

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ ("החברה")

15 בינואר 2017

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

ג.א.נ.,

ג.א.נ.,

הנדון: פרסום טיוטת שטר נאמנות לאגרות חוב (סדרה י')

בהמשך לדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-000777), בדבר החלטת דירקטוריון החברה לפעול להנפקת אגרות חוב מסדרה חדשה, מצ"ב טיוטת שטר נאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה י') ("טיוטת השטר").

הנפקת אגרות החוב (סדרה י'), אם וככל שתצא אל הפועל, תעשה על פי דוח הצעת המדף שתפרסם החברה מכוח תשקיף המדף של החברה, נושא תאריך 18 באוגוסט 2015 (כפי שתוקן ביום 13 באפריל 2016) וכפופה לתנאים ולקבלת אישורים, לרבות אלו המפורטים להלן.

יצוין כי טיוטת השטר הינה בגדר **טיוטה בלבד** וכי היא עשויה להשתנות אף באופן מהותי מהנוסח המצורף לדוח מיידי זה. נוסח שטר הנאמנות כפי שיצורף לדוח הצעת המדף, אם וככל שיפורסם, יהיה הנוסח המחייב של שטר הנאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה י'). עוד יובהר, כי שטר נאמנות כאמור, אם וככל שייחתם, יכנס לתוקפו רק עם ובכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה י').

כמו כן, מצ"ב לדוח מיידי זה טיוטת מסמכי רישום השעבודים בהתאם ועל פי טיוטת השטר ("מסמכי רישום השעבודים"). יובהר כי מסמכי רישום השעבודים הינם בגדר **טיוטה בלבד** וכי הם עשויים להשתנות אף באופן מהותי מהנוסח שצורף לדוח מיידי זה.

יודגש כי נכון למועד דוח מיידי זה, מועד הגיוס, היקפו, ותנאי אגרות החוב (סדרה י') שתוצענה לציבור, אם וככל ותוצענה, טרם נקבעו סופית. כמו כן, פרסום דוח הצעת המדף כאמור מותנה בקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין ובכלל זה אישור דירקטוריון החברה בקשר עם תנאי ומבנה ההנפקה ובקשר עם פרסום דוח הצעת המדף, וכן בקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה י') וקבלת היתר רשות ניירות ערך לפרסום דוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

ע"י מר מוטי נחמיאס - סמנכ"ל הכספים של החברה

תוכן עניינים לשטר הנאמנות

<u>עמוד</u>	<u>כותרתו</u>	<u>הסעיף</u>
3	מבוא, פרשנות והגדרות	.1
6	כללי	.2
6	הנפקת אגרות החוב	.3
7	רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או על ידי מחזיק רשום	.4
7	התחייבויות החברה	.5
8	הבטחת אגרות החוב	.6
24	דרגת עדיפות	.7
24	זכות להעמדה לפירעון מיידית או למימוש בטוחות	.8
28	תביעות והליכים בידי הנאמן	.9
28	סדר קדימויות בנשיה; חלוקת התקבולים	.10
29	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	.11
29	סמכות לעכב חלוקת הכספים	.12
30	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	.13
31	קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן	.14
31	הצגת אגרות החוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי	.15
31	השקעת כספים	.16
31	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	.17
33	התחייבויות נוספות	.18
34	דיווח על ידי הנאמן	.19
34	שכר הנאמן	.20
35	סמכויות מיוחדות	.21
36	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	.22
36	שיפוי	.23
38	הודעות	.24
39	ויתור, פשרה ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב ושטר הנאמנות	.25
40	פנקס מחזיקי אגרות חוב	.26
41	תעודות ופיצול תעודות	.27
41	פקיעת כהונתו של הנאמן	.28
42	דיווח לנאמן	.29
42	תחולת חוק ניירות ערך	.30
42	אסיפות של מחזיקי אגרות החוב והנציגות הדחופה	.31
42	באי כח	.32
42	מענים	.33
42	דין חל וסמכות שיפוט	.34
42	הסמכה לדיווח במגנ"א	.35
43	כללי	.36

שטר נאמנות

מיום _____ בחודש _____ 2017

בין**פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ**

מספר חברה: 51-381781-7

רח' יסוד המעלה 7, ראשון לציון

טלפון: 03-9561889; פקס: 03-9561831

("החברה")

מצד אחד;**לבין****שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ**

מספר חברה: 51-174206-6

רח' יצחק שדה 17, תל אביב

("הנאמן")

מצד שני;

- הואיל:** ובחודש דצמבר 2016 התקבלה החלטה עקרונית של דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה י') (כהגדרתן להלן), אשר תנאיהן הינם כמפורט בשטר נאמנות זה ואשר תוצענה לציבור באמצעות תשקיף מדף ודוח הצעת מדף (כהגדרתם להלן);
- והואיל:** והנאמן הנו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על כל דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) לשמש נאמן להנפקת אגרות חוב (סדרה י') נשוא שטר הנאמנות;
- והואיל:** והחברה מצהירה בזאת כי לא חלה עליה כל מניעה על-פי כל דין או הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר הנאמנות ולביצוע הנפקת אגרות החוב (סדרה י'), נשוא שטר נאמנות זה, זאת בכפוף לקבלת היתר לפרסומו של דוח הצעת מדף מרשות ניירות ערך ואישור הבורסה (כהגדרתה להלן) לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה י');
- והואיל:** והנאמן הצהיר כי לא חלה עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר הנאמנות, לרבות ביחס לניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה כאמור, וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב נשוא שטר זה;
- והואיל:** והנאמן הסכים לפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), על פי תנאי הנאמנות המפורטים בשטר הנאמנות;
- והואיל:** ולנאמן אין כל עניין מהותי בחבר ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. מבוא, פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והתוספות והנספחים הרצופים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, אין 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 להיפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכול כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת ו/או משתמעת ו/או אם תוכן הדברים או הקשרם אינו מחייב אחרת.
- 1.4. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין לבין שטר נאמנות זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף יגברו הוראות שטר נאמנות זה. שטר נאמנות זה, על כל הוראותיו, ייכנס לתוקף עם ובכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה י'). מובהר כי במקרה בו לא תונפקנה אגרות חוב (סדרה י'), מכל סיבה שהיא, יפקע מאליו תוקפו של שטר נאמנות זה והנאמנות על פיו לא תכנס לתוקף.
- 1.5. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה, לפי הוראות הדין בישראל.
- 1.6. בשטר נאמנות זה תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצדם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מתוכן הדברים או הקשרם:

כלל אגרות החוב של החברה (סדרה י'), רשומות על שם, שתונפקנה על ידי החברה ואשר לא נפרעו במלואן או פקעו או התבטלו;	"אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה י')"
אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), לרבות אסיפת סוג;	"אסיפה" או "אסיפת מחזיקים"
אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור מאותה סדרה במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה;	"אסיפה מיוחדת"
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;	"בורסה"
דוח הצעת מדף אשר יפורסם מכח תשקיף המדף ואשר באמצעותו תוצענה אגרות החוב (סדרה י') לציבור;	"דוח ההצעה" או "דוח הצעת המדף"
דוח אפס או דוח ביצוע שוטף או דוח מעקב, אשר ייערכו על ידי ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ או כל שמאי אחר שזהותו מקובלת על הבנק המלווה או שזהותו מקובלת על הנאמן;	"דוח אפס" או "דוח מעקב"
הסכם עם הבנק המלווה למתן ליווי פיננסי לבניית פרויקט מבין הפרויקטים (כהגדרתם להלן), לרבות כל תיקון או תוספת לו;	"הסכם הליווי"
תאגידים פיננסיים הרשומים בישראל אשר עתידים ללוות את בניית הפרויקטים, בהתאם להסכם הליווי, ולרבות תאגידים פיננסיים שיעמידו	"הבנק המלווה"

ערבויות חוק מכר ו/או פוליסות ביטוח לפרויקט וזאת בנפרד מהבנק המלווה; למען הסר ספק יובהר כי החברה תהא רשאית להחליף את הבנק המלווה ללא אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ;

חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;

החלטה שהתקבלה באסיפה מיוחדת ברוב מיוחד;

הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;

הכספים אשר החברה תהיה רשאית למשוך מחשבון הליווי של הפרויקט הרלוונטי מבין הפרויקטים ואשר הבנק המלווה הרלוונטי יאשר את משיכתם בפועל על ידי החברה, הכוללים הון עצמי שהושקע בפרויקט, כהגדרתו להלן, אשר החברה תעמיד לטובת הפרויקט הרלוונטי מבין הפרויקטים ורווחים שינבעו לחברה מתוך הפרויקט הרלוונטי, אך למעט מלוא חובות והתחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה ביחס לפרויקט כאמור וכן, כספים המיועדים לתשלומי חובה, לרבות תשלומי מסים והיטלים, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה ו/או כל הוצאה אחרת שהוצאה לצורך הפרויקט הרלוונטי, אשר יעניקו לחברה שירותים ביחס לפרויקט, דמי ניהול ותקורות פרויקט כפי שיאושרו על ידי הבנק המלווה הרלוונטי ואשר ישולמו על ידי החברה.

יובהר כי במקרה בו תמכור החברה את זכויותיה במקרקעי פרויקט מבין הפרויקטים או את זכויותיה בפרויקט מבין הפרויקטים, העודפים כאמור יהיו כספי התמורה בניכוי הוצאות עסקה וחובות לבנק המלווה הרלוונטי ו/או תאגיד בנקאי שמימן את רכישת מקרקעי אותו הפרויקט, לפי העניין.

להסרת ספק מובהר כי הגדרת "העודפים" כאמור בסעיף זה לעיל נעשית לשם הנוחות והגילוי הנאות בלבד וכי מבחינת הנדרש מהנאמן בשטר זה ועל פיו, "העודפים" משמעם אך ורק הסכומים אשר יופקדו בפועל בחשבון המשועבד (כהגדרתו להלן). למען הסר ספק, יודגש בזאת כי לנאמן אין את היכולת לחייב את הבנק המלווה להעביר את העודפים שיווצרו בפרויקטים, אם וככל שיווצרו, לחשבון המשועבד. להסרת ספק מובהר עוד כי הנאמן אינו נדרש לבחון ו/או לבדוק ו/או לאמת את הסכמי הליווי של הפרויקטים.

