הקרן והריבית (כולל ריבית פיגורים, ככל שתחול) והפרשי הצמדה על פי אגרות החוב. יובהר כי החל ממועד מימוש הנכס המשועבד יועברו מלוא הפירות ישירות לחשבון נאמנות על שם הנאמן בנאמנות עבור המחזיקים (כמתואר בסעיף 5.4.4 לעיל).

החברה מתחייבת כי במועד מימוש הנכס/ים המשועבד/ים תעביר הודעה בנוסח המקובל על הנאמן לכל הצדדים להסכמים המפורטים בסעיפים 5.4.6 ו-5.4.7 לעיל, המורים להם להעביר את הפירות להם זכאית החברה מכוח ההסכמים ישירות לחשבון הנאמן, לרבות הודעה מתאימה לגורם המבטח את הנכס.

למען הסר ספק מובהר כי בהיות זכויותיה של המנפיקה לקבלת הפירות משועבדות לנאמן, המנפיקה לא תהא רשאית למשכן או לשעבד או להמחות את זכויותיה בפירות לצד שלישי כלשהו אלא אם התקיימו כל התנאים ליצירתו של שעבוד שני בדרגה כאמור לעיל בסעיף 5.4.5.4 לעיל, עובר ליצירתו.

5.4.9 שעבוד נכס מקרקעין לטובת הנאמן יחול גם על תגמולים הנובעים מביטוח רכוש של מבני הנכסים המשועבדים הבנויים על המקרקעין המהווים את הנכס המשועבד על פי שטר זה (להלן בסעיף זה: **"מבנה הנכס המשועבד"**) (ככל שיתקבלו).

5.4.9.2 במקרה של אובדן או נזק למבנה הנכס המשועבד, שאינו מהותי, ישולמו כל תגמולי הביטוח במישרין לחברה או לפקודתה ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן. במקרים בהם הנזק למבנה הנכס המשועבד הינו מהותי, ישולמו תגמולי הביטוח לנאמן באופן יחסי לחלק הנכס המשועבד לטובת הנאמן. לעניין זה, "נזק מהותי" הינו נזק בו תגמולים בגין מקרה ביטוח אחד יעלו על סך המהווה 10% משווי הנכס, או מעל לסך של 10 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת שטר זה, לפי הגבוה מביניהם (להלן: **"אירוע מהותי"**).

5.4.9.3 תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים למבנה הנכס המשועבד ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק למבנה הנכס המשועבד בלבד והם יועברו על ידי הנאמן לידי החברה לשם ו/או כנגד ביצוע התשלומים בגין קימום האובדן או הנזק למבנה הנכס המשועבד באופן שיבטיח את ביצוע הקימום כאמור, והכול לאחר המצאת אסמכתא אשר תהא לשביעות רצון הנאמן בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על ידי החברה לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום ו/או ישירות לקבלן המבצע, בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה, והכל כפי שישוכם בין החברה לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת כי אישור של מהנדס החברה או סמכות הבכירה במחלקת הכספים של החברה בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה לצורך

העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לידי החברה ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין. לשם הבהרה, במידה ויישארו עודפי מזומנים מתגמולי הביטוח לאחר כינון הנכס, עודפים אלו יועברו לחברה (ולמען הסר ספק תגמולי ביטוח בגין אובדן תוצאתי בקשר עם הפוליסה לא ייכללו בשעבוד האמור לטובת הנאמן).

5.4.9.4 החברה תורה לחברת הביטוח לציין את הנאמן כמוטב נוסף ביחס לנכס המשועבד, בפוליסת הביטוח, ותמציא לנאמן את אישור חברת הביטוח בדבר היותו מוטב נוסף כאמור ביחס לנכס המשועבד ותעביר לנאמן אישור חתום על ידי המבטחים כי ידוע למבטחים כי החברה שעבדה לטובת הנאמן את כל או חלק (לפי העניין) מהתגמולים המגיעים ו/או שיגיעו לה בהתאם לפוליסת הביטוח, והכול להוציא תגמולי ביטוח בגין אובדן תוצאתי בקשר עם הפוליסה.

5.4.9.5 החברה מתחייבת להמציא לנאמן, תוך 30 ימים מרישום השעבוד לטובתו וכן מכל מועד חידוש הביטוח בגין הנכס המשועבד, אישור מאת חברת הביטוח המבטחת את הנכס המשועבד על-פיו מאשרת חברת הביטוח את קיומו של ביטוח בתנאים האמורים וכי ידוע לה שהחברה שעבדה את החלק שנקבע מהזכויות ו/או כספים אשר מגיעים ו/או יגיעו לחברה על פי פוליסת הביטוח (להוציא תגמולי ביטוח בגין אובדן תוצאתי בקשר עם הפוליסה), בשעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן והתחייבותה להודיע לנאמן בכל מקרה של פקיעת הפוליסה.

5.4.9.6 החל מ"מועד מימוש הנכס המשועבד" כהגדרתו בסעיף 5.4.7 לעיל, ישולמו כל תגמולי הביטוח הן בגין אירוע מהותי והן בגין אירוע שאינו מהותי כהגדרתם לעיל, במלואם ישירות לידי הנאמן אל חשבון הנאמנות כאמור בסעיף 5.4.9 זה.

5.4.9.7 החברה מתחייבת לכלול הוראות סעיף 5.4.9 זה בפוליסת הביטוח של הנכס המשועבד תוך 45 יום מיום שעבוד הנכס.

5.4.10 השעבוד של נכס מקרקעין בהתאם לשטר זה לא יחול לגבי מיטלטלין ו/או לגבי כל ציוד ו/או מתקן הקיים ו/או אשר יותקן בעתיד בנכס המשועבד ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין אלה שהם בבעלות החברה ו/או בבעלות כל צד ג' לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכס המשועבד ו/או ספק של החברה ו/או של שוכר כאמור ו/או לגבי מחוברים של קבע אשר הינם בבעלות השוכר ו/או שבהתאם להסכם השכירות הרלבנטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות (כל אלה ייקראו להלן יחדיו: "המיטלטלין"). למען הסר ספק מודגש כי השעבוד כאמור לא יחול על מתקנים לייצור חשמל המותקנים על גגות הנכסים המשועבדים או בחלקים אחרים שלהם והללו נכללים בגדר המיטלטלין. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן על ידי החברה הוא יחתום על מכתב כלפי החברה או כלפי מי שהיא תורה לגביו, לפיו השעבוד לטובתו אינו חל ביחס למיטלטלין.

5.4.11 השעבוד ירשם ברשם החברות וכן בכל מרשם אחר כפי שיידרש על פי דין לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) ובשעבוד נכסי מקרקעין ומניות גם בפנקסים הרלבנטיים כנדרש על פי הדין.

5.4.12 במידת הצורך וככל ששועבדו לטובת הנאמן מניות הרשומות למסחר בבורסה, ולבקשת החברה, ימציא הנאמן לחברה כתב מינוי (Proxy) המייפה את כוחה של החברה (או החברה הבת, לפי העניין) להצביע בשמו ובמקומו של הנאמן, בגין המניות המשועבדות, באסיפות כלליות מכל סוג שהוא ובכל אסיפה נדחית של אסיפות אלה לרבות באמצעות כתבי הצבעה, הצבעה אלקטרונית או בכל דרך אחרת על פי דין. כתב מינוי זה יהא בתוקף החל ממועד שעבוד המניות או בקשת החברה לקבלת האישור כאמור והוא יהא ניתן לביטול על ידי הנאמן, בהודעה בכתב לחברה, רק לאחר קבלת החלטה כדין בדבר העמדת אגרות החוב לפירעון מידי או מימוש בטוחות או בדבר מינוי כונס נכסים למימוש השעבוד, לפי המוקדם. לשם הבהרה, הבעלות על המניות תישאר על שם החברה (או החברה הבת לפי העניין) בכל תקופת השעבוד.

5.4.13 החברה (או חברת בת) תהא רשאית למכור את הנכסים ששועבדו על פי הוראות סעיף 5.4 זה, כולם או חלקם, כנגד תמורת מזומן, ובלבד שבד בבד עם המכירה כאמור תופקד תמורת המכירה בניכוי המס והוצאות אחרות שיחולו על עסקת מכירת הנכס (להלן: "התמורה

נטו") בחשבון הנאמנות. הסכם המכר יכלול הוראה לפיה מלוא התמורה נטו המופקדת בגין הנכס, תופקד ישירות בחשבון הנאמנות. קודם להעברת התמורה נטו המופקדת לחשבון הנאמנות, החברה תמציא לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בקשר עם התמורה נטו הצפויה להתקבל בעסקת המכר. הנאמן יעביר את התמורה נטו לידי החברה לאחר שעבוד נכסים על ידה בהתאם למנגנון המצויין בסעיף 5.4.2 לעיל. יובהר כי החברה רשאית לבצע מכירה כאמור גם במקרה בו התמורה נטו בצירוף שווי יתרת הנכסים המושעבדים יהיה נמוך מיתרת החוב (כהגדרתו בסעיף 2(2) להלן).

5.4.14 לחברה הזכות לבטל את השעבדים שנוצרו על פי סעיף 5.4 זה, אם התקיימו התנאים הבאים לפי העניין:

5.4.14.1 בהינתן מצב בו העילות לפירעון מיידי בסעיפים 7.1.20 ו- 7.1.23 להלן אינן מתקיימות ולא מתקיימת עילה אחרת, על פי שטר נאמנות זה, להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, והכל במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.

5.4.14.2 שעבוד שניתן לאור קרות האירועים המפורטים בסעיפים 5.4(ב) או 5.4(ג) לעיל לפי העניין, יהיה ניתן לביטול בהתקיים התנאים הבאים לפי העניין (קרי, התנאי שיחול הינו זה המתייחס לאירוע הרלוונטי בגינו ניתן השעבוד) ובלבד שלא מתקיימת עילה אחרת על פי שטר נאמנות זה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות והכל במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים:

(1) יחס חוב ל- NOI, כהגדרתו בסעיף 7.1.18 להלן, יהיה נמוך מ- 13 על פי הדוח הכספי האחרון אשר פרסמה החברה, או

(2) יחס ההון כהגדרתו בסעיף 7.1.19 להלן יהיה שווה או גבוה משיעור של 25%.

החברה תעביר לידי הנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכיר בחברה בדבר עמידה בתנאים המפורטים בסעיפים 5.4.14.1 ו- 5.4.14.2 לעיל (ככל שרלוונטי) בצירוף חישובים רלבנטיים ואסמכתאות רלבנטיות לשביעות רצון הנאמן. עם ביטול השעבדים יחולו הוראות סעיפים 7.1.18 ו- 7.1.19 להלן מחדש.

הנאמן יהיה חייב לחתום על כל מסמך לשם יישום סעיף 5.4 זה לרבות מסמכי שעבוד, מסמכי שחרור שעבוד, כתב מינוי (Proxy), החלטת שעבדים וכיוצא בזה שיהיה בנוסח לשביעות רצונו ללא אישור של אסיפת מחזיקי אגרות החוב.

5.4.15 החברה תודיע בדוח מיידי 14 ימים מראש על כל יצירת ורישום שעבוד כאמור לטובת הנאמן עבור בעלי אגרות החוב, שינוי בשעבוד, שחרור שעבדים ועל תקפותם או השעיית תקפותם של הוראות סעיפים קטנים 7.1.18 עד וכולל 7.1.20 ו- 7.1.23 להלן. במסגרת הדוח המיידי האמור תיתן החברה מידע בקשר לנכס המושעבד לפי הוראות החוק, לפי הנחיית רשות ניירות ערך, כפי שתהיה מעת לעת על פי דין, ביחס לנכסים מושעבדים בצירוף הערכת שווי של הנכס המושעבד (ועדכונה, ככל שיידרש), הכל לפי העניין. יובהר כי הגילוי במהלך חיי אגרות החוב אודות הנכסים המושעבדים ייעשה בהתאם להוראות הדין (לרבות הנחיית רשות ניירות ערך, כפי שתהיה מעת לעת על פי דין).

5.4.16 במקרה של יצירת שעבדים קבועים על נכסי החברה (ו/או נכסי חברת בת) תמציא החברה לנאמן מסמכים ואישורים כמפורט בסעיף 5.1.4 לעיל ובמקרה של שעבוד נכס מקרקעין גם מסמכים המעידים על רישום השעבוד בפנקסי המקרקעין הרלבנטיים כנדרש על פי הדין, בשינויים המחויבים, ובין היתר תתייחס חוות דעת עורך הדין הנזכרת בסעיף 5.1.4(ו) לעיל למהות הזכויות של החברה המשעבדת בנכס המושעבד.

5.5 ככל שחברה בת, אחת או יותר, תשעבד נכס, אחד או יותר, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב ולגבי אותה חברת הבת יחולו איזו מהעילות לפירעון מיידי המופיעות בסעיפים 7.1.4 עד 7.1.8 (כולל) ו/או 7.1.11 ו/או 7.1.30 להלן ("האירועים המטרידים") מתחייבת החברה לפעול כדלקמן:

5.5.1 להודיע לנאמן, באופן מיידי ובכתב, מיד עם היוודע הדבר לחברה על האירועים המטרידים וזאת, מבלי לגרוע מחובות הדיווח של החברה על פי דין.

5.5.2 על החברה יהיה לשעבד נכס חלופי ו/או נכסים חלופיים במקום הנכסים ששועבדו על ידי חברת הבת לגביה חל איזה מהאירועים המטרידים, בתוך 45 ימי עסקים ממועד היוודע לחברה על קרות האירועים המטרידים, בהתאם להוראות סעיף 5.4 לעיל, בשינויים המחייבים לאור סוג הנכס החלופי כך שלאחר העמדת הנכסים החלופיים כאמור תעמוד החברה באותו יחס בין שווי סך הנכסים המשועבדים לבין יתרת החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') כפי שהיה ערב קרות האירוע המטריד. היה ובתום התקופה הנ"ל שועבד נכס חלופי לטובת הנאמן כאמור לעיל, לא יהא באיזה מהאירועים המטרידים כדי להוות עילה לפירעון מיידי.

5.5.3 בנוסף, מובהר בזה לגבי חברת בת, למרות כל דבר אחר האמור בתנאי שטר נאמנות זה, כדלקמן:

5.5.3.1 שעבוד נכסים מותרים על ידי חברה בת יוצר אך ורק להבטחת חיובי החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם ולא יהיה בחתימת החברה הבת הרלבנטית על מסמך התחייבות חברת הבת המצ"ב כנספח א' לשטר זה בכדי להטיל על חברת הבת הרלבנטית, 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 שתקבל אצל הנאמן ו/או מי מטעמו בגין מימוש הנכסים המשועבדים, לא יחולו על החברה הבת הרלבנטית כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו לרבות מסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש הנכס המשועבד ואשר מנוכים מהתמורה שתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.

5.5.3.2 למען הסר ספק, מובהר בזאת, שאך ורק הסכום שמחזיקי אגרות החוב יקבלו ממימוש הנכסים המשועבדים ישמש למילוי כל התחייבויות החברה הבת הרלבנטית על פי שטר זה, ומחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יוכלו לבוא בדרישות נוספות כלשהן כלפי החברה הבת הרלבנטית מכוח שטר זה.

5.5.3.3 לפיכך, במקרה של אי כיבוד התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם יהיה מימוש הנכסים המשועבדים הסעד ו/או התרופה היחידים לו יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם כלפי החברה הבת הרלבנטית (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 מחברת הבת הרלבנטית לשלם להם סכום כלשהו ולא תהינה להם תביעות ו/או דרישות כלשהן, כספיות או אחרות, לרבות בכל הנוגע להוצאות ולתשלומים הנוגעים למימוש הנכסים המשועבדים.

5.5.3.4 הנאמן יודיע לחברה על החלטת האסיפה של מחזיקי אגרות החוב על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ו/או בדבר מימוש השעבוד לפני שיפנה לחברה הבת במקרה של כוונה לממש את השעבוד.

5.5.3.5 החברה אינה מוותרת על כל טענה ביחס לשעבוד ו/או מימוש, למרות היות הנכס המשועבד נכס בבעלות חברה בת שהינה החברה המשעבדת, והיא תהא רשאית להעלות כל טענה בעניין זה לרבות כל טענה כאילו היא הייתה החברה המשעבדת.

5.6 למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן ולא יבחן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב. הנאמן לא נתבקש לערוך ולא יערוך, והנאמן בפועל לא ערך ולא יערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות הבת בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע (בין היתר על ידי חתימתו על שטר זה), באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ובדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם. אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין ו/או שטר הנאמנות לרבות אין בה כדי לגרוע מחובותו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך התשקיף ואילך

ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב.

6 פדיון מוקדם של אגרות החוב

6.1 פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

לאחר רישום אגרות החוב למסחר בבורסה, אם יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי אגרות החוב (סדרה ח') פחת מהסכום הקבוע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ח') ותפעל כדלקמן:

(א) תוך 45 יום מהחלטת דירקטוריון הבורסה בדבר מחיקת אגרות החוב מהרישום למסחר, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב (סדרה ח') לפדות.

(ב) ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדו"ח מיידי במערכת המגני"א. החברה תשלם למחזיק אגרות החוב (סדרה ח') את ערכן המתואם של אגרות החוב דהיינו, הקרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח') שנצברה מהמועד שלאחר היום האחרון שבגינו שולמה הריבית ועד למועד הפדיון המוקדם ותחושב לפי 365 ימים בשנה. ההודעה תימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים של אגרות החוב (סדרה ח').

(ג) מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה ח') בלבד שלגביהן נתקבלה החלטה בדבר מחיקה כאמור, יחול, לא לפני 17 יום מתאריך פרסום ההודעה ולא יאוחר מ- 45 יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

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

פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שיפדו כאמור את הזכות לתשלום קרן, הפרשי הצמדה וריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

6.2 פדיון מוקדם ביוזמת החברה

6.2.1 ככל שחלו אילו מהאירועים בס"ק (1) ו-(2) להלן ובמהלך התקופות המפורטות בהם בלבד ובכפוף להוראות כל דין ובכפוף להוראות והנחיות רשות ניירות ערך, תקנון והנחיות הבורסה וחוק חדלות פירעון, לרבות לעניין העדפת נושים, וכל עוד: (א) הומצא לנאמן אישור של החברה חתום כדין לפיו דירקטוריון החברה חתן וקבע כי לא קיימת אינדקציה לחשש סביר לחדלות פירעון של החברה; וכן- (ב) ההון העצמי (על פי דוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו) חיובי; החברה תהא רשאית ביוזמתה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (להלן: "**פדיון מוקדם**"), כשאופן ביצוע הפדיון המוקדם יהיה בכפוף להוראות רשות ניירות ערך על פי דין ולהוראות תקנון הבורסה והנחיותיה, כפי שיהיו במועד הרלבנטי; ואלה המקרים:

(1) במקרה בו חלה תקופת הריפוי של אחד מהאירועים הנזכרים בסעיפים 7.1.10 ו- 7.1.15 להלן;

(2) במקרים הנזכרים להלן:

(א) בסעיף 7.1.16 להלן למעט במקרה בו יחול האירוע כתוצאה ישירה מחלוקת דיבידנד;

(ב) בסעיף 7.1.19 להלן כל עוד היחס הנזכר בסעיף 7.1.19 להלן יהיה חיובי;

(ג) בסעיפים 7.1.13, 7.1.18, 7.1.20 או 7.1.23 להלן;

יובהר כי, זכות החברה לבצע פדיון מוקדם בכל עת (לאחר קרות האירועים שלעיל), החל מ-30 ימים לאחר רישומן למסחר של אגרות החוב, כמפורט בסעיף זה, תקום החל מהתקופה הראשונה בה אירע אירוע הנזכר בסעיפים הנ"ל (מבלי להתחשב בתקופה המצוינת בסעיפים האמורים), וזאת בטרם התגבשה העילה לפירעון מיידי על פי האירועים הנ"ל, ועד למועד בו יפסיקו להתקיים האירועים הנזכרים בסעיפים הנ"ל.

הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם יהיה מורכב מהגבוה מבין שווי שוק או יתרת החוב, כמוגדר להלן:

א. שווי שוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, אשר ייקבע על פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם והכל לאחר התאמות ריבית ככל שיום ה-X היו בתקופה הנ"ל, דהיינו מחיר מתואם (להלן: "**שווי שוק**"); או –

ב. הערך ההתחייבותי של אגרות החוב, היינו, קרן בתוספת ריבית (לרבות ריבית פיגורים ותוספת ריבית לפי סעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף, ככל שתחול) ובתוספת הפרשי הצמדה (להלן: "**יתרת החוב**"), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל.

במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הע.נ. שנפדה בפדיון מוקדם בלבד.

במקרה בו תקום הזכות לפדיון מוקדם ויועבר לידי הנאמן אישור של נושא משרה בכיר בחברה המאשר כי חלות נסיבות המאפשרות פדיון מוקדם על פי הוראות סעיף זה, בצירוף החלטת דירקטוריון החברה, לרבות – ככל שרלבנטי – חישוב בקובץ אקסל פעיל ואסמכתאות, כאמור לעיל, תחולנה ההוראות בסעיפים 6.2.3 עד 6.2.16 להלן:

6.2.2 למרות האמור בסעיף 6.2.1 לעיל, החברה תוכל לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, לפי שיקול דעתה הבלעדי (שלא בהתאם למקרים הנזכרים בס"ק (1) ו-(2)), בכל עת החל מ-30 ימים לאחר רישומן למסחר של אגרות החוב, אולם במקרה זה ישולם למחזיקי אגרות החוב הסכום הגבוה מבין הסכומים הנזכרים בסעיפים א' ו-ב' בסעיף 6.2.1 לעיל או: יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוות לפי תשואת אג"ח ממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1.25%. היוון אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפרעון האחרון שנקבע ביחד לאגרות חוב (סדרה ח').

לעניין זה: "**תשואת אג"ח הממשלתי**" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתיות שקליות צמודות, ושמשיך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות חוב (סדרה ח') במועד הרלוונטי. היינו, סדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה ממח"מ אגרות החוב (סדרה ח') במועד הרלבנטי, וסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הנמוך ממח"מ אגרות החוב (סדרה ח') במועד הרלבנטי ואשר, שיקולן יסקף את מח"מ אגרות החוב במועד הרלבנטי.

לדוגמה: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא 4 שנים, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא 2 שנים ומח"מ יתרת החוב 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 לעיל, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוכלל בשיעור של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מ"התשואה" ותשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוכלל בשיעור של עשרים וחמישה (25%) מ"התשואה".

במקרה של ביצוע פדיון מוקדם ביוזמת החברה כאמור בסעיף 6.2.2 זה, תחולנה ההוראות בסעיפים 6.2.3 עד 6.2.16 להלן, ויועבר לידי הנאמן חישוב של סכום הפדיון המוקדם כאמור לעיל, בקובץ אקסל פעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, והכל בכפוף להוראות רשות ניירות ערך על פי דין ולהוראות תקנון הבורסה והנחיותיה, כפי שיהיו במועד הרלבנטי:

6.2.3 עם קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר הפדיון המוקדם, החברה תמסור הודעה בדבר הפדיון המוקדם (מלא או חלקי) למחזיקי אגרות החוב, באמצעות דיווח מיידי במערכת המגניא, וכן תעביר העתק לנאמן. הדוח המיידי יכלול את הפרטים הבאים: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה

המקורית (לרבות כל הרחבותיה, ככל שיהיו); (3) עדכון שיעור הפירעונות שנותרו במונחי הסדרה המקורית; (4) סכום הפדיון המוקדם לפני ההצמדה ולאחריה (כשהוא מחולק לסכום בגין הקרן ולסכום בגין הריבית); (5) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון מוקדם; (6) שיעור הריבית בפדיון החלקי של החלק הנפדה; ו-(7) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת.

6.2.4 התשלום בגין כל פדיון מוקדם יבוצע בתשלום אחד אשר ישולם למחזיקי אגרות החוב לאחר מתן הודעה כאמור בסעיף 6.2.5 להלן.

6.2.5 מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה ח') שלגביהן נתקבלה החלטה בדבר פדיון מוקדם כאמור, יחול לא לפני 17 יום מתאריך פרסום ההודעה ולא יאוחר 45 יום מהתאריך הנ"ל, ובכפוף לסעיף 6.2.6 להלן. בדוח המידי על פדיון מוקדם, תפרסם החברה את סכום הקרן שיפרע בפדיון המוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן כאמור עד למועד הפדיון המוקדם בהתאם לאמור בסעיפים 6.2.1 ו-6.2.2 לעיל.

6.2.6 מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום הריבית לבין מועד תשלום הריבית.

6.2.7 החברה לא תבצע יותר מפדיון מוקדם אחד מדי רבעון קלנדרי.

6.2.8 ההיקף המזערי של הפדיון המוקדם יהיה סך של 1 מיליון ש"ח.

6.2.9 החברה לא תבצע פדיון מוקדם חלקי אם סכום הפירעון האחרון של אגרות החוב יפחת מסך של 3.2 מיליון ש"ח.

6.2.10 נקבע פדיון מוקדם חלקי ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית או מועד לתשלום פדיון חלקי, יבוצע הפדיון המוקדם החלקי במועד שנקבע לתשלום כאמור. לא ניתן לקבוע פדיון מוקדם חלקי ברבעון בו נקבע מועד לתשלום פדיון סופי. מובהר כי פדיון מוקדם מלא ניתן לבצע בכל עת. לעניין זה "רבעון" משמעו כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר – מרץ, אפריל – יוני, יולי – ספטמבר, אוקטובר – דצמבר.

6.2.11 תשלום הקרן והריבית יבוצע למחזיקי אגרות החוב אשר יהיו רשומים במרשם במועד הקובע, כנגד החזרת התעודה לחברה.

6.2.12 פדיון מוקדם של אגרות חוב לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שתיפדנה כאמור את הזכות לתשלום ריבית, בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון המוקדם.

6.2.13 פדיון מוקדם לחלק מיתרת אגרות החוב יבוצע בתנאים זהים, היינו בשיעור זהה ובמחיר זהה, לכל אחד ממחזיקי אגרות החוב.

6.2.14 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי למחזיקי אגרות החוב לא תהייה הזכות לחייב את החברה לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי של אגרות החוב בתקופות הריפוי המצוינות בסעיף 7.1 להלן.

6.2.15 למען הסר ספק, רכישת אגרות חוב בשוק החופשי כמפורט בסעיפים 3.1 ו-3.2 לעיל לא תחשב פדיון מוקדם יזום לעניין סעיף 6.2 זה.

6.2.16 לשם הבהרה, בעת פדיון מוקדם חלקי, החברה תשלם את הריבית שנצברה רק על החלק שנפדה בפדיון החלקי המוקדם ולא על היתרה הבלתי מסולקת.

6.3 החברה לא תהא רשאית ליזום ביצוע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב אלא בהתקיים הנסיבות המפורטות בסעיף 6.2 לעיל על סעיפיו הקטנים ובתנאים האמורים בו.

6.4 למען הסר כל ספק מובהר כי רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ח') על ידי החברה או חברות בנות של החברה לא תחשב כ"פדיון מוקדם ביוזמת החברה" לצורך סעיף 6 זה לעיל.

7 העמדה לפירעון מיידי

7.1 בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן יחולו ההוראות שבסעיף 7.2 להלן, לפי העניין. ואלה המקרים:

7.1.1 אם החברה לא עמדה בתשלום על פי תנאי אגרות החוב בתוך 7 ימים לאחר שהגיע מועד פירעונו.

7.1.2 אם החברה תפר את תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, או אם לא תקיים אילו מהתחייבויותיה המהותיות שניתנו לטובת מחזיקי אגרות החוב וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים מהיום שנודע לחברה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל ולמען הסר ספק, הפרת התחייבות החברה לא יצירת שעבוד שוטף בתנאים האמורים בהוראות סעיף 5.1 לעיל ו/או הרחבה של אגרות החוב (סדרה ח') שלא על פי האמור בסעיף 3.6 או 5.4.4 לעיל, לפי העניין, או הפרה של התחייבותה כאמור בסעיף 16.3 להלן תהווה הפרה יסודית של שטר הנאמנות.

7.1.3 אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון ו/או אינו מלא, ובמקרה שמדובר בהפרה הניתנת לתיקון – ההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים מהיום שנודע לחברה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.

7.1.4 אם החברה קיבלה החלטת פירוק או אם ניתן צו פירוק זמני או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או נתמנה מפרק זמני על ידי בית משפט או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון ו/או תתקבל החלטה בת תוקף לפירוק החברה, או אם ניתן צו פירוק קבוע או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או ימונה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון ביחס לחברה על ידי בית המשפט או מונה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון (למעט פירוק קבוע למטרות מיזוג עם חברה אחרת ובלבד שהועבר לידי הנאמן אישור דירקטוריון החברה לפיו החברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ולא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את מלוא ההתחייבויות כלפי המחזיקים על פי אגרת החוב ושטר זה במועדן, והנאמן לא יידרש לבדוק את נכונות האמור באישור זה) והמינוי כאמור או ההחלטה כאמור או הצו כאמור, למעט ביחס לצו פירוק קבוע וחלוט וכן ביחס לכך שהחברה קיבלה החלטת פירוק או מונה מפרק קבוע, לא בוטלו תוך 30 ימי עסקים אך לא יותר מ- 45 ימים מיום נתינתם. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס להחלטות או לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

7.1.5 [בוטל].

7.1.6 אם יוטל עיקול על נכסים של החברה, כולם או רובם, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור (כולם או רובם); והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

לעניין סעיף 7 לעיל ולהלן רוב נכסי החברה משמעו – שווי נכסים העולה על 50% מסך שווי הנכסים המופיעים בסעיפים "נדל"ן להשקעה" ו"נדל"ן להשקעה בהקמה" כפי המוצג בדוח מאוחד מורחב כדוגמת הדוח המצורף כנספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2020.

7.1.7 [בוטל].

7.1.8 אם יקרה אחד מן האירועים המפורטים להלן:

7.1.8.1 אם ניתן צו למינוי כונס נכסים זמני או קבוע או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע או כל בעל תפקיד דומה שימונה על פי חוק חדלות פירעון לחברה או לנכסיה המהווים את רוב נכסי החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.1.6 לעיל) על בסיס

דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני מתן הצו או המינוי, כאמור, והמינוי לא יבוטל תוך 45 ימים. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה או במקרה של מתן צו למינוי או מינוי כונס נכסים קבוע לחברה או לרוב נכסיה.

7.1.8.2 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים, או כל בקשה בעלת תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון, על נכסי החברה כולם או רובם אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 60 יום ממועד הגשתה. יודגש בזה כי במקרה בו ינתן צו או ימונה כונס נכסים זמני או קבוע לחברה כאמור בסעיף 7.1.8.1 לעיל, יחול האמור בסעיף הנ"ל ולא יחול האמור בסעיף זה.

7.1.8.3 אם החברה הגישה בקשה למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע), או בעל תפקיד דומה שימונה על פי חוק חדלות פירעון, על כל נכסיה.

7.1.9 אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה, או חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מלהמשיך בעסקיה, כפי שאילו יהיו מעת לעת.

7.1.10 אם החברה לא תפרסם דוחות כספיים שנתיים או רבעוניים במועד הנדרש ממנה על פי דין, ולא תיקנה זאת תוך 30 ימים ממועד זה או תוך המועד שנקבע לתיקון על ידי רשות מוסמכת, לפי המאוחר.

7.1.11 אם יקרה אחד מן האירועים המפורטים להלן:

7.1.11.1 אם החברה הגישה בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה לפי חוק חדלות פירעון.

7.1.11.2 אם ניתן צו הקפאת הליכים לחברה או כל צו דומה לפי חוק חדלות פירעון (לבקשת צדדים שלישיים) או הוגשה על ידי החברה בקשה לפשרה או לעשות הסדר עם נושי החברה בהתאם לחוק חדלות פירעון או בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות (למעט: (1) למטרת מיזוג עם חברה אחרת ובלבד שהועבר לידי הנאמן אישור דירקטוריון החברה, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, לפי החברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ולא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את מלוא ההתחייבות כלפי המחזיקים על פי אגרת החוב ושטר זה במועדן, והנאמן לא יידרש לבדוק את נכונות האמור באישור זה ו/או שינוי במבנה החברה (לרבות פיצול) שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה; ו- (2) עשיית הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאין בהם כדי להשפיע לרעה על יכולת הפירעון של אגרות החוב ושאינם אסורים לפי תנאי שטר זה) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן, או אם תוגש בקשה לפי חוק חדלות פירעון או לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) והבקשה או הצו לא הוסרו או בוטלו, תוך 45 ימים מהגשתם או נתינתם, לפי העניין. יובהר כי רכישת אגרות חוב (סדרה ח') על ידי החברה או חברות בנות שלה לא תחשב להסדר עם נושי החברה לצורך סעיף זה. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

7.1.12 בוצע מיזוג של החברה עם יישות אחרת ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירו החברה והיישות הקולטת (ככל שאיננה החברה) בדיווח מיידי, כלפי מחזיקי אגרות החוב, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי החברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ולא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של היישות הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות חוב. לעניין זה מיזוג משמעו מיזוג כהגדרתו בסעיף 1.4 לעיל.

7.1.13 בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה באופן שעיקר פעילות החברה אינו בתחום הנדל"ן המניב בישראל. "נדל"ן מניב" לעניין סעיף זה משמעו לרבות נדל"ן בשלבי ייזום, פיתוח והקמה לשימושים עצמיים לצרכי השכרה.

7.1.14 אם סדרת אגרות חוב של החברה הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב (בסעיף זה: **"הסדרה הנסחרת"**) או סדרת אגרות חוב מהותית אחרת של החברה או הלוואה מהותית אחרת של החברה ו/או מספר חובות במצטבר של החברה היוצרים יחדיו חוב מהותי אחר (בסעיף זה: **"החוב המהותי"**), הועמדו לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את אגרות החוב מהסדרה המהותית האחרת או את ההלוואה המהותית האמורה או את החוב המהותי, לפי העניין, תוך 30 יום ממועד שהועמד לפירעון מיידי. לעניין זה **"סדרת אגרות חוב מהותית אחרת"** ו- **"הלוואה מהותית אחרת"** ו- **"חוב מהותי אחר"** משמעו: סדרת אגרות חוב שאינה נסחרת בבורסה או הלוואה או חוב מהותי שיתרת הערך ההתחייבתי שלהם או יתרתם, לפי העניין, במועד העמדתם לפירעון מיידי, מהווה 10% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני אותו מועד או 200 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת שטר נאמנות זה, לפי הגבוה. לעניין זה **"התחייבויות פיננסיות"** - התחייבויות החברה כלפי גופים בנקאיים או מוסדיים, או כל גוף אחר שעיסוקו העמדת הלוואות וכן מחזיקי אגרות חוב של החברה במחזור.

מובהר כי אגרות חוב והלוואות ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) לא ייחשבו לעניין זה כסדרת אגרות חוב מהותית אחרת או כהלוואה מהותית אחרת או חוב מהותי אחר.

7.1.15 אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעייתה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים ולמעט השעיה כללית שאינה מכוונת ספציפית לחברה.

7.1.16 אם ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים, מסכום בשקלים חדשים השווה לסך של 2.2 מיליארד ש"ח.

7.1.17 אם יקרה אחד מן האירועים המפורטים להלן:

7.1.17.1 החברה תכריז על חלוקת דיבידנד בסכום העולה על הסכום המותר במועד בו ההון העצמי של החברה, לרבות כתוצאה מחלוקת הדיבידנד, יהיה נמוך מסכום בשקלים חדשים השווה לסך של 2.4 מיליארד ש"ח.

7.1.17.2 החברה תכריז על דיבידנד אשר כתוצאה ממנו יפחת ההון העצמי אל מתחת ל- 2.2 מיליארד ש"ח.

7.1.17.3 החברה תכריז על דיבידנד אשר כתוצאה ממנו תפר את ההוראות ביחס ל"יחס חוב ל- NOI" כמפורט בסעיף 7.1.18 להלן ו- "יחס הון" כמפורט בסעיף 7.1.19 להלן, ככל שסעיפים אלו תקפים במועד החלוקה (ראה סעיף 5.4 לעיל), וזאת במועד הראשון ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי המצויינות בסעיפים אלו.

לעניין סעיף 7.1.17 זה:

א. המונח **"הסכום המותר"** משמעו FFO בתוספת רווח ממימוש נכסים ובניכוי דיבידנדים שהוכרזו, והכל מתחילת השנה הקלנדרית במצטבר. יובהר כי ככל שהחברה לא חילקה את מלוא הסכום המותר בשנה קלנדרית מסויימת, תועבר יתרת הסכום האמור לשנים הבאות.

ב. המונח **"רווח ממימוש נכסים"** משמעו עודף התמורה (ככל שיהיה), מעבר לעלותם ההיסטורית של הנכסים אשר מומשו.

ג. המונח **"דיבידנד"** כמשמעו בחוק החברות וכן רכישת מניות של החברה על ידי החברה ו/או חברה בבעלות מלאה של החברה.

ד. "ההון העצמי" כהגדרתו בסעיף 1.4 לעיל על פי דוחותיה הכספיים האחרונים הידועים של החברה.

החברה מתחייבת כי לא תבצע חלוקת דיבידנד במידה ובמועד ההחלטה על חלוקת הדיבידנד או כתוצאה מביצועה, מתקיימת או תתקיים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 7.1 זה.

החברה תמסור לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב בקובץ אקסל פעיל, לשביעות רצון הנאמן, בדבר עמידתה בתנאים המפורטים לעיל וזאת לפחות 7 ימים טרם ביצוע חלוקת דיבידנד.