הון עצמי כמתחייב על פי הסכם הליווי עם הבנק המלווה של הפרויקט הרלוונטי מבין הפרויקטים וכפי שיהא מעת לעת, לרבות על פי תיקון ו/או תוספת להסכם הליווי עם הבנק המלווה של אותו הפרויקט.

חוק החברות, התשנ"ט-1999;

חשבון שיפתח בתאגיד בנקאי בישראל בקשר עם הפרויקט הרלוונטי מהפרויקטים (כהגדרתם להלן) אשר בו תבוצע כל הפעילות הכספית נשוא הפרויקט, הכוללת העמדת אשראים מהבנק המלווה, ערבויות חוק מכר לרוכשים, הכנסות המתקבלות בקשר לפרויקט והוצאות הקשורות בפרויקט הרלוונטי מבין

"החברה לרישומים"

"החוק" או "חוק ניירות

ערך"

"החלטה מיוחדת"

"הנאמן"

"העודפים"

"הון עצמי שהושקע בפרויקט"

"חוק החברות"

"חשבון הליווי"

<p>הפרויקטים ; כל יום שבו מתקיים מסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ; מערכת גילוי נאות אלקטרונית של רשות ניירות ערך ; כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך ;</p>	<p>"יום מסחר" "מגנ"א" "מחזיק" או "מחזיק באגרות החוב" "פרויקט הרקפות"</p>
<p>מגרשים 402 ו-403 המהווים חלק מחלקות 8, 10 בגוש 4246 בשכונת "הרקפות" בראשון לציון, שחלה עליהן תב"ע רצ/129/22, אשר על פיה ניתן לבנות על המקרקעין כאמור 2 בניינים הכוללים 216 יח"ד (בכפוף להגדלת מספר היחידות בהתאם לתקנות שב"ס, למועד שטר זה 180 יח"ד), הכל כמפורט בנספח א' לדוח ההצעה. הפרויקט הינו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן", ובהתאם החברה תשווק בו 180 יח"ד במחיר קבוע למטר שנקבע בהתאם להצעתה של החברה במכרז. מידע נוסף נכלל בנספח א' לדוח ההצעה ;</p>	<p>"פרויקט רמלה 203"</p>
<p>מגרש 203 המהווה חלק מחלקה 18 בגוש 4351 בשכונת "רמלה מערב" ברמלה, שחלה עליה תב"ע לה/6/170, אשר על פיה ניתן לבנות על המקרקעין כאמור 3 בניינים הכוללים 327 יח"ד (בכפוף להגדלת מספר היחידות בהתאם לתקנות שב"ס, למועד שטר זה 274 יח"ד), הכל כמפורט בנספח א' לדוח ההצעה. הפרויקט הינו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן", ובהתאם החברה תשווק בו 274 יח"ד במחיר קבוע למטר שנקבע בהתאם להצעתה של החברה במכרז. מידע נוסף נכלל בנספח א' לדוח ההצעה ; יובהר כי לחברה מוקנית הזכות על פי שטר נאמנות זה להחליף כבטוחה את פרויקט רמלה 203 בפרויקט רמלה 201 (כהגדרתו להלן) ככל ויחול האמור בסעיף 6.4.2 לשטר הנאמנות.</p>	<p>"פרויקט רמלה 201"</p>
<p>יובהר כי ככל ויחול האמור בסעיף 6.4.2 לשטר הנאמנות, הרי שבכל מקום בשטר נאמנות זה בו נכתב "פרויקט רמלה 203" יירשם "פרויקט רמלה 201" (לפי העניין). מגרש 201 המהווה חלק מחלקה 18 בגוש 4351 בשכונת "רמלה מערב" ברמלה, שחלה עליה תב"ע לה/6/170, אשר על פיה ניתן לבנות על המקרקעין כאמור 4 בניינים הכוללים 357 יח"ד (בכפוף להגדלת מספר היחידות בהתאם לתקנות שב"ס, למועד שטר זה 298 יח"ד), הכל כמפורט בנספח א' לדוח ההצעה. הפרויקט הינו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן", ובהתאם החברה תשווק בו 298 יח"ד במחיר קבוע למטר שנקבע בהתאם להצעתה של החברה במכרז. מידע נוסף נכלל בנספח א' לדוח ההצעה; יובהר כי לחברה מוקנית הזכות על פי שטר נאמנות זה להחליף כבטוחה את פרויקט רמלה 203 (כהגדרתו לעיל) בפרויקט רמלה 201 ככל ויחול האמור בסעיף 6.4.2 לשטר הנאמנות. יובהר כי ככל ויחול האמור בסעיף 6.4.2 לשטר הנאמנות, הרי שבכל מקום בשטר נאמנות זה בו נכתב "פרויקט רמלה 203" יירשם "פרויקט רמלה 201" (לפי העניין).</p>	<p>"הפרויקטים"</p>
<p>פרויקט הרקפות ופרויקט רמלה 203 (או פרויקט רמלה 201), יחדיו ;</p>	

סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') כפי שתהיה מעת לעת, לרבות סכומי הריבית עד לתום תקופת ההתחייבות על פי תנאי אגרת החוב (סדרה י');	"הערך ההתחייבותי המלא"
שני שלישים או יותר מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים;	"רוב מיוחד"
50% או יותר מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים; שטר נאמנות זה לרבות התוספות והנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;	"רוב רגיל" "שטר זה" או "שטר הנאמנות"
תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשטר זה; או תשקיף המדף של החברה מיום 18 באוגוסט 2015 (כפי שתוקן ביום 13 באפריל 2016), המאפשר, בין היתר, הנפקת אגרות חוב של החברה.	"תעודת אגרת החוב" "תשקיף המדף" או "התשקיף"

2. כללי

- 2.1. שטר נאמנות זה כפוף לכללי הבורסה, שלא ניתן להתנות עליהם.
- 2.2. הנאמן החתום על שטר נאמנות זה, יהיה הנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ותקופת מינויו תהיה עד מועד כינוסה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') שיכנס הנאמן לפי הוראות סעיף 35ב(א1) לחוק ניירות ערך.

3. הנפקת אגרות החוב

- 3.1. החברה עשויה להנפיק לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף לפרסום דוח הצעת מדף, אגרות חוב (סדרה י'), רשומות על שם, ועומדות לפירעון (קרן) בשיעורים ובכל אחד מהמועדים המפורטים בסעיף 2 לתנאים מעבר לדף. אגרות החוב (קרן וריבית) לא תהיינה צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. קרן אגרות החוב, תישא ריבית (שאינה צמודה) בשיעור קבוע שייקבע במכרז הצעתן לראשונה של אגרות החוב. הריבית על קרן אגרות החוב, תשולם בכל אחד מהמועדים, כפי שמפורט בסעיף 3 לתנאים מעבר לדף. לפרטים בדבר מנגנון ההתאמה שיחול בשינוי שיעור הריבית, ראו סעיף 3.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לשטר הנאמנות.
- 3.2. **הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י')**
 - א. החברה תהיה רשאית להנפיק עד 100,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י') ולא תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה י') מעבר לסכום האמור.
 - היה ומסיבה כלשהי במסגרת ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה י') כמות אגרות החוב (סדרה י') שתונפק תהיה נמוכה מ- 100,000,000 ש"ח ערך נקוב, כי אז החברה תהיה רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה י') נוספות, בין בהנפקה לציבור נוספת, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת ובלבד שלאחר ההנפקה הנוספת כאמור סה"כ אגרות החוב (סדרה י') שיונפקו ויהיו במחזור לא יעלו על 100,000,000 ש"ח ערך נקוב. זאת בהתקיים התנאים כדלהלן (במצטבר):
 - א. מועד הרחבת הסדרה לא יחול קודם לחלוף ארבעה חודשים ממועד רישומן למסחר בבורסה (לראשונה) של אגרות החוב (סדרה י'), על פי דוח הצעת המדף;
 - ב. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה י') שתהיה במחזור לאחר הרחבת הסדרה, לא תעלה על 100,000,000 מיליוני ש"ח ערך נקוב;

ג. קודם להרחבת הסדרה החברה תציג לנאמן העתק מדוח אפס לפרויקט הרקפות ומדוח אפס לפרויקט רמלה 203 לפיהם, סך העודפים הצפויים בפרויקטים אינו נמוך מסך השווה ל- 130% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') שבמחזור, לאחר הרחבת הסדרה;

ד. בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה החברה עומדת בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.11.2 לשטר זה ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה;

ה. לא מתקיימת ולאחר ביצוע ההרחבה לא תתקיים איזה מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר זה;

החברה תמסור לנאמן, לא יאוחר מ- 3 ימים טרם ביצוע הרחבת הסדרה בפועל, אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר התקיימות התנאים להרחבה. בכפוף לכך שהנאמן יקבל את האישור על התקיימות התנאים להרחבה דלעיל, תמורת הרחבת הסדרה תשוחזר מהחשבון המיוחד (כהגדרתו בנספח ב' לדוח הצעת המדף) לחשבון החברה כפי שהחברה תורה לנאמן.

3.3 הנפקת אגרות חוב נוספות

החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, סדרות נוספות של אגרות חוב ("הסדרות הנוספות"), באותם תנאי פדיון, ריבית, הצמדה, דרגת פירעון במקרה של פירוק ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בהתחייבויות החברה מכוח שטר זה.

החברה לא תהא רשאית להנפיק סדרות אגרות חוב נוספות שאינן מובטחות בשעבוד ואשר יש להן עדיפות על פני אגרות החוב (סדרה י') בעת פירוק החברה. יובהר כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותה של החברה להנפיק, בכל דרך שהיא, ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו.

4. רכישת אגרות חוב על-ידי החברה ו/או על-ידי מחזיק קשור

4.1 החברה שומרת לעצמה, בכפיפות לכל הוראה שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין מחוצה לה) בכל עת ובכל מחיר שייראה לה, אגרות חוב (סדרה י'), שיהיו במחזור מעת לעת, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה. החברה תודיע בדוח מידי על כל מקרה של רכישה שבוצעה על ידה כאמור.