7.1.18 היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה שפרסמה החברה בדוחותיה הכספיים האחרונים) עובר למועד הבדיקה לבין ה- NOI המתוקן השנתי של החברה, כמפורט בדוחות כאמור (להלן: **"יחס חוב ל-NOI"**), יעלה במשך שני רבעונים רצופים על 14. למרות האמור, סעיף זה לא יהא תקף במידה והחברה תשעבד נכסים בשעבוד קבוע ראשון בדרגה כמפורט בסעיף 5.4 לעיל, וכל עוד השעבוד הנ"ל בתוקף.

לעניין זה ה- NOI המתוקן הינו הסך של (1) ה- NOI המצטבר בארבעת הרבעונים האחרונים בסמוך למועד הבדיקה שפרסמה החברה בדוחותיה האמורים (לעניין סעיף זה: **"הדוח"**), לא כולל NOI בגין נכסים שנרכשו במהלך 12 החודשים האחרונים בסמוך למועד הדוח (להלן: **"נכסים שנרכשו"**), לא כולל NOI בגין נכסים שנמכרו במהלך התקופה כאמור ושהתמורה בגינם נתקבלה בידי החברה ולא כולל NOI בגין נכסים בהקמה ששווה לנדל"ן מניב במהלך 24 החודשים הראשונים מיום סיווגם לנדל"ן מניב (להלן: **"נדל"ן ששווה למניב"**); בתוספת (2) NOI מתוקן למונחים שנתיים בגין נכסים שנרכשו, על סמך מועד רכישת הנכסים במהלך התקופה האמורה; בתוספת (3) NOI מתוקן למונחים שנתיים בגין נדל"ן ששווה למניב, באופן שה- NOI של החודש האחרון למועד הדוח מאותם נכסים, מוכפל ב- 12.

7.1.19 ההון של החברה בתוספת התחייבות מיסים נדחים, נטו פחת משיעור של 22.5% מסך המאזן של החברה, כשמסך המאזן של החברה מופחתים מזומן ושווי מזומן ובטוחות סחירות, והכל על בסיס דוחותיה המאוחדים (לעיל ולהלן: **"יחס ההון"**), במשך שני רבעונים רצופים. למרות האמור, סעיף זה לא יהא תקף במידה והחברה תשעבד נכסים בשעבוד קבוע ראשון בדרגה כמפורט בסעיף 5.4 לעיל וכל עוד השעבוד הנ"ל בתוקף.

7.1.20 אם דירוג אגרות החוב הנו נמוך מדירוג BBB מינוס במשך שני רבעונים רצופים. על אף האמור, ככל שדירוג אגרות החוב הינו נמוך מ- BBB מינוס כתוצאה מהורדת דירוג טכני בלבד (כהגדרת המונח בסעיף 5.1.8 בתנאים הרשומים באגרת החוב מעבר לדף) לא תקום עילה לפירעון מיידי על פי סעיף זה. למען הסר ספק, במקרה של הפסקת דירוג יחול סעיף 7.1.22 להלן. סעיף זה לא יהא תקף במידה והחברה תשעבד נכסים בשעבוד קבוע ראשון בדרגה כמפורט בסעיף 5.4 לעיל, כל עוד השעבוד הנ"ל בתוקף וכל עוד דירוג אגרות החוב לא ירד אל מתחת לדירוג BBB מינוס.

7.1.21 בהתקיים שני התנאים המצטברים בסעיפים 7.1.21.1 עד 7.1.21.2 להלן (להלן: **"העברת שליטה"**):

7.1.21.1 שיעור האחזקה במישרין של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: **"אלוני חץ"**) בזכויות ההצבעה בחברה ירד אל מתחת ל- 35% מהון המניות המונפק והנפרע ויש בעל מניות אחר המחזיק בעצמו או ביחד עם אחרים, כמשמעותו בחוק, בכמות מניות גדולה יותר בחברה (להלן: **"ירידה בשיעור האחזקה של אלוני חץ בחברה"**); והכל לתקופה רצופה שתעלה על שלושה חודשים.

7.1.21.2 אם יתקיימו הנסיבות במצטבר שבסעיף 7.1.21.1 לעיל וכתוצאה מכך, במהלך ששת החודשים שימנו החל מהמועד הראשון בו חלה ירידה בשיעור האחזקה של אלוני חץ בחברה כמפורט בסעיף 7.1.21.1 לעיל, דירוג החברה הורד וכתוצאה מהורדה זו דירוג החברה נמוך מדירוג של A. החברה תפעל לפרסום דוח הדירוג בפרק הזמן האמור, בין אם השתנה הדירוג ובין אם לאו.

למרות האמור בסעיפים 7.1.21.1 עד 7.1.21.2 לעיל, העברת שליטה כתוצאה מהוראות הדין הקיימות היום או כפי שתהיינה מעת לעת לא תחשב הפרה של סעיף 7.1.21 זה.

בהתקיימות התנאים שבסעיף 7.1.21.1 לעיל החברה תפנה לחברות הדירוג לקבלת עדכון דירוג.

מובהר כי הוראות סעיף זה תחולנה גם על בעל השליטה שיבוא בנעלי אלוני חץ וכן על כל בעל שליטה שיבוא בנעליו.

7.1.22 אם הופסק על ידי כל חברות הדירוג המדרגות את איגרות החוב של החברה, דירוג אגרות החוב לתקופה העולה על 60 ימים רצופים עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה.

7.1.23 אם שווי הנכסים המותרים כהגדרתם בסעיף 5.4.5 לעיל המצויים בבעלות החברה ובבעלות החברות הבנות שלה על פי דוחותיה הכספיים, אשר אינם משועבדים בשעבודים קבועים לטובת גורם כלשהו (נכסים משועבדו לטובת הנאמן על פי הוראות שטר זה, יראו אותם - לענין סעיף זה בלבד - כנכס שאינו משועבד לטובת גורם כלשהו), כפי שיפורט בדוחותיה הכספיים של החברה, יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח או מסך של 125% מיתרת הערך ההתחייבותי של סדרת אגרות החוב (סדרה ח'), כגובה מביניהם. למרות האמור, סעיף זה לא יהא תקף במידה והחברה תשעבד נכסים בשעבוד קבוע ראשון בדרגה כמפורט בסעיף 5.4 לעיל וכל עוד השעבוד הנ"ל בתוקף.

7.1.24 בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה ולא התקבלה למכירה כאמור מראש הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בהחלטה רגילה; לענין סעיף זה, "מכירה של רוב נכסי החברה" פירושה מכירת נכסים שבבעלותה ו/או בבעלות חברות המאוחדות עמה בדוחות הכספיים שבוצעה במהלך 12 חודשים רצופים, ששווים, בניכוי שווי נכסים שנרכשו או שהוקמו על ידי החברה ו/או חברות המאוחדות עמה בדוחותיה הכספיים, באותה התקופה של 12 החודשים הרצופים הנ"ל, עולה על שיעור של 50% מסך הנכסים על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו ערב תחילת תקופת 12 החודשים הנ"ל. למרות האמור לעיל, מכירה של נכסים בשיעור העולה על 50% כאמור, לא תיחשב הפרה ובלבד שעל פי הודעת החברה התמורה מיועדת לרכישת נכס או השקעה נוספת לרבות השקעה בחברות מאוחדות ולרבות הקמה עצמית בתחום הפעילות של החברה – נדלין מניב.

7.1.25 אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (נשוא שטר זה) במועדן.

7.1.26 אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

7.1.27 במידה ואגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה ו/או החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

מובהר כי :

7.1.28 למען הסר ספק מודגש ומובהר בזה כי פנייה של החברה לבעלי אגרות החוב (סדרה ח'), כולם או חלקם, בהצעה לרכוש מהם את אגרת החוב שבבעלותם במזומן או בדרך של הנפקת אגרות חוב חלופיות לא תהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב על פי סעיף 7 זה. הוראות סעיף 7.1.28 זה תגברנה על האמור בהוראות סעיף 7.1.11 לעיל. ראה גם סעיף 5.1.8 לתנאים הרשומים באגרת החוב מעבר לדף שבתוספת הראשונה.

7.1.29 במידה ויחול שינוי מהותי בכללי החשבונאות המקובלים, ייושמו המבחנים הרלוונטיים בסעיף 7.1 זה לעיל על פי דוחות כספיים הערוכים על פי כללי החשבונאות המקובלים טרם השינוי המהותי הנ"ל והחברה תפרסם, יחד עם דוחותיה הכספיים או במסגרתם, דוח פרופורמה תמציתי (ללא באורים) של הדוחות טרם השינוי המהותי הנ"ל.

בנוסף, אם תציג החברה מחדש את דוחותיה הכספיים (Restatement) ובעקבות ההצגה מחדש לא תעמוד באמת מידה פיננסית אחת או יותר המפורטות בסעיף 7.1 זה לעיל, יראו את מועד ההצגה מחדש כמועד בו לא עמדה החברה לראשונה באמת המידה הפיננסית.

7.1.30 מובהר כי כל אימת שחברת בת תשעבד לטובת הנאמן נכס, וכל עוד הנכס משועבד לטובת הנאמן, תחול עילת סעיף 7.1.12 לעיל גם על חברת הבת ככל שהמיוזג יבוצע שלא עם החברה או חברה מוחזקת ו/או חברת הבת של החברה.
בנוסף, תהא זו עילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות כל אימת בו ארע אחד או יותר מהמפורטים להלן ביחס לחברה הבת:

7.1.30.1 אם נתמנה מפרק זמני על ידי בית משפט או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון או תתקבל החלטה בת תוקף לפירוק חברת הבת והמינוי כאמור או ההחלטה כאמור לא בוטלו תוך 30 ימי עסקים מיום נתינתם;

7.1.30.2 אם ניתן צו פירוק קבוע או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון ביחס לחברת הבת על ידי בית המשפט והמינוי כאמור או ההחלטה כאמור לא בוטלו תוך 14 ימי עסקים מיום נתינתם;

7.1.30.3 אם ימונה כונס נכסים זמני או קבוע או כל בעל תפקיד דומה שימונה על פי חוק חדלות פירעון לחברת הבת או לנכסיה המהווים את מרבית הנכסים של החברה המוחזקת על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, של חברת הבת סמוך לפני המינוי, והמינוי לא יבוטל תוך 45 ימים;

7.1.30.4 אם ניתן צו הקפאת הליכים או כל הליך דומה לפי חלק ב' לחוק חדלות פירעון לחברת הבת או הוגשה על ידי החברה המוחזקת בקשה לעשות הסדר עם נושי החברה בהתאם לחלק י' לחוק חדלות פירעון והבקשה או הצו לא הוסרו או בוטלו, תוך 45 ימים מהגשתם או נתינתם, לפי העניין.

7.1.30.5 אם יוטל עיקול או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל ביחס לנכסים של חברת הבת, כולם או רובם, והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה הבת או בהסכמתה; לעניין סעיף זה בלבד, "כולם או רובם" משמעו הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצאה לפועל כלשהי על סך נכסים של חברת הבת העולה על הרף הקבוע בסעיף 7.1.6 לעיל, בהתבסס על הדוח המאוחד של החברה (קרי, אמות השקעות בע"מ).

מובהר בזאת, כי כשיחולו אילו מהאירועים המפורטים לעיל בקשר עם חברת בת ששעבדה נכס אחד או יותר לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב והחברה שעבדה נכס מותר, אחד או יותר, אחר (בבעלותה או בבעלות חברת בת אחרת), חלף הנכס (או הנכסים) ששעבדה אותה חברת בת בהתאם להוראות סעיף 5.4 לעיל, עד תום תקופת הריפוי המנויה בסעיפים שלעיל ביחס לאירוע הרלוונטי, לא תחול עילה לפירעון מיידי בהתאם להוראות סעיף 7.1.30. זה ביחס לאירועים שחלו בקשר עם אותה חברת בת ששעבדה נכס שהוחלף כאמור.

7.2 בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.1.1 עד 7.1.27 (כולל) לעיל ובתנאי שחלפה התקופה שנקבעה בשטר נאמנות זה לתיקון האירועים האמורים והאירועים לא תוקן/ו:

7.2.1 יזמן הנאמן ואם לא עשה כן, לדרישת מחזיק/ים מעל 5% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר מועד כינוסה יהיה לא יאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 7.2.4 להלן) ואשר על סדר יומה יהיה קבלת החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או מימוש בטוחות (ככל שניתנו) בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.1.1 עד 7.1.27 (כולל) לעיל, ככל שיהיו תקפים.

7.2.2 החלטת מחזיקים כאמור בסעיף 7.2.1 לעיל, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי, תתקבל באסיפת מחזיקים, בה נכחו מחזיקים בעצמם או על ידי באי כוחם של לפחות

50% מהערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור, או באסיפה נדחית בה נכחו מחזיקים בעצמם או על ידי באי כוחם של לפחות 20% מהערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית, לפי העניין) ברוב רגיל ללא קולות הנמנעים.

7.2.3 במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל, והתקבלה החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 7.2.2 לעיל, הנאמן יהיה חייב, להעמיד מיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או לממש בטוחות ככל שניתנו.

7.2.4 הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין 21 הימים האמורים (בסעיף 7.2.1 לעיל) ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי הדבר דרוש לצורך הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב.

7.2.5 הנאמן ו/או המחזיקים לא יעמידו את אגרות חוב לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות (ככל וניתנו), אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן; ואולם הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות, כאמור בסעיף 7.2 זה. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור, ישלח על ידי מזמן האסיפה לחברה (ולנאמן, אם הוא אינו מזמן האסיפה) מיד עם פרסום הודעת הזימון במערכת המגנ"א, ויהווה התראה מראש ובכתב לחברה על הכוונה לפעול כאמור. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובתו של הנאמן להודיע בכל מקרה לחברה בתוך זמן סביר על החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב על העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או על ההחלטה בדבר מימוש הבטוחות (ככל וניתנו).

7.3 על אף האמור לעיל, במקרה בו בנסיבות האירועים המפורטים בסעיף 7 לעיל, תבקש החברה מהנאמן, בכתב, למנות נציגות דחופה, יש לפעול על פי ההוראות הקבועות בסעיף 32 להלן והן תגברנה על כל ההוראות האחרות הקבועות בשטר זה.

7.4 ככל שנקבעה בשטר תקופת זמן בה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה תישמט העילה לפירעון, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי, רק אם חלפה התקופה שנקבעה בשטר והעילה לא נשמטה ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה הנ"ל אם סבר כי יש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

7.5 מובהר בזאת כי חובות הנאמן לפי סעיף 7 זה, כפופות לידיעתו את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו לרבות מכוח פרסומים פומביים של החברה או מכוח הודעה בכתב של החברה שתישלח אליו על פי סעיף 15 להלן או בכל דרך אחרת בה הגיע המידע לידיעת הנאמן. אין בכך בכדי לפגוע בחובות ובזכויות הנאמן על פי כל דין.

7.6 למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיפים 7.1.1 עד 7.1.27 (כולל) לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

8 תביעות והליכים בידי הנאמן

8.1 בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית (אך למעט לעניין העמדה לפירעון מיידי שאז תחולנה הוראות סעיף 7 לעיל), יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו ויהיה חייב לעשות כן על ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, לאחר מתן הודעה בכתב לחברה של 7 ימים לפחות, אך לנאמן זכות לקיצור המועד למתן הודעה לחברה אם הנאמן בדעה כי כתוצאה מדחייה עלולים להיפגע התשלומים למחזיקי אגרות החוב ו/או זכויותיהם, לנקוט, בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות, כפי שימצא לנכון לשם מימוש זכויות מחזיקי אגרות חוב, הגנה על זכויותיהם ולשם אכיפת ביצוע כל התחייבות אחרת של החברה על פי שטר הנאמנות. בכפוף להוראות כאמור לעיל ולהלן, יהיה הנאמן חייב לעשות כן לפי דרישת החלטה רגילה של מחזיקי אגרות חוב. הנאמן יהיה רשאי לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי ו/או לא הוחלט על מימוש בטוחות ו/או לא מומשו בטוחות (ככל

שניתנו), והכל להגנת זכויות מחזיקי אגרות החוב, ובכפוף לכל דין. על אף האמור בסעיף זה, זכות להעמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 7.1 לעיל ותאושר רק בהתאם להוראות סעיף 7.2 לעיל ולא מכח סעיף 8.1 זה.

8.2 על אף האמור לעיל, הנאמן יגיש בקשה לפירוק החברה רק לאחר שהתקבלה בעניין זה החלטה מיוחדת באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, והכל בכפוף להוראות הדין לרבות לעצם הזכות להגיש בקשה לפירוק החברה.

8.3 הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי וללא צורך בהודעה לחברה לפנות לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בכל עניין הקשור ו/או הנובע משטר זה.

8.4 כפוף להוראות שטר הנאמנות, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את ההוראות בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות ורשאי לשוב ולכנס.

8.5 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. למרות האמור לעיל, הנאמן אינו רשאי לעכב הליכים להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (ככל שניתנו) עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר הנאמנות.

8.6 למען הסר כל 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 מיידי ו/או טרם מימוש בטוחות (ככל שניתנו), לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

9 נאמנות על תקבולים כתוצאה מהליכים כנגד החברה

9.1 כל התקבולים שיתקבלו על ידי הנאמן (למעט שכר טרחתו) בכל דרך שהיא, לרבות, אך לא רק, כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפויות הבא:

ראשית – לסילוק ההוצאות התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו באופן סביר על ידי הנאמן, הוטלו עליו או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר לתנאי שטר הנאמנות, לרבות שכרו.

שנית – לתשלום כל סכום אחר על פי ה'התחייבות לשיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 23⁹ להלן);

שלישית – לתשלום למחזיקי אגרות החוב אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 23 להלן ראשית, למחזיקים אשר נשאו בתשלומים מעבר לחלקם היחסי ולאחר מכן למחזיקים אשר נשאו בהוצאות כפי חלקם היחסי (כמפורט בסעיף 23.4.2 להלן);

היתרה תשמש, אלא אם הוחלט אחרת מראש בהחלטה מיוחדת באסיפת מחזיקי אגרות החוב ובכפוף להוראות הבורסה, לפי סדר העדיפות הבא:

ראשית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית 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 פיגורי הקרן המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, פרי פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

שלישית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על פי תנאי אגרות החוב המוחזקות על ידם ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, פרי פסו, ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר;

רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידם ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, פרי פסו, ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר ;
ואת העודף במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה.

9.2 הנאמן רשאי להורות לחברה להעביר לידי חלק מן התשלום (ריבית ו/או קרן) אותו על החברה לשלם למחזיקים (להלן בסעיף זה: "**התשלום הרלוונטי**") וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה (להלן בסעיף זה: "**סכום המימון**") ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את סכום המימון. החברה תעביר את סכום המימון לידי הנאמן לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הרלוונטי. החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים לעניין ביצוע התשלום של הקרן ו/או הריבית, לפי העניין, אליהם במועדו אם תוכיח כי העבירה את מלוא סכום המימון לידי הנאמן כאמור.
עד לא יאוחר מיום עסקים אחד לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון תפורסם הודעה בה יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי הקרן ו/או הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי.
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). למרות כל האמור לעיל, מודגש בזה כי החברה תעביר לנאמן את "התשלום הרלוונטי" רק במועד תשלום קרן ו/או ריבית על פי תנאי לוח הסילוקין של אגרות החוב.
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.

10 סמכות לעכב חלוקת כספים

10.1 למרות האמור בסעיף 9 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים בסעיף 9 לעיל יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור בסעיף 9 לעיל, יהיה פחות מסך של 1 מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי, להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות על פי סעיף 14 להלן, אך בכל מקרה יחלק הנאמן את יתר הכספים המופקדים בידו על פי הוראות סעיף 9 לעיל במוקדם מבין המועדים הבאים: (1) יתרת הסכום המופקד הינה 1 מיליון ש"ח או יותר; (2) ביחד עם התשלום הראשון של הריבית או הקרן למחזיקי אגרות החוב, המשולם לאחר קבלת הסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל. (3) לאחר העמדתן לפירעון מיידי לפי סעיף 7 לעיל.

10.2 על אף האמור בסעיף 10 זה לעיל, רשאים מחזיקי אגרות החוב, לפי החלטה רגילה שתתקבל על ידם, להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 10 לעיל, אף אם סכומם עומד על פחות מסך של 1 מיליון ש"ח.

10.3 מובהר כי האמור בסעיף זה אינו גורע מחובת החברה לבצע את התשלום למחזיקי אגרות החוב והנאמן ידרוש את מלוא הסכום הנדרש לתשלום.

10.4 על אף האמור תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיעם לידי הנאמן ואף אם הכספים שהגיעו לידי הנאמן הינם נמוכים מהסך של 1 מיליון ש"ח כאמור.

11 הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

11.1 הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיף 9 ו-10 לעיל, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 24 להלן.

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

11.2 סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרות החוב שלא שולם בפועל מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה ויכולה לשלמו במלואו ובמועדו, יחדל לשאת ריבית והפרשי הצמדה ככל שישנם מהמועד שנקבע לתשלומו ואילו המחזיק באגרת החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן או הריבית.

11.3 החברה תפקיד אצל הנאמן, תוך 14 יום מהמועד הקבוע לתשלום, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בחברה ותודיע בכתב על פי הכתובות המצויות ברשותה, למחזיקי אגרות החוב על ההפקדה כאמור והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרת החוב, גם כפדיון האיגרת.

11.4 הנאמן ישקיע כל סכום שהופקד בשמו ולפקודתו באופן המפורט בסעיף 14 להלן.

11.5 הנאמן ישלם לכל מחזיק אגרת חוב שעבורו הופקדו כספים כאמור אצל הנאמן את הכספים המגיעים לו מממוש ההשקעות כאמור, בניכוי כל ההוצאות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות הנ"ל וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות שיידרשו על ידי הנאמן לשביעות רצונו המלאה בקשר עם הסרת המניעה וזכותו של המחזיק לקבלם.

11.6 הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. לאחר מועד זה, יחזיר הנאמן את הסכומים שהצטברו בידיו (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי הוצאותיו הסבירות ושכר טרחתו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו'), ככל שיוותרו בידיו באותו מועד, לחברה, שתחזיק בסכומים אלה בנאמנות עבור מחזיק אגרות החוב למשך שנה נוספת מיום העברתם אליה על ידי הנאמן, עם העברת הכספים מהנאמן לחברה, לשביעות רצונו של הנאמן, יהיה הנאמן פטור מתשלום הסכומים כאמור למחזיקי אגרות החוב הזכאים. החברה תאשר לנאמן בכתב את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיק אגרות חוב בתום שבע שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, יעברו לידי 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. לעניין שיפוי הנאמן בגין פעולותיו על פי שטר נאמנות זה, ראה סעיף 23 להלן.

12 קבלות כהוכחה

12.1 מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאי אגרות החוב, קבלה חתומה על ידי מחזיק כלשהו של אגרות חוב, יכול שתהווה הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום אשר נעשה על ידי הנאמן או החברה בגין אגרת חוב זו.

12.2 קבלה מאת מחזיק אגרת החוב בגין סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה, ככל שישנם, ששולמו לו על ידי הנאמן בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן והחברה בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בקבלה.

12.3 קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה, ככל שישנם, אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק אגרות החוב לצורך האמור לעיל ותשחרר את החברה בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בקבלה.

13 הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי

13.1 מחזיק אגרת חוב יהיה חייב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן והריבית, לפי סעיפים 8, 9 ו-10 לעיל, את אגרת החוב שבגינה משולמים התשלומים.

13.2 הנאמן ירשום על אגרת החוב הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.

13.3 הנאמן יהיה רשאי בכל מקרה מיוחד, לפי שיקול דעתו, לוותר על הצגת אגרת החוב לאחר שניתן לו כתב שיפוי ו/או ערובה מספקת להנחת דעתו בגין נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכל כפי שימצא לנכון.

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

14 השקעת כספים

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על ידי, באחד מחמשת (5) הבנקים הגדולים בישראל (בעלי דירוג AA ככל שישנם כאלה), בשמו או בפקודתו, בהשקעות שדיני מדינת ישראל מתירים להשקיע בהם כספי נאמנות ובלבד שהינם אחד מבין אפיקי ההשקעה הבאים: (1) אגרות חוב ממשלתיות אשר מועד פירעון הסופי אינו עולה על שנה; (2) מלווה קצר מועד (מק"מ); (3) פיקדונות שיקליים באחד מחמשת (5) הבנקים הגדולים בישראל, וזאת כפי שימצא למתאים, והכל כפוף לתנאי שטר נאמנות זה. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו הסבירות, 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.

15 התחייבויות החברה כלפי הנאמן ודיווחי החברה לנאמן

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, כל זמן שאגרות החוב לא נפרעו, כדלקמן:

15.1 להודיע לנאמן מיידית ובכתב, עם היוודע הדבר לחברה, על (1) קרות כל או איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1.17-1 לעיל ועל (2) חשש ממשי של החברה לקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף 7.1 לעיל, ומבלי לפגוע באמור לעיל במקרים הנזכרים בסעיפים 7.1.16, 7.1.18 עד וכולל 7.1.20 לעיל - החל מהתקופה הראשונה בה אירע אירוע הנזכר בסעיף הנ"ל, וזאת למרות שטרם התגבשה העילה לפירעון מידי על פי האירועים הנ"ל.

15.2 להתמיד ולנהל את עסקי החברה והחברות אשר בבעלותה המלאה בצורה סדירה, נאותה ויעילה.

15.3 לא יאוחר מהמועד הקבוע בדין לפרסום, למסור לנאמן מיד עם פרסום דוחות כספיים מבוקרים מאוחדים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר של השנה שחלפה ודוחות כספיים רבעוניים סקורים (אף אם החברה תחדל להיות חברה ציבורית ו/או חברה מדווחת כהגדרת מונח זה בחוק). כל דוח כספי שיפורסם על ידי החברה במערכת המגני"א ייחשב כמסירה בפועל לנאמן על פי סעיף זה. ככל שהחברה תחדל להיות תאגיד מדווח החברה מתחייבת להעביר את כל הדיווחים שנדרשים בהתאם לקודקס הרגולציה¹ ולהוראות הדין שיחולו על החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

15.4 למסור לנאמן מיד עם מסירתו, כל דוח שהחברה חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. כל דוח שיפורסם על ידי החברה במערכת המגני"א (לרבות דוחות כספיים) ייחשב כמסירה בפועל לנאמן על פי סעיף זה.

15.5 החברה תכלול במסגרת דוחות הדירקטוריון הרבעוניים ודוחות הדירקטוריון השנתיים התייחסות בדבר עמידתה או אי עמידתה בהתניות פיננסיות המפורטות בסעיף 7 לעיל. ככל שהחברה איננה עומדת בהתניה פיננסית כלשהי, תפרסם בנוסף לאמור, את השיעור הקיים בפועל של אותה תניה פיננסית.

15.6 לא יאוחר מ-10 ימי עסקים לאחר פרסום הדוח הכספי השנתי של החברה, וכל עוד שטר הנאמנות בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכיר בחברה על כך שלפי מיטב ידיעתה, בתקופה שמתאריך השטר או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, לפי העניין, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר הנאמנות וכן של תנאי אגרות החוב, אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת וכי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב בתקופה הנ"ל שולמו במועדם וכן בדבר יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור נכון למועד האישור בהתחשב ברכישות עצמיות, ככל שבוצעו. בנוסף, במועד האמור לעיל, ככל שאגרות החוב יהיו

¹ קודקס הרגולציה – עקרונות לניהול עסקים, שער 5 חלק 2 – הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 – ניהול נכסי השקעה, שפורסם על ידי אגף שוק ההון ביטוח וחסכון במשרד האוצר (מופיע, נכון לפרסום שטר נאמנות זה, בקישור שלהלן: https://mof.gov.il/hon/Documents/%d7%94%d7%a1%d7%93%d7%a8%d7%94-%d7%95%d7%97%d7%a7%d7%99%d7%a7%d7%94/Codex/Gate5_Part2_Chapter4.pdf), כפי שיעודכן מעת לעת.

מובטחות בבטוחות, תמציא החברה לנאמן אישור ו/או חוות דעת אשר ידרוש הנאמן באופן סביר בקשר עם הוראות סעיף 35(ב)(2) לחוק.

15.7 להחזיק ולשמור את נכסיה במצב טוב ותקין ולשלם בקביעות ובדייקנות את כל תשלומי החובה החלים, במידה שחלים, על נכסיה.

15.8 לגרום לכך כי רואה החשבון המבקר של החברה יתן, תוך זמן סביר, לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם בדיקות שנעשות על ידי הנאמן לצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

15.9 לנהל פנקסי חשבוניות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים. לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתא, חשבוניות וקבלות), וכן לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, לעיין בכל זמן סביר, בכל פנקס ו/או מסמך ו/או אישור כאמור.

15.10 בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן התחייב, בחתימתו על שטר הנאמנות, לשמור כל מידע שניתן כאמור בסודיות. חובת הסודיות כאמור תחול גם על כל שלוח של הנאמן (לרבות יועץ, בא כוח וכדומה). מובהר כי העברת מידע למחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על פי אגרות החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינו מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור.

15.11 לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדה ולכל מקום שבו ימצאו נכסיה, בכל זמן סביר, לשם בדיקת נכסיה, על פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

15.12 להודיע לנאמן בכתב, מיד עם היוודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול או בוצעה פעולת הוצאה לפועל על נכסיה והכל בהיקף העולה על המפורט בסעיף 7.1.6 לעיל, כולם או רובם, וכן בכל מקרה בו מונה מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי חלק ב' לחוק חדלות פירעון, או כל בעל תפקיד דומה אחר וכן בכל מקרה בו מונה לנכסיה, כולם או רובם (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.1.6 לעיל), כונס נכסים, וכן לנקוט מיד, על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים הפירוק או הניהול, לפי העניין, ולהודיע לנאמן בכתב דבר הסרתו של העיקול ו/או הכינוס ו/או הפירוק (הזמני) ו/או הניהול, לפי העניין. האמור בסעיף 15.12 זה יחול גם על כל חברה בת כל עוד נכס של חברה הבת משועבד לטובת הנאמן עבור המחזיקים על פי שטר זה ורק במקרה בו העיקול שהוטל ו/או כינוס הנכסים מבוצע על הנכס המשועבד שהעמידה החברה בת לטובת בעלי אגרות החוב.

15.13 לימן את הנאמן לכל אסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות ובין אם לאסיפות כלליות מיוחדות של בעלי המניות בחברה) מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. כל דוח בדבר זימון אסיפה כללית שיפורסם על ידי החברה במערכת המגני"א, ייחשב כזימון בפועל של הנאמן לאסיפה. בכלל זה מתחייבת החברה למסור לנאמן בפועל העתק מכל מסמך או מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב, ככל שהעבירה ולמסור העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו למחזיקי אגרות החוב, ככל שינתנו, אלא אם כן מסמכים כאמור פורסמו במערכת המגני"א.

15.14 למסור לנאמן, לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד הנפקתן של אגרות החוב (סדרה ח') או ממועד הרחבת אגרות החוב (סדרה ח'), העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב וכן לבקשת הנאמן למסור באותו מועד לוח סילוקין לתשלום אגרת החוב (קרן וריבית).

15.15 לרשום את אגרת החוב למסחר בבורסה.

15.16 ככל שהדבר בשליטתה, החברה תפעל לכך שעד תום תקופת אגרות החוב יהיו אגרות החוב שבמחזור במעקב דירוג על ידי חברה מדרגת כלשהי (לפחות אחת). לצורך כך תמסור החברה לחברה המדרגת את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת.

15.17 החברה אינה מתחייבת שלא להחליף את החברה המדרגת את אגרות החוב, כפי שתהיה במועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב, עד למועד פירעון כל קרן אגרות החוב והריבית בגינה. ככל שהחברה תחליף את החברה המדרגת או תפסיק עבודתה, גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת, תפרסם החברה דוח מיידי ביחס לסיבות לשינוי/הוספה/גרעיה של החברה המדרגת.

15.18 מוסכם, לעניין שטר זה (לרבות לעניין סעיף 15 זה), כי באמצעות דיווח מיידי במערכת המגני"א של רשות ניירות ערך תצא החברה כדי חובתה למסור לנאמן דיווחים.

15.19 החברה מצהירה בזאת כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, לא קיימות מגבלות ביחס לזכותה של החברה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה ו/או לבצע רכישה עצמית של מניותיה ו/או לבצע כל חלוקה אחרת כהגדרתה בחוק החברות למעט: (1) המגבלות הקבועות על פי כל דין (2) המגבלות המפורטות בסעיף 7.1.17 לעיל ו- (3) המגבלות בסעיף 7.1.17 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') אשר פורסם בתאריך 28.6.2012, לשטר הנאמנות של אגרת חוב (סדרה ד') אשר פורסם בתאריך 29.7.2014, לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ה') אשר פורסם ביום 23.3.2016, לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ו') אשר פורסם ביום 26.6.2019 ולשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ז') אשר פורסם ביום 5.2.2020.

15.20 מוסכם, לעניין סעיף 15 זה, כי באמצעות דיווח מיידי במערכת המגני"א של רשות ניירות ערך תצא החברה ידי חובתה למסור לנאמן הודעות לצורך סעיף 15 זה.

15.21 החברה תמסור לנאמן ו/או לנציג מורשה שלו, בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת בקשתו של הנאמן, מידע נוסף בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחשובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה), וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על פי שטר הנאמנות לרבות מידע אשר עשוי להיות חיוני ונדרש לשם בדיקות שנעשות על ידי הנאמן לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות.

15.22 החברה תמסור לנאמן תוך 7 ימים ממועד פרסום דוחותיה הכספיים, אישור בכתב מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, במסגרתו תפורט עמידת (או אי עמידת) החברה באמור בסעיפים 7.1.16, 7.1.18 עד וכולל 7.1.21 ו- 7.1.23 לעיל ויפורטו הנתונים והחשובים הרלבנטיים למדידת היחסים הפיננסיים הקבועים בסעיף הנ"ל בצירוף תחשיב בקובץ אקסל פעיל ואסמכתאות רלבנטיות. בכל מקרה בו במסגרת אישור החברה כאמור יעשה שימוש בנתון שאינו מופיע בדוח הכספי, יצורף גם אישור רואה חשבון המאמת את הנתון הרלבנטי.

15.23 החברה תמסור לנאמן ו/או לנציג מורשה שלו העתק מכל מסמך או מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב, ככל שתעביר.

15.24 החברה תמסור לנאמן ו/או לנציג מורשה שלו העתקים מהודעות והזמנות שתיתן למחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 24 להלן.

15.25 כמו כן, תעדכן החברה את הנאמן בכתב על כל שינוי כתובתה ו/או שמה לא יאוחר משלושה ימי מסחר ממועד השינוי. פרסום המידע כאמור במערכת המגני"א, ייחשב כעדכון לנאמן לצרכי סעיף זה.

16 התחייבויות נוספות

16.1 לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כמוגדר בסעיף 7 לעיל, 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 וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן:

(1) תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות בהתאם להוראות כל דין לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, והכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו.

(2) תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן.

(3) תעביר ותמסור לידי הנאמן את תמורת אגרות החוב (סדרה ח') שטרם שולמה למחזיקי אגרות החוב ועומדות לפירעון מיידי על פי תנאיהן.

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

16.3 למעט אם התקבל לכך אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') מראש, בהחלטה רגילה, בכל מקרה בו יתקיים איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.1.18-7.1.19 לעיל, ככל שהם תקפים (ראה סעיף 5.4 לעיל), וכל עוד הדבר לא תוקן, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה בקשר עם אמות המידה האמורות, החברה (לרבות באמצעות תאגידים בשליטה אשר אינם חברות ציבוריות או חברות חוב) לא תתקשר בעסקה חריגה עם בעל השליטה בה או בעסקה חריגה עם אדם אחר שלבעל השליטה בה יש עניין אישי בעסקה, למעט התקשרות עם אלוני חץ בהסכם למתן שירותי ניהול ולמעט ביטוח, שיפוי ופטור לדירקטורים ונושאי משרה מקרב בעלי השליטה או קרוביהם, והכל ככל שעסקאות כאמור, אושרו כדין על ידי האסיפה הכללית, כנדרש על פי דין, ולמעט התקשרויות הנכנסות בגדר תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000. יובהר, למען הסר ספק, כי עסקאות להשכרת שטחי משרדים וחניות לאלוני-חץ ו/או לאנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ, אינן ולא יחשבו לעסקאות חריגות לצורך סעיף זה, ככל שהן בתנאי שוק. על אף האמור לעיל, במקרה בו ביצוע העסקאות החריגות כאמור לעיל ייעשה על מנת לרפא את אי העמידה של החברה באיזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.1.18-7.1.19 לעיל, לא תידרש הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') מראש לביצוע העסקאות האמורות, כאמור לעיל. במקרה של ביצוע עסקה חריגה כאמור לעיל שמטרתה לרפא את עמידה של החברה באיזה מהסעיפים 7.1.18 ו-7.1.19 לעיל, תמסור החברה לנאמן, עובר למועד ההתקשרות באותה עסקה, אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיבים רלוונטיים בנוסח לשיעור רצון הנאמן, המתייחס לעסקה הרלוונטית ומפרט כיצד תרפא אותה עסקה את אי העמידה באמת המידה הפיננסית. מובהר כי אין בידי הנאמן היכולת לוודא כי העסקה תרפא את אי העמידה והוא יסתמך לעניין זה על אישור נושא המשרה האמור.