4.2 אגרות חוב שתירכשנה על-ידי החברה תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר בבורסה, והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תירכשנה במסגרת המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלוקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. במקרה של רכישה על ידי החברה כאמור לעיל יפקעו אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (כאמור בסעיף 8 לתנאים מעבר לדף).

4.3 כל חברה בת של החברה ו/או תאגיד בשליטתה ו/או בעל השליטה בחברה (במישרין או בעקיפין) ו/או תאגיד בשליטת בעל השליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין) ו/או קרוביהם או מי מטעמם (למעט החברה לגביה יחול האמור בסעיף 4.1 לעיל) ("מחזיק קשור") יהיו רשאים לרכוש ו/או למכור בכל עת ומעת לעת, לפי שיקול דעתם, בבורסה או מחוצה לה, לרבות בדרך של הנפקה על-ידי החברה, אגרות

חוב (סדרה י') (בכפוף לכל דין). אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, אלא בכפוף לכללי הבורסה, ותהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב של החברה (בכפוף להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב). ככל שייודע לחברה דבר רכישה ו/או מכירה כאמור תודיע החברה בדיווח מידי על רכישה/מכירה כאמור. לענין המניין החוקי ומניין המצביעים באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב, לרבות בהתייחס לאגרות החוב שבידי מחזיק קשור, יחול האמור בתוספת השנייה לשטר זה.

4.4. אין באמור בסעיף 4 זה, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה או את מחזיקי אגרות החוב לרכוש אגרות חוב או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

5. התחייבויות החברה

5.1. עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית המשתלמים על-פי תנאי אגרות החוב, ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על-פי תנאי אגרות החוב ועל-פי שטר זה. בכל מקרה שבו מועד תשלום על חשבון סכום קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא כל תוספת תשלום והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

5.2. אגרות החוב (סדרה י') תירשמה למסחר בבורסה, בכפוף להתקיימות דרישות תקנון והנחיות הבורסה.

6. הבטחת אגרות החוב

6.1. שעבודים - כללי

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

למעט לגבי הנכסים המשועבדים מכח שטר זה על נספחיו החברה ו/או חברות בת של החברה תהיינה רשאיות לשעבד את רכושן, כולו או מקצתו, בכל שיעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב.

יובהר כי למועד חתימת שטר זה, ניתנת התחייבות חוזית של החברה להעברת עודפים מפרויקט הרקפות ומפרויקט רמלה 203 לחשבון שישועבד לטובת הנאמן. יודגש כי המדובר בפרויקטים אשר למועד שטר זה טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי ביחס אליהם וטרם הוצאו היתרי בניה ביחס אליהם. השעבוד שירשם על זכויות החברה לקבלת עודפים (כמפורט להלן) הינו עתידי ולא יירשם במועד ההנפקה, אלא יירשם שעבוד על זכויות החברה לקבלת עודפים ביחס לפרויקט הרקפות רק לאחר שייחתם הסכם ליווי לפרויקט הרקפות, אם וכאשר ייחתם הסכם ליווי כאמור, והשעבוד על זכויות החברה לקבלת עודפים ביחס לפרויקט רמלה 203 יירשם רק לאחר שייחתם הסכם ליווי לפרויקט רמלה 203, אם וכאשר ייחתם הסכם ליווי כאמור. כמו-כן, הוצאת היתר בניה לפרויקט הרקפות ולפרויקט רמלה 203 אינה בשליטת החברה בלבד ותלויה בצדדים שלישיים כמפורט בסעיף 6.4.1 להלן בו מצוינים חלק מהתנאים והגורמים הנדרשים להוצאת היתר בניה.

בשלב ראשון, בסמוך לאחר ביצוע ההנפקה, יירשם שעבוד על החשבון המשועבד.

הנאמן יאשר לחברה להעביר את תמורת ההנפקה לחשבון עליו תורה לו החברה לאחר שהחברה תציג לנאמן דוח אפס לפיו סך העודפים הצפויים מפרויקט הרקפות ומפרויקט רמלה 203 אינו נמוך מסך השווה ל- 130% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') שבמחזור, באותה עת, וכן את יתר המסמכים המפורטים בסעיף 6.2.2 להלן.

מובהר כי העברת תמורת ההנפקה לחברה אינה מותנית בהתקשרות בהסכם ליווי ביחס לפרויקט הרקפות ו/או ביחס לפרויקט רמלה 203 והשעבוד המפורט בסעיף 6.5 להלן יירשם בתוך 45 יום לאחר שייחתם הסכם ליווי לפרויקט הרלוונטי ולא יהווה תנאי לשחרור כספי תמורת ההנפקה לחברה והכל כמפורט בסעיף 6 זה להלן. לפיכך, מובהר כי במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה י') התחייבות החברה לפירעון אגרות החוב (סדרה י') אינה מובטחת בשעבודים (למעט השעבוד שיירשם על החשבון המשועבד כאמור לעיל), למעט התחייבות חוזית ביחס למקורות תשלום החוב בגינן וביחס ליצירת שעבוד בעתיד להבטחת ההתחייבות על פיהן. לאור האמור לעיל מעמדם של המחזיקים באגרות החוב (סדרה י') במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה י') יהא כמעמד נושים בלתי מובטחים של החברה, על כל המשתמע מכך.

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), מתחייבת בזאת החברה כי תיצור ותרושם לטובת הנאמן את הבטחות המפורטות להלן:

6.1.1. שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד- כהגדרתו להלן) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם), ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שיירשם לטובת הנאמן, על כל הזכויות והכספים בחשבון בנק שייפתח על ידי החברה על שמה במוסד בנקאי בישראל ("החשבון המשועבד"). למען הסר ספק מובהר, כי לא תהיה על החברה החובה לרשום את השעבוד על החשבון המשועבד בכל מרשם אחר. נוסח מסמכי השעבוד יהיה לשביעות רצון הנאמן. מורשי החתימה מטעם הנאמן יהיו, ביחד עם מי שתקבע החברה, בעלי זכויות חתימה בחשבון המשועבד, כך שכל משיכת כספים מהחשבון המשועבד תצריך חתימה של מורשה חתימה אחד לפחות מטעם החברה ומורשה חתימה אחד לפחות מטעם הנאמן, אולם מדיניות ניהול הכספים בחשבון המשועבד וביצועה תהא בהתאם להוראות סעיף 16 לשטר הנאמנות. שעבוד זה יירשם בסמוך לאחר מועד ההנפקה ויהווה תנאי לשחרור תמורת ההנפקה, כמפורט בסעיף 6.2.2 להלן.

6.1.2. שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים (כהגדרתם לעיל) בקשר עם פרויקט הרקפות (לפרטים אודות פרויקט הרקפות ראו סעיף 6.4.1 להלן וכן נספח א'1 לדוח ההצעה), כמפורט בסעיף 6.5.1 להלן. נוסח מסמכי השעבוד יהיה לשביעות רצון הנאמן. שעבוד זה יירשם בתוך 45 יום לאחר שייחתם הסכם הליווי עם הבנק המלווה ביחס לפרויקט הרקפות ויובהר (להסרת הספק) כי לא יהווה תנאי לשחרור כספי תמורת ההנפקה לחברה.

השעבוד הנזכר בסעיף זה לעיל יירשם במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות. למען הסר ספק מובהר כי לא תהיה על החברה החובה לרשום את השעבוד הנ"ל בכל מרשם אחר.

השעבוד הנ"ל יינתן אך ורק להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ועד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי המלא (כהגדרתו בסעיף 6.4.3 להלן) של אגרות החוב (סדרה י') שבמחזור בכל עת, ולא יהיה ניתן להעברה לשום גורם אחר למעט במקרה של החלפת נאמן.

זכויות החברה כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה את פרויקט הרקפות, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם תחתום החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי פרויקט הרקפות.

שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם פרויקט הרקפות, לרבות השעבוד על חשבון הליווי, ובפני כל שעבוד שייווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר ייחתם עם הבנק המלווה בקשר עם פרויקט הרקפות.

6.1.3. שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים (כהגדרתם לעיל) בקשר עם פרויקט רמלה 203 (לפרטים אודות פרויקט רמלה 203 ראו סעיף 6.4.1 להלן וכן **נספח א3'** לדוח ההצעה), כמפורט בסעיף 6.5.1 להלן. נוסח מסמכי השעבוד יהיה לשביעות רצון הנאמן. **שעבוד זה יירשם בתוך 45 יום לאחר שייחתם הסכם הליווי עם הבנק המלווה ביחס לפרויקט רמלה 203 ויובהר (להסרת הספק) כי לא יהווה תנאי לשחרור כספי תמורת ההנפקה לחברה.**

השעבוד הנזכר בסעיף זה לעיל יירשם במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות. למען הסר ספק מובהר כי לא תהיה על החברה החובה לרשום את השעבוד הנ"ל בכל מרשם אחר.

השעבוד הנ"ל יינתן אך ורק להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ועד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי המלא (כהגדרתו בסעיף 6.4.3 להלן) של אגרות החוב (סדרה י') שבמחזור בכל עת, ולא יהיה ניתן להעברה לשום גורם אחר למעט במקרה של החלפת נאמן.

זכויות החברה כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה את פרויקט רמלה 203, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם תחתום החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי פרויקט רמלה 203. **שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם פרויקט רמלה 203**, לרבות השעבוד על חשבון הליווי, ובפני כל שעבוד שייווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר ייחתם עם הבנק המלווה בקשר עם פרויקט רמלה 203.

6.1.4. כל עוד אגרות החוב (סדרה י') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה. אין באמור כדי להגביל את החברה מליצור שעבודים ספציפיים על נכסיה, כולם או חלקם, לרבות שעבוד שוטף על נכס ספציפי. החברה מאשרת כי נכון למועד חתימת שטר זה, לא יצרה ולא התחייבה ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה. יובהר כי ככל שעל כל נכסי החברה יהיו רשומים שעבודים קבועים ו/א ספציפיים, התחייבות זו תאבד מתוקפה האפקטיבי.