17 באי כח

17.1 החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות הטכניות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשרטון זה, ובדרך כלל לפעול בשמה בהתייחס לפעולות הטכניות שהחברה חייבת לעשותן על פי שטר זה ולא ביצעה אותן או לבצע חלק מהסמכויות הנתונות לה, ולמנות כל אדם אחר כפי שהנאמן ימצא לנכון לביצוע תפקידיו על פי שטר נאמנות זה וזאת, בכפוף לכך שהחברה לא ביצעה את הפעולות הטכניות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר על פי קביעת הנאמן ממועד דרישת הנאמן ובלבד שפעל באופן סביר.

17.2 אין במינוי לפי סעיף 17.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות. החברה מוותרת בזאת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ו/או שלוחיו בגין כל נזק שנגרם ו/או עלול להיגרם לה, במישרין ו/או בעקיפין, בגין פעולותיו ו/או מחדליו של הנאמן כאמור בסעיף זה אלא אם כן הנאמן פעל ברשלנות חמורה ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון.

18 הסכמים אחרים

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

19 דיווח על ידי הנאמן

19.1 בתום כל רבעון שני בכל שנה קלנדרית, יערוך הנאמן עבור השנה הקלנדרית הקודמת, דוח שנתי על ענייני הנאמנות ביחס לאגרות החוב (להלן: "**הדוח השנתי**") הנאמן יהיה רשאי להורות לחברה לפרסם את הדוח השנתי במגנ"א ככל שהדין יחייב אותו לפרסמו.

19.2 הדוח השנתי יכלול פירוט הנושאים הבאים:

- א. פירוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.
- ב. דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.

- 19.3 הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א.
- 19.4 נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה ו/או על קיומן של אילו מהעילות להעמדה לפירעון מיידי יודיע למחזיקים על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.
- 19.5 הנאמן יעדכן את החברה על כל דוח שיוגש לפי סעיף 19 זה ככל שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.
- 19.6 אין האמור בסעיף זה לגרוע מכל חובת דיווח אחרת או נוספת של הנאמן על פי כל דין.
- 19.7 נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר¹ לתקופה (להלן: "**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ח') יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר² מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתן לתוקף של תקנות לחוק נירות 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.
- 19.8 הנאמן יהא חייב להגיש דוח לגבי פעילות שביצע לפי הוראות פרק ה' לחוק נירות ערך לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק.
- 19.9 לפי דרישה של המחזיקים בלמעלה מחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות.

20 שכר הנאמן

- 20.1 החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר נאמנות זה, כמפורט להלן:
- בגין כל אחת משנות הנאמנות (כאשר שנת הנאמנות הראשונה תחל במועד הנפקת אגרות חוב (סדרה ח')), ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 25,000 ₪ (להלן: "**השכר השנתי**").
- א. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות.
- ב. השכר השנתי ישולם לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות על פי תנאי שטר זה גם אם מונה לחברה כונס נכסים ו/או כונס נכסים מנהל ו/או באם הנאמנות על פי שטר זה תנוהל בהשגחת בית משפט.
- ג. במידה ופקעה כהונת הנאמן, כאמור בסעיף 28 להלן, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום מינויו של הנאמן החלופי. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן לאגרות החוב, וזאת למעט שנת הנאמנות הראשונה.
- ד. בנוסף יהיה הנאמן זכאי להחזר כל ההוצאות הסבירות שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בסעיף 21.2 להלן, ייתן הנאמן הודעה מראש לחברה על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.
- "**הוצאות סבירות**" – סכומים סבירים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות ובכלל זה: הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ונסיעות, לרבות בגין פרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה.
- ה. כן יהיה זכאי הנאמן לתשלום נוסף בסך של 500 ש"ח לשעה, בגין פעולות מיוחדות שיידרש לבצע, אם יידרש, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה, והכל מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 22 להלן. פעולות מיוחדות הינן לרבות:
1. פעולות הנובעות מהפרה של שטר הנאמנות על ידי החברה;
 2. פעולות בקשר להעמדת איגרת החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות, ככל שניתנו, ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות, ככל שניתנו;

¹ למועד חידוש פוליסת הביטוח

² בהתאם לאמור בה"ש 1.

3. פעולות מיוחדות שיידרש לבצע, או שיהיה עליו לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על-פי שטר הנאמנות ו/או בקשר עם זכויות מחזיקי אגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב;
4. פעולות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות מעבר למפורט בשטר נאמנות זה, לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בדין ו/או בהוראות החוק ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות החלות על פעולתו אחריותו הנאמן, לפיהם יידרש הנאמן לביצוע פעולות ו/או בדיקות ו/או הכנת דוחות נוספים, תישא החברה בכל ההוצאות הסבירות שייגרמו לנאמן בשל כך, לרבות שכ"ט סביר בגין פעולות אלו, והכל ככל ששינויים אלו דורשים עיון או סקירה על נושאים שאינם בגדר הנושאים שעל הנאמן לטפל בהם על פי שטר נאמנות זה;
5. פעולות שיבצע הנאמן בקשר עם הבטחות שהועמדו (ככל שהועמדו) לטובת המחזיקים לרבות רישומן, החלפתן ועדכוןן, במרשם המתנהל כדין (לרבות בחו"ל) ככל שיהיו, כמו כן, בדיקה, פיקוח בקרה, אכיפה וכיוצ"ב של התחייבויות (כגון: הגבלות על חופש הפעולה של החברה, שעבוד נכסים וכד'), שנטלה או שתיטול החברה או שיינטלו על ידי מי מטעמה או עבורה, בקשר להבטחת התחייבויות אחרות של החברה או מי מטעמה (כגון: ביצוע תשלומים לפי תנאי אגרות החוב) כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באשר בכל הקשור לבטחות;
- ו. כן יהיה הנאמן זכאי לתשלום בגין השתתפותו באסיפותיה הכלליות של החברה בסך של 650 ש"ח בגין כל אסיפה.
- 20.2 מע"מ אם יחול יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על פי הוראות סעיף זה וישולם על ידי החברה.
- 20.3 כל הסכומים האמורים יהיו צמודים למדד הידוע במועד החתימה על שטר זה אולם בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכום הנקוב בשטר זה.
- 20.4 כל הסכומים להם זכאי הנאמן על פי שטר זה ישולמו לנאמן תוך 30 ימים ממועד קבלת דרישה בכתב.
- 20.5 אם יחולו שינויים בהוראות החוק לפיהם יידרש הנאמן לביצוע פעולות ו/או בדיקות ו/או הכנת דוחות נוספים מעבר למפורט בשטר נאמנות זה ו/או הוראות הדין ו/או על פי כל הוראת רשות מוסמכת הקיימת ביום החתימה על שטר נאמנות זה, ישונה שכר טרחת הנאמן הקבוע בשטר זה תוך סיכום בין החברה והנאמן בהתחשב בהיקף השעות העודפות שהנאמן יידרש להקדיש לנאמנות.
- 20.6 מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א) או 35ד(ד) לחוק, יישאו המחזיקים באגרות החוב (סדרה ח') בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור. נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור יכול שתבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו על ידי החברה ישירות לנאמן.
- 20.7 ככל שעל פי דין תחול על החברה חובת הפקדת פיקדון להבטחת נשיאת החברה בהוצאות מיוחדות של הנאמן, תפעל החברה בהתאם להוראות כאמור.
- 20.8 במקרה בו יוענקו למחזיקי אגרות החוב בטחונות או במקרה בו יקבעו אמות מידה פיננסיות הנוספות מעבר לאמור בשטר נאמנות זה או כל התחייבות אחרת נוספת שעל הנאמן לבדוק, ידונו החברה והנאמן בעדכון שכר הטרחה, בהתאם להיקף השעות הנוספות אשר יידרש הנאמן להקדיש לנאמנות במקרה כאמור בשל השינוי הנ"ל.

21 סמכויות מיוחדות

- 21.1 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. עשה כן הנאמן, הוא לא יהיה אחראי בגין כל הפסד שיגרם בקשר להפקדה כזו, אלא אם כן פעל הנאמן ברשלנות חמורה ו/או בזדון ו/או בחוסר תום לב.

- 21.2 הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה להזמין חוות דעת ולפעול על פי מסקנותיה ו/או לפעול לפי עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר (להלן: "היועצים"), בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן הנאמן פעל ברשלנות חמורה (למעט רשלנות הפטורה לפי חוק, כפי שיהיה מעת לעת) ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. החברה תישא במלוא ההוצאות הסבירות הכרוכות בהעסקת היועצים שימונו כאמור.
- 21.3 כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, מברק, פקסימיליה ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברות מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה על סמך עצה ו/או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בה שגיאות ו/או שלא היו אותנטיות, אלא אם כן הנאמן פעל ברשלנות חמורה (למעט רשלנות הפטורה לפי חוק, כפי שיהיה מעת לעת) ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון.
- 21.4 הנאמן רשאי לדרוש ולקבל מהחברה תעודה חתומה בידי החברה באמצעות שני נושאי משרה ו/או הערכה המאשרת כי לדעתם עסקה, צעד, פעולה או דבר אחר כלשהו הנעשים או מיועדים להיעשות על ידי החברה רצויים והם לטובת החברה, ולראות בתעודה כנ"ל הוכחה מספקת שהעסקה, הצעד, הפעולה ו/או הדבר הם אמנם רצויים ולטובת החברה.
- עשה כן הנאמן לא יהיה הוא אחראי לכל נזק ו/או הפסד שנגרם עקב הצעד, הפעולה ו/או הדבר כאמור, אלא אם הנאמן פעל ברשלנות חמורה (למעט רשלנות הפטורה לפי חוק, כפי שיהיה מעת לעת) ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון.
- 21.5 הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה.
- 21.6 הנאמן, ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יהיה אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם כן הנאמן פעל ברשלנות חמורה (למעט רשלנות הפטורה לפי חוק, כפי שיהיה מעת לעת) ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון.

22 סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

הנאמן יהיה רשאי, 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. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה, והחברה תחזיר לנאמן מייד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה כנ"ל, והכל בתנאי - שככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים באגרות החוב - שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוחים כאמור. יובהר כי פרסום תוצאות אסיפת מחזיקים אודות החלטה על מינוי שלוחים כאמור לעיל יהווה הודעה מספקת לחברה לעניין זה.

הנאמן, ככל הניתן, יתייעץ עם החברה באשר לזהות השלוחים, וככל הניתן וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, ינסה הנאמן להתחשב בעמדת החברה בעניין זה.

23 שיפוי לנאמן

23.1 החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.5 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 23.3 להלן), מתחייבים לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימונה על פי הוראות שטר זה ו/או על פי החלטה כדן שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר נאמנות זה (להלן כולם או חלקם, ביחד ו/או בנפרד: "הזכאים לשיפוי"):

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

23.1.2 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 מתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הליכי חדלות פירעון, הליכי גביה, הסדרי חוב, הערכת מצב החוב, הערכות שווי, 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 בקשר לסעיף 23.1 הנ"ל:

- 23.1.3 הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי, וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וכלל שתקום להם זכות כאמור;
- 23.1.4 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב והפעולה נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על פי שטר נאמנות זה;
- 23.1.5 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות חמורה שאינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת;
- 23.1.6 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון;

זכויות השיפוי על פי סעיף 23.1 זה תקראנה **"התחייבות השיפוי"** או **"הזכות לשיפוי"**. מוסכם כי בכל מקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי כי: (1) פעלו שלא בתום לב, שלא במסגרת מילוי תפקידם או שלא בהתאם להוראות הדין או שטר הנאמנות; ו/או (2) התרשלו ברשלנות חמורה שאינה פטורה על-פי חוק; ו/או (3) פעלו בזדון – יהיו חייבים המחזיקים או החברה, לפי העניין, לשלם לזכאים לשיפוי מיד את סכומי ההתחייבות לשיפוי ואם לאחר מכן יקבע בהחלטה שיפוטית שאין עליה עיכוב ביצוע כי הזכאים לשיפוי פעלו בהתאם לנטען נגדם כאמור לעיל ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי 'התחייבות השיפוי' ככל ששולמו להם.

23.2 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יהיו הזכאים לשיפוי, זכאים לקבל שיפוי מתוך הכספים שיתקבלו על ידי הנאמן מההליכים שנקט, בנוגע להתחייבויות שקיבלו על עצמם ו/או, בנוגע להוצאות סבירות שהוציאו אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בסמכויות והרשאות הנתונות מתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן דין ודברים, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון, והנאמן יוכל לעכב את הכספים הנמצאים ברשותו ולשלם מתוכם את הסכומים הנחוצים לשם תשלום השיפוי האמור. כל הסכומים האמורים יעמדו בעדיפות על כספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב (בכפוף להוראות כל דין) ובלבד שהנאמן נהג בתום לב ובהתאם לחובות המוטלות עליו על פי כל דין ועל פי שטר זה. לעניין סעיף זה פעולה של הנאמן שאושרה על ידי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, תיחשב כפעולה שהיתה דרושה באופן סביר.

מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 23.1 לעיל, 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, ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב 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 ממחזיקי אגרות החוב או ממי מהם, ואם תבוצע הפעולה בשל דרישת החברה- מן החברה, והכל בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 23 זה ו/או פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' (להלן: **"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 23.5 להלן), בבקשה כי יפקידו בידי את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון' לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

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

לאחר תיקון תקנות לעניין הפקדת פיקדון על ידי החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לפרק ה'1 לחוק, וככל שהתקנות יחולו על אגרות החוב, עם הפקדת הפיקדון לא תידרש החברה להעמיד

כרית מימון כאמור בסעיף זה והוראות סעיף 23.2 זה יבוטלו. הנאמן יהיה רשאי לפנות לחברה מעת לעת לחידוש הפיקדון.

23.3 'זכות השיפוי':

23.3.1 **תחול על החברה** בכל מקרה ש (1) הזכאות לשיפוי קמה לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור); **וכן (2)** פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

23.3.2 **תחול על המחזיקים** שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.5 להלן) 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 23.3.1 לעיל (בכפוף להוראות סעיף 23.6 להלן).

23.4 בכל מקרה בו: (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא תפקיד את סכום 'כרית המימון', לפי הענין; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 23.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 23.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:
הכספים יגבו באופן הבא:

23.4.1 **ראשית** - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 10 לעיל;

23.4.2 **שנית** - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.5 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן הסכום החסר.
"חלקו היחסי" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.5 להלן 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 9 לשטר זה.

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

23.5.1 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.

23.5.2 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.

23.6 אין בתשלום על ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 23 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור. במקום בו יישאו המחזיקים בתשלום סכום כלשהו במקום החברה על פי סעיף זה, יישא סכום זה ריבית בשיעור הריבית המשולמת על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח').

23.7 לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 9 לעיל.

24 דוחות מיידיים והודעות לנאמן ולבעלי אגרות החוב

- 24.1 כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך; (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח במערכת המגנ"א בשם הנאמן, תוך יום מסחר אחד ממועד קבלת הודעת הנאמן, כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה), ובמקרים המפורטים להלן בלבד וככל שהדבר יתחייב על פי כל דין תינתן הודעה גם בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א). הסדר או פשרה לפי חלק י' לחוק חדלות פירעון; (ב). מיזוג. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).
- 24.2 במקרה בו תחדל החברה לדווח בהתאם לפרק ו' לחוק, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על ידי משלוח הודעה בדואר רשום לכל מחזיק רשום של אגרות חוב לפי כתובתו האחרונה הרשומה במרשם מחזיקי אגרות החוב (במקרה של מחזיקים במשותף – למחזיק המשותף אשר שמו מופיע ראשון במרשם). כל הודעה שתשלח כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור 3 ימי עסקים מיום מסירתה בדואר. החברה תדאג גם לפרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בשפה העברית.
- 24.3 כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה יודיעו הצדדים בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על ידי שליח או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד האחר: (1). במקרה של שיגור בדואר רשום – כעבור 3 ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; (2). במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) – כעבור יום עסקים 1 מיום שיגורה; (3). ובמקרה של שליחתה על ידי שליח – במסירתה על ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין; (4) הודעה שנשלחה באמצעות דואר אלקטרוני תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד השני כעבור יום עסקים אחד מיום שליחתה.
- 24.4 העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב, יישלחו על ידי החברה גם בדוח מיידי אשר העתקו יימסר לנאמן.
- 24.5 חדלה החברה להיות תאגיד מדווח, תמסור החברה לנאמן, בנוסף לאמור בסעיפים 24.1 עד 24.4 לעיל, דיווחים שנתיים, רבעוניים ומיידיים כמפורט להלן: (א) דיווח שנתי הכולל את המידע המפורט בנספח 5.2.4.8 לפרק 4 בחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשוראי) בשער 5 (עקרונות ניהול עסקים) בחוזר מאוחד (קודקס הרגולציה של הממונה על שוק ההון ביטוח וחסכון במשרד האוצר) (להלן בסעיף זה: "החוזר") או כפי שיעודכן מעת לעת, לא יאוחר מ-60 יום מהמועד בו היתה נדרשת החברה לפרסם את הדוחות השנתיים אילו הייתה תאגיד מדווח; (ב) דיווח רבעוני הכולל את המידע המפורט בנספח 5.2.4.9 לחוזר או כפי שיעודכן מעת לעת, לא יאוחר מ-30 יום מהמועד בו הייתה נדרשת החברה לפרסם את הדוחות הרבעוניים אילו הייתה תאגיד מדווח; (ג) דיווח מיידי אם אירע מי מן האירועים המפורטים בנספח 5.2.4.10 לחוזר או כפי שיעודכן מעת לעת. הדיווח יימסר במועד בו הייתה נדרשת החברה לדווח על קרות האירוע על פי תקנה 30(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 או בכל תקנה אשר תחליף תקנה זו.

25 ויתור ופשרה

- 25.1 בכפוף להוראות החוק ולתקנון והנחיות הבורסה יהיה הנאמן רשאי מזמן לזמן ובכל עת, כאשר שוכנע כי אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לוותר על כל הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על ידי החברה, וזאת למעט שינויים בשיעור הריבית (אלא אם כן השינויים נובעים ממנגנון התאמת הריבית במקרה של הורדת דירוג), שיטת ההצמדה של הקרן ו/או הריבית, מנגנון התאמת ריבית במקרה של הורדת דירוג, מועדי תשלום קרן וריבית, התחייבות חברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות, מגבלות חלוקה, תנאים להעמדה לפירעון מיידי ושינוי בתנאי פירעון האג"ח, הוראות הנוגעות להרחבת סדרה, הוראות הנוגעות לשעבוד השלילי, מגבלות על עסקאות בעלי שליטה, הוראות הנוגעות לשעבודים והכל כפי שנקבע בשטר נאמנות זה.
- 25.2 בכפוף להוראות הדין, לרבות החוק וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם ובכלל זה סעיף 350 לחוק החברות ולרבות חוק חדלות פירעון, בין היתר בנוגע לבדיקת קיומם של אינטרסים שונים בקרב מחזיקי אגרות החוב, ובאישור מוקדם בהחלטה מיוחדת שתתקבל על ידי האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, יהיה הנאמן רשאי

לגבי הסדר ספציפי, שקיבל את אישור האסיפה הכללית כאמור, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויות, כולל לוותר על כל זכות או תביעה שלו ו/או של מחזיקי אגרות החוב כלפי החברה.

25.3 התפשר הנאמן עם החברה לאחר שקיבל אישור מוקדם של האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל, יהיה הנאמן פטור מאחריות בגין פעולה זו, כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית, ובלבד שהנאמן לא הפר חובת אמון ולא פעל בחוסר תום לב או בזדון או ברשלנות חמורה (שאינה פטורה על פי חוק) ביישום החלטת האסיפה הכללית.

25.4 בכפוף להוראות החוק, ולבדיקת קיומם של אינטרסים שונים מקרב מחזיקי אגרות החוב, רשאים הנאמן והחברה, בין לפני ובין לאחר שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות, אם נתקיים אחד מאלה:

(1) הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקים באגרות החוב וזאת למעט לעניין שינויים בשיעור הריבית (אלא אם כן השינויים נובעים ממנגנון התאמת הריבית במקרה של הורדת דירוג), שיטת ההצמדה של הקרן ו/או הריבית, מנגנון התאמת ריבית במקרה של הורדת דירוג, מועדי תשלום קרן וריבית, התחייבות חברה לעמוד באמות המידה הפיננסיות, מגבלות חלוקה ועילות להעמדה לפירעון מיידי ושינוי בתנאי פירעון האג"ח ולמעט שינוי של זהות הנאמן או שכרו, או לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו.

(2) המחזיקים באגרות החוב הסכימו לשינוי המוצע בהחלטה מיוחדת של אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב.

25.5 בכל מקרה של שימוש בזכויות הנאמן המפורטות לעיל, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב למסור לו או לחברה את אגרות החוב, לשם רישום הערה בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור, ולפי דרישת הנאמן, תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שיימסרו לה.

25.6 החברה תמסור דוח מיידי על כל שינוי כאמור בסעיף 25.4 לעיל מיידי עם ביצועו.

25.7 מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרות החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה (להלן: "ויתור") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא יחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי. זכויות הנאמן לפי שטר 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).

25.8 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על ידי בית המשפט, לפי הוראות חוק חדלות פירעון.

26 מרשם מחזיקי אגרות החוב

26.1 החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות חוב (סדרה ח'), אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם.

26.2 במרשם יירשמו שמות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), מספר זהותם וכתובותיהם, מספרן של אגרות החוב, בציון סדרה, ערכן הנקוב ומועד הפירעון. כמו כן יצוינו תאריך ההנפקה של אגרות החוב או מועד העברתן למחזיק לפי העניין. אם סומנו במספרים סידוריים, תציין החברה לצד שמו של כל מחזיק את מספרי אגרות החוב הרשומות על שמו.

26.3 כן תרשמה במרשם כל העברות בעלות באגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות. הנאמן וכל מחזיק באגרת חוב (סדרה ח') יהיה רשאי, בכל זמן סביר, לעיין במרשם האמור. החברה רשאית לסגור את המרשם מדי פעם לתקופה או לתקופות שלא תעלינה ביחד על 30 יום בשנה. אגרות החוב שתונפקנה תוקצינה על שם החברה לרישומים ותרשמה על שמה במרשם בעלי אגרות החוב.

26.4 החברה תרשום במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') הודעה בדבר החזקה באמצעות 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 ככל שנודע לה על כך ובצירוף אסמכתאות לשביעות רצונה של החברה. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב. יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעל הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות החוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד עקב פירוקו), יהיו רשאים להירשם כבעליהם לאחר מתן הוכחות מספקות להנחת דעתם של מנהלי החברה בדבר זכותם להירשם כבעלים.

26.5 מרשם מחזיקי אגרות החוב יהיה ראייה לכאורה לנכונות הרשום.

27 שחרור

לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל אגרות החוב (סדרה ח') נפרעו, נפדו או לכשתפקיד החברה בנאמנות בידי הנאמן סכומי כסף אשר יספיקו לפדיון סופי ומוחלט של כל התחייבויות החברה כלפי המחזיקים בהתאם להוראות שטר זה, וכן לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל ההתחייבויות וההוצאות שנעשו או נגרמו על ידי הנאמן בקשר לשטר זה ועל פי הוראותיו שולמו במלואן, אזי יהיה הנאמן חייב, לפי דרישה ראשונה של החברה לפעול בכספים שהופקדו אצלו בגין אגרות החוב שלא נדרש פדיון על פי התנאים הקבועים בשטר זה.

28 פקיעת כהונתו של הנאמן

28.1 החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה ח') בלבד מכוח הוראות סעיף 35ב לחוק.

28.2 הנאמן יכהן החל ממועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקים (להלן: "**אסיפת המינוי הראשונה**"), שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 135א (א) לחוק. ככל שאסיפת המינוי הראשונה תאשר (ברוב רגיל) את המשך כהונת הנאמן, ימשיך הנאמן לכהן עד תום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה. יובהר כי תקופת המינוי הנוספת יכול שתהיה עד למועד הפירעון המלא של אגרות החוב.

28.3 על כהונת הנאמן ופקיעתה ועל מינוי נאמן חדש יחולו הוראות החוק. בהתאם להוראות החוק, הנאמן וחליפיו יהיו רשאים להתפטר מתפקידיהם כנאמנים בכל עת שירצו לאחר מתן הודעה בכתב לחברה. התפטרות הנאמן תכנס לתוקף רק לאחר שיבוא עליה אישור בית המשפט ומן היום שנקבע על כך באישור. נהגו הנאמן או כל נאמן שיבוא במקומו כך, לא יהיו אחראים להוצאות או הפסדים שייגרמו כתוצאה מהתפטרותם.

28.4 בית המשפט רשאי לפטר נאמן אם לא מילא תפקידו כראוי או אם ראה בית המשפט סיבה אחרת לפיטוריו.

28.5 נוסף על האמור בסעיף 28.3 לעיל, החלטה בדבר העברת הנאמן מכהונתו (לרבות החלפתו בנאמן אחר) תתקבל באסיפת מחזיקי אגרות חוב בה נכחו, בעצמם או על ידי באי כוחם, המחזיקים בלפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מהסדרה (ובאסיפה נדחית שלה – עשרה (10%) אחוזים מהיתרה האמורה) ברוב של שבעים וחמישה אחוזים (75%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שהצביעו על ההחלטה בנוגע להעברת הנאמן מכהונתו.

28.6 רשות ניירות ערך רשאית לפנות לבית המשפט בבקשה לסיים את כהונתו של הנאמן, לפי סעיף 35ד' לחוק.

28.7 הנאמן והחברה יגישו דוח מיידי על כל אירוע כאמור לעיל, בקשר לכהונת הנאמן.

28.8 פקעה כהונתו של נאמן, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר לתקופה ובתנאים שיראו לו. הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר.

28.9 לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות הנתונות לנאמן היוצא ויוכל לפעול כאילו נתמנה כנאמן מלכתחילה.

28.10 מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') כלפי הנאמן, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על פי 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 הנובעת 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 מחזיקי אגרות החוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

30 תחולת הדין והוראות החוק

אגרות החוב כפופות להוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה ולכללי הבורסה כפי שיהיו מעת לעת. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות החוק ותקנותיו וכללי הבורסה (ככל שהוראות החוק ותקנותיו וכללי הבורסה אינם ניתנים להתניה) לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות החוק, תקנותיו והוראות הבורסה (בכפופות לכל דין). בכל סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף ו/או בדוח הצעת מדף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה. החברה מצהירה כי נכון למועד הצעת אגרות החוב (סדרה ח') לראשונה לציבור אין כל סתירה בין ההוראות המתייחסות לאגרות החוב (סדרה ח') בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף הראשון לבין הוראות שטר נאמנות זה.

31 סמכות שיפוט

לבתי המשפט בעיר תל אביב יפו תהא סמכות ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לאגרות החוב, לשטר הנאמנות ולהסכמים מכוחם הוקצו אגרות החוב.

32 נציגות דחופה

32.1 מינוי; תקופת כהונה

32.1.1 הנאמן, יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב - יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן (להלן: "**הנציגות**").

32.1.2 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 בסעיפים 32.1.2.1 עד 32.1.2.2 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. ואלו התנאים:

32.1.2.1 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;

32.1.2.2 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;

32.1.3 היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 32.1.2.1 - 32.1.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 32.1.2 לעיל.

32.1.4 בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 32.1.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 32.1.2.2 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.

32.1.5 תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות, אך בכל מקרה לא תסתיים כהונתה במועד מאוחר מ-90 (תשעים) ימים ממועד מינויה של הנציגות הדחופה לראשונה.

32.2 סמכות

32.2.1 לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בתנאי אגרות החוב, וזאת לתקופה שעד למועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים או תשעים (90) ימים, המוקדם מביניהם. פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל והוא ייחשב כחלק מפרק הזמן הנכלל בתשעים (90) הימים הנ"ל. 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.

32.2.2 אם לא מונתה נציגות כאמור או החליטה הנציגות שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 32.2.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין הימים האמורים לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בהעמדת חוב החברה לפירעון מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב.

32.3 התחייבויות החברה בקשר לנציגות הדחופה

32.3.1 החברה מתחייבת לספק לנאמן כל מידע שבידיה או שביכולתה להשיג בקשר לזהות המחזיקים באגרות החוב והיקף החזקותיהם. גם הנאמן יפעל בסבירות לקבלת המידע האמור בהתאם לסמכויות המוקנות לו על פי דין. ככל ולא יסופק לנאמן המידע הוא לא יהיה חייב לפעול כאמור בסעיף 32.1.1 לעיל. בנוסף, ככל ולא נמצאו שלושה מחזיקי אגרות חוב כאמור לעיל, מתוך הנתונים שהחברה העבירה לנאמן, אשר יכהנו כנציגות דחופה, וזאת בתוך ארבע-עשר (14) יום ממועד הצגת הבקשה למינוי נציגות דחופה כאמור, הנאמן יפעל כאמור בסעיף 7 לעיל, לכינוס אסיפה.

32.3.2 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.

32.3.3 החברה תישא כלפי נאמן בעלויות של הפעלת הנציגות וכן של העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 22 לעיל.

32.4 אחריות

32.4.1 הנציגות תפעל ותחליט בעניינים המסורים לידה, על פי שיקול דעתה המוחלט ולא תהא אחראית, היא או מי מבין חבריה, 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 או בחוסר תום לב.

32.4.2 על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 23 לעיל, כאילו היו הנאמן.

32.5 בסעיף זה "צד קשור", משמעו – (א) תאגיד בשליטת החברה; (ב) בעל השליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך).

33 מענים

מעני הצדדים יהיו כמופיע במבוא לשטר זה או כל מען אחר אשר תינתן לגביו לצד שכנגד הודעה מתאימה בכתב.

34 אחריות הנאמן

34.1 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 כלפי מחזיק בתעודות התחייבות לנזק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35(ד1) או 35(ט1) לחוק, 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.

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

35 הסמכה למגנ"א

בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני) התשס"ג 2003, הנאמן מאשר בזאת לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על שטר נאמנות זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

אמות השקעות בע"מ

אני הח"מ אסנת הוכמן-גרהרד עו"ד, יועצת משפטית ומזכירת חברה של אמות השקעות בע"מ, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי חברת אמות השקעות בע"מ באמצעות ה"ה שמעון אבודרהם ויהודית זינגר-בלוזר.

אסנת הוכמן-גרהרד, עו"ד
יועצת משפטית ומזכירת החברה

אמות השקעות בע"מ

תוספת ראשונה

תעודת אגרות חוב (סדרה ח')

הנפקת _____ **ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ח')**, רשומות על שם, עומדות לפרעון בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2029 עד 2032 (כולל) באופן שכל אחד מהתשלומים יהווה 25% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב. אגרת החוב (סדרה ח') נושאת ריבית שנתית בשיעור של % _____ [בכפוף לשינוי בשערי הריבית במקרה של שינויים בדירוג אגרות החוב (סדרה ח') כמפורט בסעיף 5 לתנאים שמעבר לדף] אשר תשולם פעם בשנה ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2032 (כולל). התשלום הראשון של הריבית יבוצע ביום 5 בינואר 2022 והתשלום האחרון יבוצע ביום 5 בינואר 2032, בעד תקופת הריבית שנסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום. הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ח') צמודות למדד המחירים על פי המדד היסודי, כמפורט בסעיף 3 לתנאים שמעבר לדף (להלן: **"אגרות החוב"**).

אגרות חוב רשומות על שם: _____.

מספר: _____

ערך נקוב: _____ ש"ח

ריבית: _____

1. תעודה זו מעידה כי אמות השקעות בע"מ (להלן: **"החברה"**) תשלם את קרן ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') הנכללות בתעודה זו, העומדת לפירעון בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2029 עד 2032 (כולל) באופן שכל אחד מהתשלומים יהווה 25% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב, וזאת לחברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ או למי שיהיה הבעל הרשום של אגרת חוב זו (להלן: **"מחזיק אגרת החוב"**) ביום 30 בדצמבר של כל אחת מן השנים 2028 עד 2031 (כולל), והכל בכפיפות לתנאי ההצמדה וליתר התנאים המפורטים בתנאים שמעבר לדף.

התשלום האחרון יעשה כנגד מסירת תעודת אגרת החוב לידי החברה ביום התשלום במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה תימסר לא יאוחר מחמישה ימי עסקים בנקאיים לפני מועד תשלומה על פי תנאי אגרות החוב.

2. אגרות חוב מסדרה ח' זו מונפקות בהתאם לשטר נאמנות (להלן: **"שטר נאמנות"**) מיום 16 בפברואר 2021 אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין רזניק פז נבו נאמניות בע"מ (להלן: **"הנאמן"**).

3. כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה בין לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.

אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף, לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובתשקיף/דוח הצעת המדף.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

בנוכחות: _____

דירקטור _____

דירקטור _____

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. כללי

1.1. באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם נקבע מפורשות אחרת, דהיינו :

- "החברה" ו/או "המנפיקה"**

- אמות השקעות בע"מ ;
- "שטר זה"**

- שטר נאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן ביום 16 בפברואר 2021 לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו ;
- "התשקיף"**

- תשקיף מדף של החברה שהתפרסם בחודש מאי 2019 כפי שיתוקן מעת לעת ;
- "אגרות החוב"**

- אגרות החוב (סדרה ח') רשומות על שם, של החברה, שתנאיהן בהתאם לתעודת אגרות החוב אלה שהוצעו לראשונה בהתאם לתשקיף ולפי דוח הצעת המדף לפיו הונפקו לראשונה ואשר, בזמן הנדון, לא נפרעו ; למען הסר ספק, מובהר כי אגרות החוב כוללות גם אגרות חוב שתונפקנה בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה ח'), בהצעה פרטית וגם את אגרות החוב שתנבענה ממימוש כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב (סדרה ח'), ככל שכתבי אופציה כאמור יונפקו וימומשו. בנוסף, מובהר כי בכל מקום בו מופיע המונח "אגרות החוב" באגרת חוב זו, הכוונה הינה לאגרות החוב (סדרה ח') ולא לכלל אגרות החוב של החברה.
- "הנאמן"**

- רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ו/או כל מי שיכחן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה ;
- "מרשם"**

- מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 26 לשטר הנאמנות ;
- "תעודת אגרת החוב"**

- תעודת אגרת חוב (סדרה ח') אשר נוסחה מופיע כתוספת ראשונה לשטר הנאמנות ;
- "החוק"**

- חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת ;
- "יום עסקים" או "יום עסקים בנקאי"**

- כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות ;
- "קרן"**

- הערך הנקוב שטרם נפרע של אגרות החוב (סדרה ח') ;
- "החלטה מיוחדת"**

- החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), בה נכחו מחזיקים בעצמם או על ידי באי כוחם של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור, או באסיפה נדחית שנכחו בה מחזיקים, בעצמם או על ידי באי כוחם, של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים ;
- "החלטה רגילה"**

- החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), בה נכחו לפחות שני מחזיקי אגרות חוב והמחזיקים או המייצגים יחדיו, בעצמם או על ידי באי כוחם, של לפחות רבע (25%) מהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה (ובאסיפה נדחית בה נכחו לפחות שני מחזיקי אגרות חוב בעצמם או על ידי באי כוחם, ללא התחשבות בשיעור החזקותיהם) ואשר נתקבלה ברוב רגיל מיתרת הערך הנקוב של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים ;
- "החברה לרישומים"**

- החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ או כל תאגיד אחר אשר יבוא במקומה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה החברה לרישומים ;

- **"סדרת אגרות החוב"** - אגרות החוב (סדרה ח') אשר תונפקנה בהתאם לתשקיף ובהתאם לדוחות הצעת המדף ואשר בזמן הנדון לא נפרעו, כשהתנאים של אגרות החוב, יהיו בהתאם לתעודת אגרת החוב ולדוח הצעת המדף, אשר תונפקנה מעת לעת על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי;
- **"מחזיקי אגרות החוב" או "בעלי אגרות החוב"** - כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך;
- **"יום מסחר"** - יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה;
- **"הבורסה"** - הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
- **"מסלוקת הבורסה"** - מסלוקת הבורסה;
- **"מדד המחירים לצרכן" או "המדד"** - מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, 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 יקבע על ידי הנאמן לסדרה, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידו.
- **"המדד הידוע"** - המדד האחרון הידוע שפורסם לפני אותו תאריך. בתאריך כלשהו
- **"המדד היסודי"** - מדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2021 כפי שפורסם בחודש פברואר 2021.
- **"מדד התשלום"** - המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית, במקרה שהמדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

להגדרות נוספות ראה סעיף 1.4 לשטר הנאמנות.

1.2 אגרות החוב (סדרה ח') זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה ביחס לסכומים המגיעים בגין (פרי פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפות לאחת על פני האחרות.

2. מועד פירעון קרן אגרות החוב

מועד פרעון אגרות החוב

קרן אגרות החוב (סדרה ח') עומדת לפירעון בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2029 עד 2032 (כולל) באופן שכל אחד מהתשלומים יהווה 25% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב וכפוף לתנאי ההצמדה המפורטים בסעיף 3 להלן.