6.1.5. החברה מתחייבת בזאת כי כל עוד לא נתקבלה לשם כך הסכמה מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה, בהחלטה שתתקבל באסיפה באופן הקבוע בחוק ניירות ערך לשינוי שטר נאמנות, וזולת השעבודים הרשומים ו/או שירשמו על זכויותיה של החברה בפרויקטים לטובת הבנק המלווה שילווח את הפרויקט הרלוונטי מבין הפרויקטים, לא תשעבד לטובת צד שלישי כלשהוא בשעבוד נוסף מכל מין וסוג, את זכויותיה של החברה במקרקעין עליהם מצויים הפרויקטים ו/או את זכויותיה של החברה בפרויקטים, בין בשעבוד שיהא קודם, שווה ערך או מאוחר לשעבוד שנרשם/יירשם לטובת הבנק המלווה בקשר עם הפרויקטים כאמור. מובהר בזאת, כי ככל שמימונו וליווי הפיננסי של איזה מבין הפרויקטים כאמור יוחלף ויבוצע על ידי בנק מלווה אחר, תהיה החברה רשאית לשעבד את מקרקעי הפרויקט הרלוונטי האמור ואת זכויותיה בו לבנק המלווה האחר.

6.2. שחרור תמורת ההנפקה לחברה

6.2.1. תמורת ההנפקה¹ (בניכוי עמלות למפיצים, עמלת ריכוז ובניכוי עמלות והוצאות אחרות והכל כמפורט בדוח הצעת המדף) ("תמורת ההנפקה") תועבר על ידי רכז ההנפקה (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) מהחשבון המיוחד (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) לחשבון עליו תורה החברה ("חשבון החברה"), לאחר שרכז ההנפקה יקבל את אישור הנאמן לעשות כן.

6.2.2. הנאמן יאשר לרכז ההנפקה להעביר את תמורת ההנפקה בגין אגרות חוב (סדרה י') לחשבון החברה כאמור, בתנאי שהחברה תמציא לנאמן את כל המסמכים המפורטים להלן בנוסחים שיהיו מקובלים על הנאמן:

6.2.2.1. הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) ואגרת חוב לרישום השעבוד על החשבון המשועבד כמפורט בסעיף 6.1.1, בנוסח שיהיה מקובל על הנאמן, נושאים חותמת "נתקבל" או "הוגש לבדיקה" מקורית מרשם החברות, המעידים על כך שמסמכי רישום השעבוד על החשבון המשועבד הומצאו למשרדי רשם החברות ונתקבלו אצלם;

6.2.2.2. תעודת רישום שעבוד על השעבוד שנרשם בהתאם לסעיף 6.1.1 לעיל, על החשבון המשועבד בצירוף פלט עדכני של מרשמי החברה מרשם החברות המעיד על רישום נכון ומדויק של השעבוד במרשמי החברה אצל רשם החברות. על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד על החשבון המשועבד, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה.

6.2.2.3. העתק מהוראה בלתי חוזרת של החברה לבנק בו מתנהל החשבון המשועבד שלא לשנות את הרכב זכויות החתימה בחשבון המשועבד (כהגדרתו בסעיף 6.1.1 לעיל) ואישור הבנק בכתב לכך וכן אישור הבנק בכתב כי ידוע לו שזכויות החברה בחשבון משועבדות לטובת הנאמן וכן שבחשבון המשועבד לא יוקצו מסגרות אשראי ו/או יונפקו פנקסי שיקים ו/או כרטיסי אשראי, וכן הסכמתו של הבנק לוותר על כל זכויות השעבוד, הקיזוז והעיכובן המוקנות לו בקשר עם החשבון המשועבד והכל בנוסח המקובל על הנאמן.

6.2.2.4. העתק מ"דוח אפס" לפרויקט הרקפות ולפרויקט רמלה 203 לפיו, סך העודפים הצפויים בפרויקט הרקפות ובפרויקט רמלה 203, גם יחד, אינו נמוך מסך השווה ל-130% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') שבמחזור, באותה עת;

6.2.2.5. חוות דעת משפטית של עורך דין ישראלי, בין היתר, בקשר לאופן רישום השעבוד כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל בישראל, תוקפו, דרגת נשייתו, חוקיותו, והיותו בר מימוש ואכיפה כנגד החברה בישראל, והכל בנוסח שיהא מקובל על הנאמן;

6.2.2.6. אישור נושא משרה בכיר בתחום הכספים בחברה, אשר חתימתו תאומת על ידי עורך דין, בדבר העדר התחייבויות סותרות של החברה בקשר לשעבוד כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל. האישור יכלול גם התייחסות לכך כי הזכויות המשועבדות הינן בבעלות ובקניינה הבלעדי של החברה, והכל בנוסח שיהא מקובל על הנאמן;

¹ להסרת ספק לאחר הנחה בגין התחייבות מוקדמת של משקיעים מסווגים כמפורט בדוח הצעת המדף.

ככל שבתוך 3 ימי עסקים ממועד קבלת כספי תמורת ההנפקה בחשבון המיוחד לא יתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 6.2.2 זה לעיל, יעביר רכז ההנפקה את תמורת ההנפקה לחשבון הנאמן ויחולו ההוראות שבסעיף 6.3 להלן. לאחר שהחברה תמציא לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2.2 זה לעיל, יעביר הנאמן את תמורת ההנפקה, בניכוי עמלות והוצאות אחרות והכל כמפורט בדוח הצעת המדף, מחשבון הנאמן לחשבון החברה. ככל והמסמכים כמפורט בסעיף 6.2.2 לא יתקבלו בידי הנאמן בתוך 60 ימים ממועד ההנפקה יחול האמור בסעיף 6.10.1 להלן.

בגין העברת תמורת ההנפקה לחשבון הנאמן כמפורט בסעיף 6.3 להלן (או לחשבון המיוחד, כהגדרתו בדוח הצעת המדף), החברה תאשר לבורסה כי קיבלה את תמורת ההנפקה לצורך רישום למסחר של אגרות החוב (סדרה י'). החברה והנאמן רואים בהעברת תמורת ההנפקה לחשבון הנאמן (או לחשבון המיוחד) כקבלת התמורה בחברה, ולאור זאת, מיד לאחר העברת תמורת ההנפקה לחשבון החברה או לחשבון הנאמן (לפי העניין) כאמור לעיל, תפעל החברה לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה י') שיופקו על פי דוח הצעת המדף.

6.3 העברת תמורת ההנפקה לחשבון הנאמן (ככל שיידרש)

6.3.1 היה ויהיה פער זמנים של למעלה מ-3 ימי עסקים בין מועד ביצוע ההנפקה לבין מועד המצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2.2 לעיל לנאמן, יועברו כספי תמורת ההנפקה לחשבון בנק שייפתח על ידי הנאמן על שמו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') אשר כל זכויות החברה במופקד ו/או אשר יופקד בו תשועבדנה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בשעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה (על מלוא זכויות החברה בחשבון) ושוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם), ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום ("חשבון הנאמן"). להסרת ספק, יובהר כי רישום השעבוד על זכויות החברה בחשבון הנאמן לא יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה לחשבון הנאמן, כך שניתן יהיה להעבירה, ככל והדבר יידרש בהתאם להוראות שטר נאמנות זה לעיל, גם בטרם יירשם השעבוד על זכויות החברה בחשבון הנאמן כמפורט בסעיף זה לעיל.

6.3.2 אופן השקעת הכספים בחשבון הנאמן יהיה בהתאם לקבוע בסעיף 16 לשטר זה להלן.

6.3.3 עם המצאת כל המסמכים כאמור בסעיף 6.2.2 לעיל, יעביר הנאמן את כל כספי תמורת ההנפקה לחשבון החברה, בניכוי כל המיסים, העמלות, התשלומים וההוצאות הכרוכות בניהול חשבון הנאמן לרבות עמלות מכל מין וסוג לרבות בגין פתיחתו, העברות וסגירתו ובתוספת כל פירותיהם (ככל שנצברו) ובניכוי תשלומי חובה ככל שיחולו על הכספים ופירותיהם.

6.4 התחייבות החברה להעברת עודפים (ככל שיהיו) לחשבון המשועבד

החברה מתחייבת להעביר לחשבון המשועבד את העודפים שינבעו מפרויקט הרקפות ומפרויקט רמלה 203 (לכשיהיו אם וככל שיהיו), בהתאם להוראות כדלקמן:

6.4.1 להלן מידע נוסף אודות הפרויקטים

פרויקט הרקפות (פרויקט "מחיר למשתכן")

מקרקעין בשטח של כ- 4,268 מ"ר המהווים חלק מחלקות 8,10 בגוש 4246 בשכונת הרקפות בראשון לציון, אשר בהתאם לתב"ע החלה ניתן לבנות עליהם שני בנייני מגורים הכוללים 216 יח"ד (נכון למועד שטר זה ניתן לבנות 180 יח"ד אך בכפוף לתוספת של עד 20% לכמות יח"ד המותרת במגרשי המגורים שבתחום התוכנית ובמסגרת הקלה שתפורסם כחוק, יגדל מספר היחידות ל- 216 יח"ד).

הפרויקט הינו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ובהתאם החברה תשווק בו 180 יח"ד במחיר קבוע למטר שנקבע בהתאם להצעת החברה במכרז.

זכויות החברה בפרויקט הינן זכויות להירשם כבעלים, וזאת בהתאם לרכישת הזכויות במקרקעין. למועד חתימת שטר זה, החברה שילמה סך של כ- 77 מיליוני ש"ח בגין רכישת מקרקעי הפרויקט ההוצאות הכרוכות בפרויקט.

יובהר כי למועד חתימת שטר זה, רשומה משכנתא ראשונה בדרגה לטובת תאגיד בנקאי שהעמיד מימון לרכישת מקרקעי הפרויקט, וזאת בסך של כ- 53 מיליוני ש"ח.

יודגש כי המדובר בפרויקט בתכנון אשר למועד שטר נאמנות זה, טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי ביחס אליו וטרם הוצא היתר בנייה לפרויקט.

השעבוד שיירשם על זכויות החברה לקבלת עודפים כאמור לעיל, יירשם רק לאחר שייחתם הסכם ליווי לפרויקט, אם וכאשר ייחתם הסכם ליווי כאמור.

יובהר כי למיטב ידיעת החברה, לא יוצאו היתרי בנייה עד להשלמת התנאים הנדרשים המפורטים במסמכי מכרז רשות מקרקעי ישראל.

למידע נוסף אודות פרויקט הרקפות ראו נספח א1 לדוח ההצעה.

פרויקט רמלה 203 (פרויקט "מחיר למשתכן")

מקרקעין בשטח של כ- 10,526 מ"ר המהווים חלק מחלקה 18 בגוש 4351 בשכונת "רמלה מערב" ברמלה, אשר בהתאם לתב"ע החלה ניתן לבנות עליהם שלושה בנייני מגורים הכוללים 327 יח"ד (נכון למועד שטר זה ניתן לבנות 274 יח"ד אך בכפוף לתוספת של עד 20% לכמות יח"ד המותרת במגרשי המגורים שבתחום התוכנית ובמסגרת הקלה שתפורסם כחוק, יגדל מספר היחידות ל- 327 יח"ד).

הפרויקט הינו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ובהתאם החברה תשווק בו 274 יח"ד במחיר קבוע למטר שנקבע בהתאם להצעת החברה במכרז.

למועד חתימת שטר זה הפקידה החברה ערבות לקיום ההצעה (על פי המכרז) בסך של כ- 8.1 מיליוני ש"ח (מתוכן חילטה רשות מקרקעי ישראל על חשבון תשלומים בגין הקרקע סך של כ- 6.1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ).

יודגש כי המדובר בפרויקט בתכנון אשר למועד שטר נאמנות זה, טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי ביחס אליו וטרם הוצא היתר בנייה לפרויקט.

השעבוד שיירשם על זכויות החברה לקבלת עודפים כאמור לעיל, יירשם רק לאחר שייחתם הסכם ליווי לפרויקט, אם וכאשר ייחתם הסכם ליווי כאמור.

יובהר כי למיטב ידיעת החברה, לא יוצאו היתרי בנייה עד להשלמת התנאים הנדרשים המפורטים במסמכי מכרז רשות מקרקעי ישראל.

למידע נוסף אודות פרויקט רמלה 203 ראו נספח א3 לדוח ההצעה, וכן דוח מידי שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-144055).

יובהר כי לחברה מוקנית הזכות על פי שטר נאמנות זה להחליף כבטוחה את פרויקט רמלה 203 בפרויקט רמלה 201 ככל ויחול האמור בסעיף 6.4.2 לשטר הנאמנות.

פרויקט רמלה 201 (פרויקט "מחיר למשתכן")

מקרקעין בשטח של כ- 10,236 מ"ר המהווים חלק מחלקה 18 בגוש 4351 בשכונת "רמלה מערב" ברמלה, אשר בהתאם לתב"ע החלה ניתן לבנות עליהם 4 בנייני מגורים הכוללים 357 יח"ד (נכון למועד שטר זה ניתן לבנות 298 יח"ד אך בכפוף לתוספת של עד 20% לכמות יח"ד המותרת במגרשי המגורים שבתחום התוכנית ובמסגרת הקלה שתפורסם כחוק, יגדל מספר היחידות ל- 357 יח"ד).

הפרויקט הינו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ובהתאם החברה תשווק בו 298 יח"ד במחיר קבוע למטר שנקבע בהתאם להצעת החברה במכרז.

למועד חתימת שטר זה הפקידה החברה ערבות לקיום ההצעה (על פי המכרז) בסך של כ- 8.5 מיליוני ש"ח (מתוכן חילטה רשות מקרקעי ישראל על חשבון תשלומים בגין הקרקע סך של כ- 6.3 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ).

יודגש כי המדובר בפרויקט בתכנון אשר למועד שטר נאמנות זה, טרם נחתם הסכם ליווי בנקאי ביחס אליו וטרם הוצא היתר בנייה לפרויקט.

השעבוד שיירשם על זכויות החברה לקבלת עודפים כאמור לעיל, יירשם רק לאחר שייחתם הסכם ליווי לפרויקט, אם וכאשר ייחתם הסכם ליווי כאמור.

יובהר כי למיטב ידיעת החברה, לא יוצאו היתרי בנייה עד להשלמת התנאים הנדרשים המפורטים במסמכי מכרז רשות מקרקעי ישראל.

למידע נוסף אודות פרויקט רמלה 201 ראו **נספח א'** לדוח ההצעה, וכן דוח מידי שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-144055).

6.4.2. זכות החברה להחלפת בטוחה - החלפת פרויקט רמלה 203 בפרויקט רמלה 201

6.4.2.1 בכוונת החברה לפתח את פרויקט רמלה 203 קודם לפרויקט רמלה 201 ובהתאם מתחייבת החברה להעברת העודפים מפרויקט רמלה 203 לחשבון המשועבד.

6.4.2.2 יכול ומסיבות תכנוניות הקשורות לעיריית רמלה, תתאפשר קבלת היתר לפרויקט רמלה 201 לפני פרויקט רמלה 203, וכתוצאה מכך יחולו עיכובים בפיתוח פרויקט רמלה 203. **בהתאם, החברה תהא רשאית לבצע החלפת בטוחה, לפיה חלף העמדת מלוא הביטחונות שניתנו ויינתנו למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ביחס לפרויקט רמלה 203, הן יינתנו ביחס לפרויקט רמלה 201, ללא אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שיתקיימו מלוא התנאים המפורטים להלן, יחד:**

א. טרם חלפו שישה חודשים ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה י');

ב. החברה הציגה לנאמן העתק מ"דוח אפס" לפרויקט רמלה 201 לפיו, סך העודפים הצפויים בפרויקט רמלה 201 אינו נמוך מסך העודפים הצפויים בפרויקט רמלה 203;

ג. על אף האמור לעיל, במקרה בו סך העודפים הצפויים בפרויקט רמלה 201 יהא נמוך מסך העודפים הצפויים בפרויקט רמלה 203, תנאי זה ייחשב כמתקיים ככל והחברה תפקיד בחשבון המשועבד סך במזומן שאינו נמוך מהפער שבין סך העודפים הצפויים מפרויקט 203 לסך העודפים הצפויים מפרויקט רמלה 201;

ד. החברה הציגה לנאמן העתק מ"דוח אפס" לפיו, סך העודפים הצפויים בפרויקט

הרקפות ובפרויקט רמלה 201, גם יחד, אינו נמוך מסך השווה ל- 130% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') שבמחזור, באותה עת;

ד. החברה הציגה לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, לפיו, המועד הצפוי לסיום פרויקט רמלה 201 אינו מאוחר למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה י');

ה. החברה הציגה לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, לפיו, לא מתקיימות איזה מהעילות לפירעון מידי האמורות בסעיף 8.1 להלן;

ו. החברה הציגה לנאמן אישור מאת דירקטוריון החברה, לפיו, המדובר בהחלפת בטוחה שאינה מרעה עם מחזיקי אגרות החוב וזאת בהסתמך, בין היתר, על הפרמטרים שפורטו בס"ק (א) עד (ה) לעיל;

ז. החברה פרסמה דוח מידי בדבר כוונתה לבצע את החלפת הבטוחה כאמור וזאת 30 ימים קודם למועד ההחלפה בו יצינו מועד החלפת הבטוחה ונימוקי הדירקטוריון לצורך החלפת הבטוחות ולעניין העמידה בתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות להחלפה.

6.4.3. בתוך 45 יום מהמועד בו יחתם הסכם ליווי עם הבנק המלווה בקשר עם פרויקט הרקפות ו/או עם פרויקט רמלה 203, תציג החברה לנאמן את המסמכים הבאים:

א. כתב התחייבות של החברה לנאמן, לפיו, ככל שהבנק המלווה לפרויקט הרקפות או הבנק המלווה לפרויקט רמלה 203, לפי העניין, יעביר לחברה את העודפים, מתחייבת החברה להעביר לחשבון המשועבד את כל העודפים אשר הועברו אליה על ידי הבנק המלווה וזאת עד לגובה הערך ההתחייבותי המלא (כהגדרת המונח להלן).

ב. המסמכים בדבר הגשת בקשה לרישום שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה בסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב (סדרה י') שבמחזור בכל עת, על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים מהפרויקט הרלוונטי כמפורט בסעיף 6.5 להלן, לרבות מכוח הסכם הליווי עם הבנק המלווה לפרויקט הרלוונטי.

ג. אישור החברה כי בהתאם להסכם הליווי הבנקאי, המקרקעין של פרויקט הרקפות או של פרויקט רמלה 203, לפי העניין, וכל זכויות החברה בפרויקט הרקפות או פרויקט רמלה 203, לפי העניין, אינם מבטיחים חובות אחרים כלשהם של החברה לבנק המלווה למעט החובות מכוח מסמכי הליווי ו/או בקשר עם פרויקט הרקפות או פרויקט רמלה 203, לפי העניין.

יובהר כי ככל שהבנק המלווה אינו מעמיד אשראי נוסף לחברה, לא תידרש החברה להציג אישור זה ואישור כאמור יוצג רק לאחר שיועמדו (ככל שיועמדו) אשראים לחברה ו/או אשראים לפרויקטים נוספים של החברה.

ד. העתק נאמן למקור של החלטת דירקטוריון החברה כי המקרקעין של פרויקט הרקפות או של פרויקט רמלה 203, לפי העניין, וכל זכויות החברה בפרויקט הרקפות או בפרויקט רמלה 203 אינם מבטיחים וכן לא יבטיחו בעתיד חובות אחרים כלשהם של החברה לבנק המלווה (של הפרויקט הרלוונטי), למעט החובות מכוח מסמכי הליווי ו/או בקשר עם הפרויקט הרלוונטי.

ה. העתק מהוראה בלתי חוזרת בכתב (בנוסח שהוא לשביעות רצון הנאמן), שאינה ניתנת לביטול אלא בהסכמת הנאמן, שמסרה החברה לבנק המלווה, לפיה, כל כספי העודפים שתבקש החברה למשוך מחשבון הליווי של הפרויקט הרלוונטי יועברו רק לחשבון המשועבד ולא לכל יעד אחר.

ו. העתק מהודעת החברה לבנק המלווה על יצירת השעבוד לטובת הנאמן כמפורט בסעיף קטן (ב) לעיל, אליה יצורפו מסמכי השעבוד הרלוונטיים ואם וככל שהדבר יתאפשר, ההודעה כאמור תהא בחותמת "נתקבל" של הבנק המלווה.