דחיית מועדים

חל המועד הנקוב לתשלום כלשהו של ריבית ו/או של קרן אגרות החוב ביום שאינו יום עסקים, יידחה המועד ליום העסקים הבא מיד אחריו ולא תשולם ריבית בגין דחיה זו.

3. תנאי אגרות החוב

אגרות החוב (סדרה ח') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן על פי המדד היסודי. אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') כי מדד התשלום 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 (היינו, באופן שתחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהא מדד התשלום המדד היסודי). בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי במהלך חיי אגרות החוב כאמור.

4. הריבית של אגרות החוב

- 4.1 הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') תישא ריבית שנתית בשיעור שיקבע במכרז (להלן: "**ריבית המוצא**");
- 4.2 ריבית המוצא תשולם פעם בשנה ביום 5 בינואר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2032. התשלום הראשון של הריבית יבוצע ביום 5 בינואר 2022 והתשלום האחרון יבוצע ביום 5 בינואר 2032, וזאת בעד תקופת הריבית שנתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום. תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה ח') תתחיל ביום הסליקה (יום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות אשר יפורט בדוח הצעת המדף הראשון של אגרות החוב) ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית. הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה ח'), תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה, כאשר שיעור הריבית שתשולם בגין כל תקופת ריבית נוספת כאמור, יהיה שיעור הריבית השנתית כפי שיקבע במכרז. תשלומי הריבית יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן כמפורט בסעיף 3 לעיל.
- 4.3 ביום הסליקה תגיש החברה דוח מיידי ובו פירוט שיעור הריבית שישולם בגין תקופת הריבית הראשונה מחושב כאמור לעיל.
- 4.4 התשלום האחרון של הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה ח') וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ח') לידי החברה.
- 4.5 מכל תשלום קרן וריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') ינוכה תשלום מס הכנסה וכל תשלום חובה אחר כדין ככל שיחול.

5. עדכון הריבית על אגרות החוב¹

5.1 ריבית המוצא שתישאנה אגרות החוב כמפורט בסעיף 4 תותאם בגין שינוי בדירוג אגרות החוב, כמפורט להלן:

- 5.1.1 ככל שדירוג אגרות החוב יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (להלן: "**הדירוג המופחת**") יהיה נמוך מדירוג של A (להלן: "**דירוג הבסיס**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור הריבית הנוספת שהגדרתה להלן מעל שיעור ריבית המוצא אותו תישאנה אגרות החוב וזאת בגין התקופה שתחילתה בתקופת הריבית הבאה (כלומר: זו המתחילה מיד לאחר תשלום הריבית הראשון בתקופה אשר במהלכה חל השינוי בדירוג אשר הביאו לדירוג המופחת) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד לתקופת הריבית הראשונה שלאחר עליית הדירוג המופחת בחזרה לדירוג הבסיס (או דירוג הגבוה ממנו או דירוג בו שיעור הריבית הנוספת הינו נמוך יותר, לפי הוראות בסעיף 5.1 זה) (ואז יחול המפורט בסעיף 5.1.4 להלן) (מובהר כי לא תתקבל תוספת ריבית בגין התקופה שממועד הורדת הדירוג ועד לתום תקופת הריבית במהלכה עודכן דירוג אגרות החוב וכי לא תופחת הריבית חזרה לריבית הבסיס בגין התקופה שממועד עליית הדירוג בחזרה לדירוג הבסיס (או דירוג הגבוה ממנו או דירוג בו שיעור הריבית הנוספת הינו נמוך יותר, לפי הוראות בסעיף 5.1 זה) ועד לתום תקופת הריבית במהלכה עודכן דירוג אגרות החוב). להסרת ספק

¹ נכון למועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ח') בחודש פברואר 2021, מדורגות אגרות החוב (סדרה ח') בדירוג ilAA על ידי S&P ובדירוג Aa2.il על ידי מידרוג. יובהר כי לא יתבצע עדכון ריבית כאמור בסעיף 5 זה, כל עוד דירוג אגרות החוב (סדרה ח') יהיה גבוה או שווה לדירוג A.

מובהר כי, בשום מקרה לא יעלה "שיעור הריבית הנוספת" כהגדרתה להלן על ריבית המוצא בתוספת 1% לשנה, למעט עקב הוספת ריבית פיגורים כאמור בסעיף 5.1.9 להלן.

לעניין זה, "שיעור הריבית הנוספת" משמע: (א) כל עוד הדירוג המופחת הנו נמוך מדירוג הבסיס אך הנו לפחות A מינוס – 0.25% (עשרים וחמש נקודות בסיס) לשנה; (ב) כל עוד הדירוג המופחת הנו נמוך מהדירוגים המצוינים בפסקה (א) לעיל אך הנו לפחות BBB פלוס – 0.50% (חמישים נקודות בסיס) לשנה; (ג) כל עוד הדירוג המופחת הנו נמוך מדירוג הבסיס אך הנו לפחות BBB – 0.75% (שבעים וחמש נקודות בסיס) לשנה; ו- (ד) כל עוד הדירוג המופחת הנו נמוך מהדירוגים המצוינים בפסקה (ג) לעיל – 1% (מאה נקודות בסיס) לשנה.

5.1.2 במסגרת פרסום הדיווח המידי בדבר שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הבאה תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת ואת שיעור הריבית הנוספת; (ב) את שיעור הריבית שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הראשון שבו יתווסף שיעור הריבית הנוספת; (ג) את שיעור הריבית השנתית.

5.1.3 במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב על ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל בסעיף 5 זה, תודיע החברה על כך בכתב לנאמן בצירוף לוח סילוקין עדכני בקובץ אקסל פעיל ותפרסם דיווח מידי במערכת המגני"א של רשות לניירות ערך תוך יום עסקים ממועד עדכון הדירוג כאמור. מוסכם, כי דיווח מידי במערכת המגני"א של רשות לניירות ערך תחשב למתן הודעה לנאמן.

5.1.4 יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל בסעיף 5 זה, תעדכן חברת הדירוג את-הדירוג לאגרות החוב כלפי מעלה, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב בהתאם למפורט בסעיף 5.1.1 לעיל, בשינויים המחוייבים, וזאת בגין התקופה שתתחיל מתחילת תקופת הריבית הבאה (כלומר: זו המתחילה מייד לאחר התקופה אשר במהלכה חל השינוי הרלוונטי בדירוג) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד שינוי דירוג אגרות החוב האמורות בהתאם להוראות סעיף 5 זה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יהיה שיעור ריבית המוצא ללא כל תוספת או בתוספת נמוכה יותר לפי העניין. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 5.1.2 ו-5.1.3 לעיל בשינויים המחוייבים.

5.1.5 למען הסר ספק, מובהר כי שינוי אופן הדירוג של אגרות החוב לא יגרור שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב.

5.1.6 כמו כן, על אף כל האמור בסעיף זה לעיל, הורדת הדירוג בגין אגרות החוב, המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל העוסקות בתחום הנדל"ן, כתוצאה משינוי המתודולוגיה של חברת הדירוג בלבד, לא תגרור כל שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב.

5.1.7 ככל והחברה תדורג בדירוג בינלאומי של S&P או Moody's (להלן: "הדירוג הבינלאומי"), בחינת השינוי בדירוג אגרות החוב של החברה תבוצע כדלקמן: (א) ככל שבעת קבלת הדירוג הבינלאומי החברה המדרגת תקבע את היחס בין סולם הדירוג המקומי לסולם הדירוג הבינלאומי – בחינת הדירוג תבוצע בהתאם להשוואת סולמות הדירוג (קרי – באופן שייבחן היחס בין הדירוג הבינלאומי שנקבע לאגרות החוב לבין הדירוג המקומי המקביל של אגרות החוב). היחס בין סולמות הדירוג כפי שייקבע על ידי החברה המדרגת יחול לאורך כל חיי אגרות החוב, אלא אם חברת הדירוג תפרסם השוואה מעודכנת בין סולמות הדירוג; (ב) ככל שבעת קבלת הדירוג הבינלאומי החברה המדרגת לא תקבע את היחס בין סולם הדירוג המקומי לסולם הדירוג הבינלאומי – תמליץ החברה לנאמן על 3 מומחים בלתי תלויים מהם הנאמן לאגרות החוב ימנה מומחה שייקבע את היחס בין הדירוג הבינלאומי של אגרות החוב לדירוג המקומי שלהן, ובהתאם להחלטתו יחולו הוראות סעיף זה לעיל. היחס בין סולמות הדירוג כפי שייקבע על ידי המומחה הבלתי תלוי יחול לאורך כל חיי אגרות החוב, אלא אם מומחה מטעם הנאמן יחליט, על פי שיקול דעתו הבלעדי, כי יש צורך בבחינת היחס בין סולמות הדירוג מחדש.

5.1.8 הורדת דירוג הנובעת מהצעת רכש של החברה לרכישת אגרות החוב במחיר הנמוך ממחיר הפארי או מהצעת חליפין של החברה של אגרות חוב באגרות חוב אחרות כאשר אילו הצעת הרכש או הצעת החליפין לא הייתה מבוצעת אזי דירוג החברה לא היה יורד (להלן: "הורדת

דירוג טכני לא תחשב כהורדת דירוג לעניין סעיף 5 זה ולעניין סעיף 27 לשטר הנאמנות. יובהר כי היה והודעת הורדת הדירוג תכלול שיקולים נוספים מעבר לאירוע האמור, תיחשב הורדת הדירוג כהורדת דירוג טכנית רק במקרה בו היווה פרסום הצעת הרכש שיקול עיקרי בהורדת הדירוג. העובדה כי מדובר בהורדת דירוג טכני, כהגדרתה לעיל, תהיה טעונה אישור חברת הדירוג הרלוונטית.

5.1.9 כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי איגרת חוב זו, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה, ריבית פיגורים פירושה ריבית שנתית בגובה ריבית אגרות החוב כמפורט בסעיף 4 לעיל בתוספת 3%. החברה תודיע בדיווח מיידי 2 ימי מסחר לפני מועד התשלום את שער ריבית הפיגורים שתשולם.

6. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

6.1 התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') שתוצענה על פי דוח הצעת המדף ובהתאם לתשקיף, ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ביום 30 בדצמבר של כל אחת מן השנים הרלוונטיות (לפי העניין) (כל אחד מהתאריכים הנ"ל ייקרא להלן: "**היום הקובע**"), פרט לתשלום אחרון של הקרן והריבית שיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ח') לידי החברה במועד התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה, וזאת לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

מובהר כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב של החברה באיזה מהמועדים האמורים בסעיף זה, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

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

6.3 תשלומי הקרן והריבית ייעשו בכפוף לתנאי ההצמדה כאמור בסעיף 3 לעיל.

6.4 התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 6.6 להלן. אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא, שאינה תלויה בה, לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, יחולו הוראות סעיף 7 להלן.

6.5 מחזיק אגרת חוב שיחפץ בכך יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על פי אגרת החוב (סדרה ח') כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה שישלח בדואר רשום לחברה. אולם החברה תמלא את ההוראה אך ורק אם הגיעה למשרדה הרשום לפחות 30 יום לפני המועד הקבוע לפירעון תשלום כלשהו על פי אגרות החוב. במקרה שההודעה תתקבל אצל החברה באיחור, תפעל החברה לפיה אך ורק ביחס לתשלומים שמועד פירעונם לאחר מועד התשלום הסמוך ליום קבלת ההודעה.

6.6 לא מסר מחזיק אגרת חוב הזכאי לתשלום כאמור מבעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, שלזכותו יש להעביר לאותו מחזיק תשלומים על פי אגרת החוב, ייעשה כל תשלום כזה בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם מחזיקי אגרות החוב. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר כאמור, כפוף לכך שהשיק הופקד בבנק ונפרע בפועל.

7 הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

לעניין סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרת החוב שלא שולם בפועל מסיבה שאינה תלויה בחברה, ראה סעיף 11 לשטר הנאמנות.

8. מרשם מחזיקי אגרות החוב

לעניין ההוראות בדבר מרשם מחזיקי אגרות החוב שהחברה תחזיק ותנהל, ראה סעיף 26 לשטר הנאמנות.

9. העברת אגרות החוב

אגרות החוב ניתנות להעברה במלוא סכום הקרן הנקוב, ואף לגבי חלקו, ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב תיעשה על פי כתב העברה בנוסח מקובל, חתום כיאות על ידי המחזיק הרשום או נציגיו החוקיים ועל ידי מקבל ההעברה ונציגיו החוקיים, אשר יימסר לחברה במשרדה הרשום בצרף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו וכל הוכחה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתו. אם יחול מס או כל תשלום חובה אחר על כתב העברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות על תשלומם שתהיינה להנחת דעתה של החברה. תקנון ההתאגדות של החברה החל על העברת מניות נפרעות במלואן ועל הסבתן יחול, בשינויים המחויבים, לפי העניין, על אופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב בתעודה של אגרת חוב, יש לפצל, על פי הוראות סעיף 10 להלן, תחילה את תעודת אגרת החוב למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרת החוב האמורה. 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 בתעודת אגרת החוב המועברת, כך שבכל מקום בו נאמר "מחזיק" יראו כאילו נאמר "הנעבר", והוא ייחשב כ"מחזיק" לצורכי שטר הנאמנות.

10. תעודות אגרות החוב ופיצולן

10.1 בגין אגרות החוב הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות בכמות סבירה (התעודות הנזכרות בסעיף זה תיקראנה להלן: "**התעודות**").

10.2 כל תעודת אגרות חוב ניתנת לפיצול לתעודות אגרות חוב אשר סך כל הערך הנקוב שלהן שווה לסכום הערך הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש, ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה. הפיצול ייעשה בתוך 30 יום מתום החודש שבו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה וכנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב ביחד עם בקשה בכתב בחתימת המחזיק הרשום לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מסים והיטלים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

11 פדיון מוקדם

להוראות בדבר פדיון מוקדם של אגרות החוב, ראה סעיף 6 לשטר הנאמנות.

12 הוראות כלליות

12.1 דיווח על הודעות לכלל מחזיקי אגרות החוב

כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן באופן המפורט בסעיף 24 לשטר הנאמנות.

12.2 רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או על ידי תאגיד בשליטת החברה לרבות חברות בנות ו/או מחזיק קשור

לעניין רכישת אגרות החוב על ידי החברה ו/או מחזיק קשור, ראה הוראות סעיף 3 לשטר הנאמנות.

13 ויתור ופשרה

להוראות בדבר ויתור ופשרה ראה סעיף 25 לשטר הנאמנות.

14 אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות חוב

האסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות חוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת שניה לשטר הנאמנות.

15 קבלות כהוכחה

להוראות בדבר קבלות כהוכחה, ראה סעיף 12 לשטר הנאמנות.

16 החלפת תעודות אגרות חוב

במקרה שתעודת אגרת חוב זו תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודת אגרת חוב חדשה באותם תנאים, בתנאי שבמקרה של בלאי, תעודת האיגרת הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים, מיסים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה (לרבות הוצאות בקשר להוכחת בעלותו באגרת החוב ובקשר לשיפוי ו/או כיסוי ביטוחי שתבקש החברה, אם תבקש, בקשר לכך) יחולו על מבקשה התעודה האמורה.

17 העמדה לפירעון מיידי

לעניין ההוראות בדבר העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ראה סעיף 7 לשטר הנאמנות.

18 בטוחות

להוראות בדבר בטוחות לאגרות החוב ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות.

19 הודעות

להוראות בדבר דוחות מיידיים והודעות לחברה ו/או לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב, ראה סעיף 24 לשטר הנאמנות.

אמות השקעות בע"מ

תוספת שניה

אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות חוב

1. הנאמן או החברה רשאים להזמין את מחזיקי אגרות החוב לאסיפה ו/או לאסיפה נדחית, לפי העניין. אם החברה מזמינה אסיפה כזו, עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בהם תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה וכמו למסור הודעה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 24 לשטר הנאמנות. נציג מטעם הנאמן, יהיה רשאי להשתתף בכל אסיפה כאמור אך לא תהא לנציג מטעם הנאמן זכות הצבעה באסיפה כאמור. החברה מתחייבת להיות נוכחת בפתיחת כל אסיפה, בהתאם לבקשת הנאמן על מנת להציג את עמדתה בנושא שעל סדר יומה של האסיפה והנאמן יחליט באם נציגי החברה ימשיכו נוכחים גם במהלך הדיון עצמו.
2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך, או בתוך 21 יום ממועד לדרישתו בכתב של מחזיק אחד או יותר, באגרות החוב שלו/הם חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור. מועד כינוסה של האסיפה יהיה – במקרה בו נדרש הנאמן לכנס על ידי מחזיק/ים - לא מוקדם משבעה (7), ולא יאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 35ב(ב) לחוק). במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן, רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.
3. הובהר כי, דרישת השיפוי על ידי הנאמן, לא תפגע בזימון אסיפה אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה שנועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.
4. הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה לרבות להקדים את מועד כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים.
5. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים לפי דרישת מחזיק/ים כאמור לעיל, בתוך המועד הקבוע, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה ובלבד שמועד כינוסה יהיה בתוך 14 יום מתום התקופה לזימון האסיפה על ידי הנאמן כאמור לעיל. במקרה כאמור, יישא הנאמן בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
6. הודעה מוקדמת על אסיפת מחזיקי אגרות חוב, תפורסם ויפורטו בה המקום, היום ושעת האסיפה, וכן יצוינו בה באופן כללי הנושאים שידונו באסיפה והמועד הקובע להשתתפות באסיפה. באסיפה יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בהודעה בלבד. במקרה שמטרת האסיפה הינה דיון וקבלת החלטה מיוחדת תינתן הודעה מוקדמת של לפחות 21 יום וההודעה תכלול את היום והשעה של תחילת האסיפה וגם את עיקרי ההחלטה המוצעת. הנאמן רשאי לקצר את מועד ההודעה המוקדמת הנ"ל אם סבר כי הדבר דרוש לצורך הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב כל הודעה מטעם החברה או הנאמן למחזיקי אגרות חוב, תינתן בהתאם לסעיף ההודעות בשטר הנאמנות.
7. הנאמן יקבע את הנושאים שידונו באסיפה והוא יכלול נושאים שבשלחם נדרש כינוסה של האסיפה, כאמור לעיל, או נושא אשר מחזיק אגרת חוב אחד או יותר, שלו 5 אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, רשאי לבקש מהנאמן לכלול בסדר היום של האסיפה, ובלבד שהנושא מתאים להיות נידון באסיפה כאמור.
8. מחזיק באגרות חוב רשאי להשתתף ולהצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו (מקום בו הודיע הנאמן כי ההצבעה נערכת בכתב הצבעה). הסדרים לעניין הצבעה בכתב, ככל שהדבר רלוונטי, יינתנו על ידי הנאמן בהודעה על כינוס האסיפה וזה ישלח את כתב ההצבעה לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה (לרבות אסיפות נדחות לאסיפות בהן לא נכח מניין חוקי) וללא התכנסות המחזיקים בהן יערכו ההצבעות באסיפות אלה באמצעות כתיב הצבעה.
9. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה באסיפה שזומנה כאמור לעיל מחמת שבשגגה לא ניתנה הודעה על האסיפה לכל בעלי אגרות החוב שבמחזור או שהודעה כאמור לא נתקבלה על ידי כל בעלי אגרות החוב שבמחזור אליהם היא יועדה ובלבד שפורסם דוח מיידי על האסיפה כאמור. בעל אגרת חוב

שהגיע לאסיפה על אף פגם במתן הודעה על מועד כינוסה או על מיקומה, לא יהיה רשאי לדרוש את ביטול ההחלטה שנתקבלה באסיפה זו.