ז. העתק נאמן למקור מאישור מהבנק המלווה לפיו הבנק המלווה מסר לחברה את הסכמתו בדבר ויתור על זכויות הקיזוז והעיכובן המוקנות לבנק לגבי חשבון הליווי של הפרויקט הרלוונטי, כל עוד לא נפרעו כל חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') עד לגבול הסכום של הערך ההתחייבתי המלא, כך שזכויות הקיזוז והעיכובן כאמור תהיינה לגבי מלוא חובותיה והתחייבויותיה של החברה כלפי הבנק בקשר לפרויקט הרקפות בלבד ו/או פרויקט רמלה 203 בלבד (לפי העניין) אשר העודפים בו משועבדים; וכן אישור הבנק המלווה כי הבטוחות הרשומות לטובתו על פרויקט הרקפות ו/או פרויקט רמלה 203 (לפי העניין) לא יבטיחו התחייבויות או אשראים שניתנו על ידו לחברה שלא לטובת פרויקט הרקפות ו/או פרויקט רמלה 203 (לפי העניין).

ח. עותק מקורי של טופס 10 ואגרת חוב, בנוסח שיהיה מקובל על הנאמן, ותעודת רישום ביחס לשעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, שיירשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה את פרויקט הרקפות או הבנק המלווה את פרויקט רמלה 203 (לפי העניין) ("המחאת זכות על דרך השעבוד על זכות החברה לקבלת כספי העודפים"). זכויות החברה כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם תחתום החברה לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי פרויקט הרקפות או פרויקט רמלה 203 (לפי העניין). שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם פרויקט הרקפות או פרויקט רמלה 203 (לפי העניין), לרבות השעבוד על חשבון הליווי, ובפני כל שעבוד שייווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר ייחתם עם הבנק המלווה בקשר עם פרויקט הרקפות או פרויקט רמלה 203 (לפי העניין).

ט. השעבוד הנ"ל יינתן אך ורק להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ועד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי המלא של אגרות החוב (סדרה י') שבמחזור בכל עת, ולא יהיה ניתן להעברה לשום גורם אחר למעט במקרה של החלפת נאמן. למען הסר ספק מובהר, כי לא תהיה על החברה החובה לרשום את השעבוד האמור על זכותה לקבלת כספי העודפים בכל מרשם אחר, אלא אם הדין יחייב, לאורך חיי אגרות החוב (סדרה י'), רישום שעבוד במרשם אחר ו/או במרשם נוסף.

6.5 המחאת זכות על דרך השעבוד של זכות החברה לקבלת כספי העודפים (ככל שיהיו)

6.5.1. החברה מתחייבת כי במועד בו יירשם השעבוד הנ"ל, תפרסם החברה דיווח מיידי בו יוצגו הנתונים העדכניים אודות פרויקט הרקפות או פרויקט רמלה 203 (לפי העניין), כפי שיהיו במועד פרסום הדוח כאמור, בהתאם לטבלאות הגילוי בדבר פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד, כפי שמופיעות בטיוטת הנחיית הגילוי של רשות ניירות ערך בנוגע לתחום פעילות נדל"ן יזמי

וכל הנחיית גילוי רלוונטית ככל שתפורסם ע"י סגל רשות ניירות ערך ו/או הוראות הדין שיהיו במועד הרלוונטי.

6.5.2 מובהר בזאת, כי אפשר והשעבוד שיירשם על פי סעיף זה יתגבש רק במועד בו תקום לחברה הזכות למשיכת העודפים וככל שהדבר יידרש, החברה מתחייבת לחתום על כל מסמך נוסף לצורך רישום המחאת הזכות על דרך שעבוד לאחר שהזכות של החברה התגבשה.

6.5.3 אם וככל שהבנק המלווה יתנה העברת כספים מחשבון הליווי לחשבון המשועבד בהסכמת הנאמן, ייתן הנאמן את הסכמתו להעברה, ללא תנאי וסייג.

6.5.4 למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי אין ולא יהיה בהמחאת הזכות על דרך השעבוד על זכות החברה לקבלת כספי העודפים, שתירשם לטובת הנאמן כאמור לעיל כדי להגביל את זכותם של הבנק המלווה ו/או של החברה לפעול בפרויקט הרקפות או בפרויקט רמלה 203 (לפי העניין) ובחשבון הליווי המנוהל בקשר עם פרויקט הרקפות או בקשר עם פרויקט רמלה 203 (לפי העניין).

6.5.5 אם וככל שיידרש לכך, יחתום הנאמן על המסמכים, כפי שיידרש ממנו על ידי הבנק המלווה לאיזה מהפרויקטים בנוסח המקובל, בקשר עם רישום המחאת הזכות על דרך השעבוד לקבלת כספי העודפים, שלא יהיה בהם בכדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

6.5.6 **הנאמן לא יהיה רשאי לנקוט בכל הליך למימוש השעבוד הנ"ל אלא לאחר קבלת הסכמת הבנק המלווה בכתב ומראש.**

6.6 **כספי העודפים והחשבון המשועבד**

6.6.1 יובהר כי התחייבות החברה להעברת כספים לחשבון המשועבד אינה מובטחת במנגנון אשר באמצעותו יוכל הנאמן להבטיח ביצוע התחייבות זו מראש, אולם החברה מתחייבת כי תפעל כמיטב יכולתה על מנת שכספי העודפים מהפרויקט יועברו לחשבון המשועבד.

6.6.2 במקרה בו החברה לא תעמוד בהתחייבותה להעברת כספי העודפים לחשבון המשועבד, לא תהא לנאמן היכולת למנוע הפרת התחייבות זו מראש, אלא רק לנקוט באמצעים העומדים לרשותו על פי דין ועל פי שטר הנאמנות לאכוף על החברה בדיעבד את ביצוע התחייבויותיה, לרבות באמצעות העמדת אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי.

6.6.3 להסרת ספק מובהר כי לנאמן אין ולא תהא כל זיקה ו/או יכולת בקרה ו/או השפעה על התנהלות חשבון הליווי של פרויקט הרקפות ו/או של פרויקט רמלה 203.

6.6.4 בהתאם לאמור בסעיף 6.4 לעיל (התחייבות החברה להעברת כל העודפים), לאחר שיימסר לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או אישור רואה חשבון של החברה, בנוסח שיהיה מקובל על הנאמן, כי באותו מועד הסך הכולל של הכספים המופקדים בחשבון המשועבד שווה לסכום המהווה 100% מהערך ההתחייבותי המלא (כהגדרתו לעיל), אזי החל מאותו מועד לא תחול על החברה החובה להעביר כספי עודפים נוספים לחשבון המשועבד וכספי העודפים שינבעו לחברה מפרויקט הרקפות ו/או מפרויקט רמלה 203, שהם מעבר לכספים שכבר הופקדו בחשבון המשועבד (בהתאם לסכום האמור), יועברו לחשבון עליו תורה החברה בו היא תפעל לשימושיה על פי שיקול דעתה של החברה. לעניין זה, תמציא החברה לנאמן תוך שני ימי עסקים ממועד פירעון של אגרות החוב (קרן ו/או ריבית) תחשיב מפורט, חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, המתייחס לערך ההתחייבותי המלא, וככל ויעלה מהתחשיב האמור כי באותו מועד הסכומים המופקדים בחשבון המשועבד

נמוכים מסכום השווה ל-100% מהערך ההתחייבותי המלא, תמשיך לחול על החברה החובה להעביר את כספי העודפים כאמור בשטר זה לכשתגבש זכאותה למשיכת עודפים מחשבון הגילוי כאמור לעיל וזאת עד למצב בו הכספים המופקדים בחשבון המשועבד יהיו שווים ל-100% מהערך המתואם (כהגדרתו להלן). מובהר בזאת, כי החברה תמציא לנאמן כל נתון או תחשיב שיידרש על ידו על מנת שהנאמן יוכל לאמת את נכונות תחשיבי החברה לעניין זה. במקרה בו על פי התחשיב יתברר כי מופקדים בחשבון המשועבד כספים בסכום השווה ל-100% מהערך ההתחייבותי המלא, תדווח החברה בדוח מידי על האמור ותציין כי החל מאותו מועד לא חלה עליה החובה להעביר כספי עודפים נוספים לחשבון המשועבד. הנאמן יסתמך על תחשיב החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת.

6.6.5. כל תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') שתבצע החברה בהתאם לתנאי שטר זה, ממקורותיה העצמיים, יושב לחברה מתוך כספי העודפים בחשבון המשועבד. יובהר כי האמור לעיל יחול גם במקרה שבו השבת הכספים לחברה תגרום לכך שבחשבון המשועבד לא יותרו כספים. עוד יובהר כי בכפוף לקבלת אישור החברה חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים על סכום התשלום שבוצע ממקורותיה העצמיים של החברה שיש להשיב לחברה בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד להשבת הכספים לחברה ויורה למורשי החתימה מטעמו בחשבון המשועבד (כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל) לחתום על כל המסמכים ולבצע את הפעולות שידרשו לשם השבת הכספים כאמור מהחשבון המשועבד לחברה.

6.6.6. החברה לא תהיה רשאית לעשות כל שימוש בכספים שיצטברו בחשבון המשועבד, אלא לטובת איזה מהפעולות שלהלן:

- (א) תשלומי הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה י');
- (ב) ביצוע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה י') כמפורט בסעיף 8 לתנאים מעבר לדף;
- (ג) השבת תשלומים שבוצעו ממקורותיה העצמיים של החברה בהתאם לאמור בסעיף 6.6.5 לעיל.

יובהר (להסרת ספק בלבד) כי החברה לא תהא רשאית לעשות שימוש בכספים שיצטברו בחשבון המשועבד לשם רכישה עצמית של ניירות ערך.

6.7. גילוי בדבר הפרויקטים

החברה מתחייבת בזאת, כי תמסור, במסגרת דוחותיה השנתיים ו/או הרבעוניים את הגילוי שלהלן אודות הפרויקטים וזאת, עד לפירעון מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'):

(א) **במסגרת הדוחות השנתיים של החברה** - יוצג הפרויקט בהתאם לטבלאות הגילוי בדבר פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד, כפי שמופיעות בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפרסמה רשות ניירות ערך וכל הנחית גילוי רלוונטית ככל שתפורסם ע"י סגל רשות ניירות ערך ו/או הוראות הדין שיהיו במועד הרלוונטי.

וכן- יינתן הגילוי הנדרש מהחברה אודות כל אחד מהפרויקטים בהתאם לנתונים המוצגים בעמדת סגל רשות ני"ע (עמדה משפטית מספר 103-29): ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות.

(ב) **במסגרת הדוחות הרבעוניים של החברה** - תמסור החברה גילוי בדבר כל שינוי מהותי שחל לעומת הגילוי שניתן במסגרת הדוח השנתי, כאמור בס"ק (א) לעיל.

6.8. הסכם הליווי - הוראות נוספות

6.8.1. אין ברישום המחאת הזכות על דרך השעבוד על זכות החברה לקבלת כספי העודפים מפרויקט הרקפות ומפרויקט רמלה 203 (כמפורט בסעיף 6.5 לעיל) בכדי ליצור חובה כלשהי של הבנק המלווה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ו/או כלפי הנאמן. יובהר כי אין ביכולת החברה להבטיח כי הבנק המלווה יאשר ו/או יתחייב לפעול לפי ההוראה הבלתי חוזרת להעברת העודפים כאמור וככל שהבנק המלווה יסרב לאשר את מחויבותו לפעול לפי ההוראה הבלתי חוזרת כאמור, החברה לא תחויב לנקוט בהליכים משפטיים מול הבנק.

6.8.2. הבנק המלווה יהיה רשאי לשחרר את כספי העודפים מחשבון הליווי לפי שיקול דעתו ולא תהיה לבנק המלווה כל אחריות לגבי מועדי השחרור וגובה הסכומים המשוחררים ולא תחול על הבנק המלווה כל אחריות בגין נזקים ו/או הוצאות ו/או הפסדים העלולים להיגרם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') עקב כך. לפיכך, מובהר כי יתכן מצב בו עיתוי שחרור כספי העודפים על ידי הבנק המלווה, לרבות עיתוי העברתם אל החשבון המשועבד, לא יהיה תואם ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה י').

6.8.3. מנגנוני הפיקוח המוסכמים בהסכמי המימון והליווי (ככל שייחתמו) נועדו לשימוש של הבנק המלווה בלבד והבנק המלווה מסתמך או נמנע מהסתמכות עליהם לפי הצורך.

6.8.4. הסכמי המימון והליווי שייחתמו (ככל שייחתמו) בין החברה לבין הבנק המלווה אינם בגדר חוזה לטובת צד שלישי והבנק המלווה אינו חייב לאכוף את קיומם או לעקוב אחר מילוי ההתחייבויות לפיהם.

6.8.5. הבנק המלווה אינו אחראי בכל צורה שהיא לפירעון חובותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ו/או לפעולה מפעולותיה של החברה, ולא תהיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ו/או לנאמן שום טענה, דרישה או תביעה בקשר עם ניהול הפרויקט ו/או חשבון הליווי של הפרויקט אף אם יתברר בפועל כי הבנק המלווה לא השגיח על ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם המימון או הליווי ו/או ביחס לכל התחייבות אחרת עליה חתמה החברה כלפי הבנק המלווה.

6.8.6. הבנק המלווה אינו צד באופן כלשהו לשטר נאמנות זה ושטר נאמנות זה אינו נוגע לבנק המלווה ו/או חל על הבנק המלווה באופן כלשהו, לפיכך, בין היתר, ביחסים שבין הבנק המלווה לחברה, אין נפקות להוראות שטר נאמנות זה.

6.8.7. למניעת ספק, מובהר כי לא תחול על הבנק המלווה כל מגבלה לאפשר שחרור כספים מחשבון הליווי אשר יחזו להיות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, דרושים לצורכי הפרויקט הרלוונטי, ניהולו, בנייתו, שיווקו וכיו"ב, ו/או כהחזר הוצאות הקשורות לאיזה מהפרויקטים. כמו כן, מובהר בזאת כי כל עוד יהיו מצויים כספים בחשבון הליווי, לא יחשבו כספים אלה כ"כספי העודפים".

6.8.8. התחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה הינן עצמאיות ובלתי קשורות להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ועומדות בקדימות עדיפה ביחס להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'). לפיכך, היה והחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה, הוא יהיה רשאי לממש את זכויותיו על פי השעבודים הרשומים לטובתו בכפוף להוראות כל דין ועל פי שיקול דעתו וללא תלות או קשר להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') והפרויקט ימומש על ידו כבעל שעבוד מובטח על כל המשתמע מכך בדין

הישראלי.

יובהר כי במקרה בו הבנק המלווה יממש את הבטוחות שהועמדו לו בקשר עם פרויקט הרקפות או עם פרויקט רמלה 203, עלולים מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') להייותר ללא בטוחה או עם בטוחה חסרת ערך כלכלי.

6.9. פדיון מוקדם בהתאם להחלטת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ככל שלא יתקיימו התנאים כמפורט להלן:

אם עד ליום 31 בדצמבר 2017 לא התקיימו שני התנאים המפורטים להלן: (א) יתקבל היתר בנייה לפרויקט הרקפות (כולו או לחלקו) ו- (ב) ייחתם הסכם ליווי בנייה ביחס לפרויקט הרקפות (כולו או לחלקו); החברה תדווח בדיווח מידי על אי התקיימות שני התנאים כאמור עד לתום התקופה האמורה ויחול האמור בסעיפים 6.9.1 עד 6.9.3 להלן.

יפן -

אם עד ליום 30 ביוני 2018 לא התקיימו שני התנאים המפורטים להלן: (א) יתקבל היתר בנייה לפרויקט רמלה 203 (כולו או לחלקו) ו- (ב) ייחתם הסכם ליווי בנייה ביחס לפרויקט רמלה 203 (כולו או לחלקו); החברה תדווח בדיווח מידי על אי התקיימות שני התנאים כאמור עד לתום התקופה האמורה ויחול האמור בסעיפים 6.9.1 עד 6.9.3 להלן.

6.9.1. הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב יזמן/נו בתוך 21 ימים מיום 31 בדצמבר 2017 או מיום 30 ביוני 2018 (לפי המקרה והעניין), אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') אשר תכונס לא יאוחר מתום 21 ימים ממועד הזימון כאמור, שעל סדר יומה, כהחלטה רגילה, פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה י'). על אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור יחולו הוראות התוספת השנייה לשטר הנאמנות.

6.9.2. ככל שתתקבל החלטה כאמור על פדיון מוקדם, תפרסם החברה דוח מידי ובו תודיע על העמדתן של אגרות החוב (סדרה י') לפדיון מוקדם, במועד אשר יחול בין 17 ימים לבין 45 ימים לאחר מועד פרסום ההודעה כאמור ("מועד הפדיון המוקדם"), ואת הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') במסגרת הפדיון המוקדם כאמור. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') במסגרת הפדיון המוקדם כאמור יהא בגובה הערך המתואם (היינו, קרן בתוספת ריבית עד למועד הפדיון המוקדם). הסכום כאמור ישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בניכוי מס כדין. פרעה החברה בפדיון מוקדם כאמור, לא תהיינה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ו/או למי מטעמם זכות לבוא בתביעות ו/או בטענות כלשהן כלפי החברה.

6.9.3. המועד הקובע לזכאות לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') יהיה 6 ימים לפני המועד שיקבע לפדיון המוקדם. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

6.10. הוראות כלליות בקשר עם רישום השעבודים

6.10.1. במקרה בו החברה לא תעביר לידי הנאמן את המסמכים המפורטים בסעיף 6.2.2 לעיל תוך 60 יום ממועד ההנפקה, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה י') ("הפדיון המוקדם הכפוי"). יום עסקים אחד לאחר תום התקופה האמורה (60 יום) החברה תפרסם דוח מידי עם העתק לנאמן ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי ומועדו. מועד הפדיון המוקדם הכפוי יהא לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם הכפוי למחזיקי אגרות החוב.

במקרה זה קרן אגרות החוב (סדרה י') בצירוף הריבית השנתית שנצברה ממועד המכרז ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי, ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בניכוי מס כדין (היינו - הערך המתואם (פארי)). בדוח המיידני כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את שיעור הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי. החברה מתחייבת להעביר לחשבון הנאמן וזאת לא יאוחר מ-3 ימי עסקים לפני מועד תשלום הפדיון המוקדם הכפוי את הסכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון הנאמן באותו המועד לבין הסכום לתשלום למחזיקים בגין הפדיון המוקדם הכפוי. החברה תהיה אחראית לבצע את כל הנדרש על פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך. **למען הסר ספק, בד בבד עם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי לא תחול עוד חובה על החברה לרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') שעבודים על הנכסים ושטר נאמנות זה יפקע ויהיה חסר כל תוקף.**

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

6.10.3. החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות שאינן רשומות בשטר זה, למעט במקרים הבאים: (1) אם החברה תפקיד בחשבון המשועבד כספים במזומן ו/או פיקדונות בנקאיים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגו לא יפחת מדירוג AA והוראות שטר זה תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות, שתוקפה/ן עד למועד סילוק כל התחייבויותיה של החברה על פי שטר זה, בסכום השווה לערך ההתחייבותי; (2) ככל שתתקבל החלטה מיוחדת בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ובהתאם להוראות כל דין.

6.10.4. למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הצורך בהעמדת בטחונות נוספים להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'). הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות ובאשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'). אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין ו/או שטר הנאמנות לרבות אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך דוח הצעת המדף ואילך, ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

6.10.5. לאחר סילוק מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') על פי שטר זה, יפעלו החברה והנאמן לביטולן של כל הבטוחות שנרשמו ו/או יירשמו לטובתו כאמור בשטר הנאמנות.

6.10.6. כל שינוי בבטוחות המפורטות לעיל יכול להיעשות בהתאם להוראות סעיף 35 לחוק ניירות ערך או בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 6.4.2 לעיל.

6.10.7. החברה תהא רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה י'). החברה לא תרשום שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים למעט כמפורט בשטר זה. החברה לא תהא

רשאית לרשום שעבודים נחותים בדרגה על הנכסים המשועבדים.