9. בכפוף לכל דין, המחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת מחזיקים הם המחזיקים באגרות החוב במועד שייקבע בהודעת הזימון לאסיפה.
10. יושב הראש של האסיפה יהיה הנאמן או אדם שימונה על ידי הנאמן. לא מינה הנאמן יושב ראש או שהוא נעדר מהאסיפה יבחרו מחזיקי אגרות החוב הנוכחים באסיפה יו"ר מביניהם. אסיפת המחזיקים באגרות החוב תפתח לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש לשם התחלת הדיון באיזה מהנושאים שעל סדר יומה של האסיפה.
11. באסיפות מחזיקי אגרות החוב, יהיו, למעט לגבי אסיפות שעל סדר יומן (גם) החלטות מיוחדות ובכפוף להוראות החוק אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר הנאמנות, שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על ידי בא כח והמחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות רבע (25%) מהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב שבמחזור - מניין חוקי (לעיל ולהלן: "מניין חוקי"). אם תוך חצי שעה מהמועד שנקבע להתחלת האסיפה הזו לא יהיה מנין חוקי כאמור, תדחה האסיפה למועד שלא יקדם משני (2) ימי עסקים ממועד כינוס האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד (אם סבר הנאמן שהדבר דרוש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב). נדחתה האסיפה כאמור, הנאמן ינמק בדוח הזימון של האסיפה הנדחת את הסיבות לדחייתה.
- יובהר כי מחזיק בתעודת אגרת חוב שהוא מחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 3.2 לשטר הנאמנות, לא יובאו אחזקותיו בחשבון לצורך קביעת מניין חוקי באסיפת המחזיקים וקולותיהם לא יובאו בחשבון במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.
12. במקרה בו תדחה האסיפה כאמור, תינתן הודעה על האסיפה הנדחת בדרך של פרסום דוח מיידי במערכת המגנ"א בלבד.
13. לא נמצא מניין חוקי באסיפה שנדחתה כאמור, יהיו באותה אסיפה שני מחזיקי אגרות חוב הנוכחים בעצמם או על ידי באי כוחם, מבלי להתחשב בערך הנקוב המוחזק בידם, מניין חוקי. על אף האמור לעיל, אסיפת מחזיקים נדחתה של אסיפה אשר כונסה על פי דרישת מחזיקים כאמור בסעיף 2 לעיל, תתקיים רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות חוב לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי מחזיקים בלפחות חמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת).
14. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 3 לשטר הנאמנות) לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.
15. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה (להלן: "אסיפת התייעצות"). לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות ויחולו עליה הוראות החוק.
16. באסיפת מחזיקים שיש בה מניין חוקי רשאי יו"ר האסיפה ועל פי דרישת רוב מחזיקי אגרות החוב הנוכחים באסיפה, שנוכח בה מניין חוקי חייב הוא להחליט על דחיית האסיפה או על דחיית הדיון או המשך הדיון בכל או באיזה מהנושאים הנידונים באסיפה (להלן: "אסיפה נמשכת"), למועד אחר ולמקום כפי שיקבע היו"ר הודעה בדבר אסיפה הנמשכת תימסר באותו אופן כפי שמודיעים על האסיפה הראשונה. באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום באסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה. הודעה על אסיפה נמשכת תימסר מוקדם ככל האפשר ולא יאוחר מ- 12 שעות קודם למועד כינוס האסיפה הנמשכת. פרט לאמור לעיל, לא יהיה מחזיק אגרת חוב זכאי לקבל כל הודעה על דחייה או על העניינים שבהם ידונו באסיפה הנמשכת.
17. הנאמן רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתיב הצבעה או בהרמת ידיים במהלך האסיפה. במקרה בו קבע הנאמן כי ההצבעה תהיה בדרך של כתיב הצבעה ידאג הנאמן כי נוסח כתב הצבעה יופץ למחזיקים ויקבע את המועד בו על המחזיקים לסיים את הצבעתם ולשלוח לנאמן את כתב ההצבעה חתום. לנאמן הסמכות להאריך או לקצר את מועד ההצבעה מעת לעת על פי שיקול דעתו.
18. 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 הנושא/ים 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 11 לעיל.

19 בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה (לרבות אסיפות נדחות לאסיפות בהן לא נכח מניין חוקי) בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים.

20 כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לעיל, לגבי עניין מסויים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית כאמור לעיל והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתכנס כאמור.

21 כל אסיפה של מחזיקי אגרות החוב תתקיים במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה בישראל, אלא אם כן יודיע הנאמן על מקום אחר לכינוסה. החברה תישא בעלויות הסבירות של כינוס האסיפה כאמור.

22 בכל אסיפה של מחזיקי אגרות חוב יהיה כל מחזיק או בא כוחו זכאי לקול אחד בגין כל - 1 ש"ח ערך נקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור המוחזק על ידו (בש"ח נומינליים).

23 במקרה של מחזיקים במשותף יתקבל רק קולו של הרשום ראשונה מביניהם במרשם המבקש להצביע, אם בעצמו ואם על ידי שלוח.

24 בעל אגרת חוב, או שלוחו, רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד ובגין חלקם נגד, לפי ראות עיניו.

25 מחזיק אגרת חוב יימנע מניצול לרעה של כוחו בהצבעה באסיפת מחזיקים.

26 כל הצעת החלטה שהעמידו אותה להצבעה באסיפת בעלי אגרות החוב תוכרע על פי מנין קולות ולפי רוב כקבוע בשטר נאמנות זה ובכפוף להוראות החוק.

27 פרט למקרים בהם צויין אחרת בשטר הנאמנות ו/או בדין הרי שכל החלטה שתובא בפני אסיפה של בעלי אגרות חוב, יוחלט עליה ברוב רגיל. בנוסף רשאי הנאמן להחליט על פי שיקול דעתו בהתאם לנסיבות האם אישור החלטה דורש רוב שאינו רגיל. הכרזת יו"ר האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה בספר הפרוטוקולים ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

28 כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שיש לו הסמכות לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, יעשה המינוי בכתב חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה או בידו של פקיד התאגיד או בא כוח שיש לו הסמכות לעשות כן. כתב מינוי של שלוח יערך בכל צורה מקובלת. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק אגרת חוב. כתב מינוי יימסר לנאמן עד למועד פתיחת האסיפה לגביה הוא נערך, אלא אם נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

29 הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח תהא תקפה אף אם קודם לכן נפטר המרשה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה לפני האסיפה, הודעה בכתב בדבר הפטירה, החלטות הפסלות, הביטול או ההעברה הנ"ל.

30 הנאמן שישותף באסיפה על פי הזמנת החברה ישתתף ללא זכות הצבעה.

31 הנאמן יערוך פרוטוקול מכל הדיונים וההחלטות בכל אסיפה כזו וישמרם במשרדו הרשום בספר הפרוטוקולים למשך שבע (7) שנים. כל פרוטוקול חתום על ידי יושב ראש האסיפה שבה נתקבלו ההחלטות והתנהלו הדיונים, או על ידי יושב ראש האסיפה שהתקיימה לאחריה, מהווה ראיה לכאורה לעניינים הרשומים בו, וכל עוד לא יוכח ההיפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה שכזו תחשב כאילו נתקבלה כדין. מרשם הפרוטוקולים יהיה פתוח לעיונם של מחזיקי אגרות החוב והנאמן ישלח העתק ממנו לכל מחזיק בתעודות אגרות חוב אשר הוכיח את בעלותו באגרות החוב לשביעות רצונו המלאה של הנאמן וביקש זאת, ולחברה – לבקשתה וביחס לחלק באסיפה בו השתתפה. הנאמן יהיה רשאי לערוך פרוטוקול אסיפה או חלקים ממנו בדרך של הקלטה.

- 32 החברה ו/או מי מטעמה וכל אדם או אנשים אחרים, שיורשו לכך על ידי הנאמן, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות של מחזיקי אגרות החוב ללא זכות הצבעה. על אף האמור לעיל, הנאמן יהיה רשאי, בהתאם לשיקול דעתו, לקבוע כי החברה ו/או מי מטעמה יהיו מנועים מלהשתתף בכל חלק מאסיפת מחזיקים.
- 33 הנאמן, וכן מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח'), באמצעות הנאמן, רשאים לפנות בכתב למחזיקים באגרות החוב כדי לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה (להלן: "**הודעת עמדה**"). מחזיק רשאי לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם במערכת המגנ"א הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.
- 34 הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור או בתגובה לפנייה אחרת למחזיקי תעודות ההתחייבות.

נספח א' לשטר הנאמנות - נוסח התחייבות החברה הבת המשעבדת

לכבוד

בע"מ ("הנאמן")

אנו הח"מ, _____ בע"מ (להלן: "**החברה המשעבדת**") מאשרים ומתחייבים, בין היתר בהתאם להחלטות הדירקטוריון מיום _____ כי:

1. הננו מודעים להתחייבויות אמות השקעות בע"מ (להלן: "**החברה המנפיקה**") למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') על פי שטר הנאמנות שנחתם ביום _____ בין החברה המנפיקה לבין _____ (להלן: "**הנאמן**") (להלן: "**שטר הנאמנות**"), ובכלל זה לתשלום הסכומים לפי סעיף 44 לשטר הנאמנות ו/או כפי שיוגדרו במסמכי השעבוד.

2. נקיים את הוראות שטר נאמנות זה הרלוונטיות אלינו, בקשר עם אגרות חוב (סדרה ח') של החברה המנפיקה ובהתאם אנו נפעל כאמור בשטר הנאמנות ועל פי כל המתחייב ממנו ביחס אלינו וזאת לאחר שהבנו את מהות ההתחייבויות כאמור, ובכלל זה אנו מסכימים ומתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת, לשעבוד _____ (להלן: "**השעבוד**") לטובת הנאמן להבטחת התחייבויות החברה המנפיקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), לרשום את השעבוד כדין ברשם החברות ובכל מרשם רלוונטי אחר המתנהל על פי דין על פי שטר הנאמנות ובהתאם לתנאים ולמועדים כמפורט בשטר הנאמנות ולמסור לנאמן כל אישור סביר שיידרש על מנת לאשר, בין היתר, כי השעבוד תקף. ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת הואיל וניתנה להבטחת זכויות צדדים שלישיים והכל כפוף לשטר הנאמנות. מובהר כי התחייבותנו זו מתייחסת לשעבוד בלבד, אך לא לשוויו וכי בשום מקרה לא יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') רשאים לתבוע מאיתנו כל סכום אחר ו/או נוסף אותו תהיה חייבת החברה המנפיקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ואשר יהיה מעבר לסכום שימומש בגין אותן בטוחות. עוד מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על ידינו לשעבד את זכויותינו בנכסים אחרים לרבות במקרה בו החברה המנפיקה תידרש או תבקש להעמיד בטוחות נוספות ו/או חלופיות על פי שטר הנאמנות. מובהר כי האמור לעיל עומד בבסיס התחייבותנו כאמור. כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה ח') במלואן או השעבוד לא שוחרר או הוחלף, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, בשעבודים על נכסים שאינם בבעלותנו, יישארו כל התחייבויותינו דלעיל בתוקפן המלא, וזאת גם במקרה של הסדר חובות, פשיטת רגל או פירוק של החברה המנפיקה ו/או של החברה המשעבדת.

3. אנו מוותרים בזאת מראש על כל זכויות או טענות שחוק הערבות, התשכ"ז-1967 (או כל הוראת חוק שתבוא במקומו) (להלן בסעיף זה: "**חוק הערבות**") מעניקים, ובכלל זה על זכויות, פטורים והפטרים מכוח סעיפים 6, 7(ב), 8, 11 ו-15(א) לחוק הערבות.

4. אנו מסכימים כי זכויות חזרה לחברה המנפיקה שיהיו לנו לפי חוק הערבות, או לפי כל דין בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (לרבות במסגרת הליכי חדלות פירעון ו/או הסדר בחברה המנפיקה). בנוסף, כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה ח') במלואן או השעבוד לא שוחרר או הוחלף, בשעבודים על נכסים שאינם בבעלותנו, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, אנו מתחייבים בזאת לא לבצע כל פעולה שתכליתה להשיג זכויות כלשהן בבטוחות שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב וכן, לא להגיש תביעה ו/או הוכחת חוב בפשיטת רגל, פירוק או הסדר תשלום אחר, בקשר לחברה המנפיקה, וזאת על אף כל תשלום שיבוצע על ידינו בקשר לאגרות החוב (סדרה ח') (לרבות בדרך של מימוש הבטוחות).

5. כמו כן מצהירה החברה המשעבדת כי אישור הדירקטוריון המופיע לעיל מהווה אישור לפי סעיף 282 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

בע"מ _____

אני, עו"ד _____, שהנני עוה"ד של _____ בע"מ מאשר בזה כי ה"ה _____ ו _____ חתמו על המסמך המשפטי דלעיל והינם מוסמכים בחתימתם יחד לחייב את _____ בע"מ כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות שלה. הריני לאשר כי החלטות _____ בע"מ והתחייבויותיה דלעיל התקבלו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות שלה. כן הריני לאשר כי החלטות אלה התקבלו בהתאם להוראות הפרק החמישי בחלק השישי של חוק החברות, התשנ"ט-1999.

עו"ד, _____

נספח ב'

מכתב הסכמה להכללה של מעלות

16 בפברואר, 2021

לכבוד

אמות השקעות בע"מ
שלום רב,

הנדון: דירוג לאג"ח

הרינו להודיעכם כי S&P מעלות קבעה דירוג 'ilAA' לאג"ח שיופקו לציבור ע"י אמות השקעות בע"מ (ilAA/Stable/ilA-1+) (להלן: ה"חברה") באמצעות הנפקת סדרת אג"ח חדשה, סדרה ח', בהיקף כולל של עד 500 מיליון ₪ ע.ב. (להלן: ה"דירוג") כפי שפורסם בדוח דירוג מיום 1 בפברואר 2021 ("דוח הדירוג").

בהתייחס לזאת, ברצוננו להדגיש כי הדירוג לאיגרות החוב נקבע, בין היתר, על סמך טיטות דוח הצעת המדף שהתקבלה אצלנו ביום 16 בפברואר, 2020 (להלן: "טיטות דוח הצעת המדף") ועל בסיס מבנה ההנפקה המוצעת וייעוד תמורת ההנפקה שמסרתם לנו.

בכל מקרה בו דוח הצעת המדף כפי שיפורסם (להלן: "דוח הצעת המדף הסופי") יכלול שינויים במבנה ההנפקה, במטרת ההנפקה ו/או שינויים אחרים לעומת הנוסח של טיטות דוח הצעת המדף, או בכל מקרה בו חל שינוי מהותי בגורם כלשהו העשוי להשפיע על הדירוג בכל דרך שהיא, שומרת S&P מעלות את הזכות לדון שנית בנושא ולתקן את הדירוג האמור (להלן: "(ה)שינויים ו(ה)תוספות"). אי לכך וכתנאי להסכמתנו להלן, עליכם להודיענו ולהעביר אלינו בכתב פרטים בדבר כל השינויים והתוספות שחלו בדוח הצעת המדף הסופי לעומת טיטות דוח הצעת המדף שהועברה אלינו וכן בכל השינויים והתוספות האחרים, ככל שחלו. הדירוג וכן הסכמתנו להלן מותנים בקבלת אישור מכם בכתב **לפני** פרסום דוח הצעת המדף כי דוח הצעת המדף הסופי אינו כולל שינויים ותוספות כלשהם לעומת טיטות דוח הצעת המדף.

בכפוף לאמור לעיל, אנו מסכימים כי דוח הדירוג ייכלל במלואו בדוח הצעת המדף הסופי כפי שיפורסם, לרבות על דרך ההפניה. כאמור בדוח הדירוג, דוח הדירוג נכון למועד פרסומו של דוח הדירוג.

הסכמתנו בתוקף 14 יום מיום מועד מכתב זה, דהיינו, עד ליום 1 במרץ, 2021. על החברה להימנע מלכלול את דוח הדירוג בדוח הצעת המדף לאחר מועד זה ללא קבלת אישורנו מראש ובכתב.

מובהר כי לצורך קביעת הדירוג, S&P מעלות בוחנת רק היבטים רלוונטיים לצורך הדירוג (בהתאם לשיטות ההערכה שלה) בטיטות דוח הצעת המדף, ואינה בוחנת את כל האמור בה או בדוח הצעת המדף הסופי או במסמכים נוספים הקשורים בטיטות דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי, לרבות תיאור של מסמכים כאמור בטיטות דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי.

בברכה,

אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ
("S&P מעלות")

נספח ג'

מכתב הסכמה להכללה של מידרוג

16.02.2021

לכבוד

אמות השקעות בע"מ

שלום רב,

הנדון: צירוף דו"ח פעולת דירוג לדוח הצעת מדף


בהמשך לפנייתכם, הננו לאשר לכם לצרף את דו"ח פעולת הדירוג שבוצעה לאמות השקעות בע"מ (להלן: "החברה") מיום 01.02.2021, ואת דוח המעקב הדירוג מיום 30.12.2020 ובלבד שיצורפו במלואם, ללא השמטות ו/או שינויים, ואתם רשאים לצרפם, לרבות בדרך של הפניה לדו"ח הצעת מדף להנפקת אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, אשר צפוי להתפרסם בחודש פברואר 2021.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת לגורם המוסמך לכך מטעם החברה המנפיקה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על אישור צירוף זה ועל דו"ח פעולת הדירוג המצוין לעיל.

הנכם נדרשים לאשר למידרוג בכתב, טרם פרסום דוח הצעת המדף דלעיל, כי נוסחו של דוח הצעת המדף שהתפרסם זהה לנוסח שנמסר למידרוג במסגרת תהליך הדירוג.

הסכמתנו לצירוף דוחות הדירוג כאמור הינה בתוקף למשך 60 יום ממועד מכתבנו זה, ואין לכלול ו/או לצרף את דו"ח פעולת הדירוג לדוח הצעת המדף לאחר מועד זה, ללא קבלת אישורנו מראש ובכתב.

בכבוד רב,



רן גולן שטיין, סמנכ"ל
ראש תחום נדל"ן