6.10.8. מובהר, כי להבטחת התחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה של פרויקט אשר העודפים הצפויים בו משמשים כבטוחה, רשאית החברה להעניק בטוחות ישירות במקרקעי אותו הפרויקט ו/או בזכויותיה בו (בין אם שעבוד צף ובין אם שעבוד קבוע), ולפיכך יעמדו זכויות הבנק המלווה (בהתייחס לכל פרויקט בנפרד) בקדימות להתחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') וזאת עד לגובה הסכומים המגיעים לבנק המלווה לפי הסכם הליווי הרלוונטי.

6.10.9. כנגזר ממאפיינים אלה של הבטוחות אותן תעמיד החברה לרשות הנאמן למחזיקי אגרות החוב, ומתנאיהן הצפויים של התחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה, כמפורט בסעיף זה לעיל, יש להדגיש את העניינים הבאים: (1) כל עוד לא ייפרעו כל התחייבויותיה של החברה כלפי הבנק המלווה בקשר עם הפרויקט המשמש לעודפים, אין בידי הנאמן כל יכולת אפקטיבית לגרום למימוש זכויות החברה בפרויקט; (2) התחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה, כפי שיהיו מעת לעת, אינן ידועות לנאמן ואין לו סמכות להתערב בהן; (3) החברה עשויה להיות קשורה ו/או להתקשר בעתיד עם בנק שילווה את הפרויקט המשמש לעודפים, בעסקאות ובעסקים נוספים באופן העשוי ליצור, במישרין ו/או בעקיפין, ניגודי עניינים בין הבנק המלווה לבין מחזיקי אגרות החוב והנאמן בעת היווצרו של צורך במימוש הבטוחות ו/או חלקן, וזאת מאחר וכנושה במעמד שונה מזה של הנאמן, עשוי הבנק לשקול שיקולים אחרים מאלה אותם היה שוקל הנאמן לעניין מימוש השעבודים; יתכנו לכאורה מצבים בהם מימוש זכויות החברה בפרויקט יתאם את ענייניהם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') אך יעוכב על ידי הבנק המלווה מאחר והבנק נהנה מבטוחות עדיפות, במסגרת הפרויקט המשועבד ו/או מחוצה להם, ויתכן מצב הפוך, בו הבנק יחליט על מימוש השעבודים שיעשו לטובתו בפרויקט כחלק ממערכת יחסים כוללת עם לקוח, בעוד הנאמן, לו היה נשקל עניינם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בלבד, היה מעדיף לעכב את הליכי המימוש; (4) בנוסף, לבנק מסורות בכל עת הסמכויות והכוחות בכל הקשור למעקב ופיקוח אחר התקדמות הפרויקט ובקשר לנקיטת כל הליך שהוא כנגד החברה ו/או חברה קשורה של החברה במקרה של אי עמידה בהתחייבויותיה בקשר עם הפרויקט, לרבות הסמכויות והכוחות לוותר על נקיטה באמצעים כאלה. הגם שערך הבטוחה שתינתן לנאמן מאת החברה כאמור עשוי להיות מושפע השפעה ישירה ומהותית ממעשיו ו/או מחדליו של הבנק במעמדו כבנק מלווה בעל שעבוד בקשר לפרויקט (ועל מקרקעי הפרויקט), אין לנאמן כל יכולת השפעה על התנהגות הבנק. למען הסר ספק מובהר, כי על המוסד הבנקאי, שאצלו מתנהלים ו/או יתנהל חשבון הליווי של הפרויקט המשמש לעודפים, לא חלה כל חובה, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), לבחון או לפקח עבורם על רווחיות הפרויקט הרלוונטי ו/או על יכולת עמידת החברה באיזו מהתחייבויותיה על פי שטר נאמנות זה, לרבות אך לא רק, פירעון תשלומי הקרן או הריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') או הפקדת כספי העודפים בחשבון המשועבד.

6.10.10. לאחר סילוק מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') על פי שטר הנאמנות והמצאת אישור החברה לנאמן על כך, יפעלו החברה והנאמן לביטולן של כל הבטוחות שנרשמו ו/או יירשמו לטובתו כאמור בשטר זה.

6.11. התחייבויות פיננסיות ומגבלות אחרות

עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') על פי שטר נאמנות זה ותנאי אגרות החוב (סדרה י'), תעמוד החברה בכל עת בהתניות הפיננסיות והמגבלות האחרות המפורטות להלן:

6.11.1. הגבלות על חלוקת דיבידנד

- (א) החברה לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות ("חלוקה") במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יפחת מ- 100 מיליון ש"ח.
- (ב) החברה לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי היחס בין ההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 6.11.2(ב) להלן) לסך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורות, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים של החברה המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים, שעל בסיס מאוחד, לאחר החלוקה ובעקבותיה יפחת משיעור של 13%.
- (ג) החברה לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי החברה לא תעמוד באמת המידה הפיננסית הקבועה בסעיף 6.11.2(ג) להלן (יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו).
- (ד) החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת. "הרווח הנקי" - הרווח הנקי של החברה במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת, בניכוי רווחי שערך הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה (ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה).
- להסרת ספק (בלבד) יובהר, כי אין באמור לעיל כדי להגביל את החברה מביצוע חלוקת דיבידנד כאמור בגין תקופות שקדמו לתקופת הדוחות הכספיים של החברה שפורסמו למועד הבדיקה, זאת בכפוף להוראות הדין החל על חלוקת דיבידנד כאמור ובכפוף להוראות ס"ק זה לעיל ולהלן.
- (ה) כן מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע החלוקה כאמור, מתקיימת מי מהעילות לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 8.1 להלן.
- (ו) לא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר קבלת החלטה בדירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד, ימסור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה הודעה לנאמן בדבר קבלת החלטה ובדבר עמידת החברה בהוראות סעיף זה.
- נכון למועד החתימה על שטר זה, לא חלות על החברה מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות למעט כמפורט בסעיף זה לעיל וכמפורט בביאור 25(ד) לדוחות הכספיים שנכללו בדוח התקופתי לשנת 2015 שפרסמה החברה ביום 14.3.2016 (מס' אסמכתא: 005796-01-2016) ומכוח הוראות שטרי הנאמנות שנחתמו בקשר עם אגרות החוב של החברה שבמחזור.

6.11.2. עמידה באמות מידה פיננסיות

- (א) הון עצמי מינימלי -
- ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו לא יפחת מ-85 מיליון ש"ח למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.
- (ב) יחס הון עצמי ל-סך המאזן -
- היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורות, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו לא יפחת משיעור של 12% למשך תקופה העולה על שני

רבעונים.

"הון עצמי" - לעניין ס"ק א' ו- ב' לעיל - סך כל ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים.

(ג) יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו -

היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה (כהגדרת מונחים אלו להלן), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו לא יעלה על 87% במשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

"חוב פיננסי נטו" - לעניין ס"ק זה - חוב לזמן קצר מבנקים ולזמן ארוך מבנקים בתוספת חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות וחשבונות בנק מיועדים.

"CAP נטו" - לעניין ס"ק זה - משמעו ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו, בצירוף חוב פיננסי נטו.

במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה הרבעוני או השנתי, לפי העניין, תפרט החברה את עמידתה או אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.11.2 זה לעיל.

בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות החוב (סדרה י') קיימות במחזור, ביחס לאותם דוחות.

החברה מאשרת כי בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2016 ההון העצמי של החברה הינו כ- 164.5 מיליוני ש"ח, יחס הון עצמי לסך המאזן הינו כ- 24.8% ויחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו הינו כ- 65.2%.

למידע אודות התאמות שיעור הריבית בעטיה של אי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות כמפורט לעיל, ראו סעיף 3.6 לתנאים שמעבר לדף.

6.11.3. התחייבות בקשר לדירוג עתידי אגרות החוב (סדרה י')

החברה מתחייבת כי ככל שאגרות החוב (סדרה י') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דיווח מיידי על כך. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף, בכל עת, חברת דירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה י') תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, ובו תודיע על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה.

יובהר כי אין באמור בסעיף זה בכדי לחייב את החברה לבצע דירוג כלשהו לאגרות החוב (סדרה י') ו/או לחברה.

7. דרגת עדיפות

אגרות החוב (סדרה י') אשר יכול ותוצענה, תעמודנה בדרגה שווה לאגרות החוב מאותה סדרה ביחס לסכומים המגיעים בגינן, פרי פסו, בינן לבין עצמן ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

8. זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות

8.1. בהתקיימות העילות, התנאים ו/או הנסיבות המפורטות להלן, יחולו הוראות סעיף 8.2 להלן, לפי העניין:

- 8.1.1. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת כמפורט בסעיף 8.1.16 להלן) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על-ידי בית המשפט ו/או אם מונה לחברה מפרק קבוע.
- 8.1.2. אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט או ימונה לחברה מפרק זמני או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה וצו או החלטה על מינוי כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה כאמור, לפי העניין.
- על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
- 8.1.3. אם יוטל עיקול על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור; והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.
- על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
- 8.1.4. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה, כולם או על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.17 להלן), או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכסי החברה, כולם או על רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1.17 להלן).
- על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
- 8.1.5. אם החברה תפסיק או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלום חובותיה או תחדל או שתודיע על כוונתה לחדול להמשיך בעסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת.
- 8.1.6. אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או אם יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה ו/או לבין מחזיקי כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות בלבד שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאינם בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב) 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 סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.
- 8.1.7. אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא.
- 8.1.8. אם בוצעה הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב (סדרה י"א) או שטר הנאמנות ובכלל זה, אם התברר, כי מצג מהותי ממצגי החברה באיגרת החוב ו/או בשטר הנאמנות אינו נכון ו/או מלא, והכול אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 14 ימים ממועד ההודעה.

8.1.9. אם בעלי השליטה בחברה, כהגדרתם להלן, ימכרו או יעבירו לצד ג' (שאיננו גוף בשליטתם) את כל מניות החברה או חלק ממניות החברה באופן בו יחדלו כולם יחד להיות בעלי שליטה בחברה (לרבות באמצעות גוף בשליטתם), אלא באם הדבר אושר מראש על ידי האסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ברוב רגיל. למען הסר ספק יובהר, כי כל עוד מי מבין בעלי השליטה בחברה (כהגדרתם להלן) נותר מבעלי שליטה בחברה, לא תקום זכות להעמדת אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי.

בס"ק זה "שליטה" - החזקה במישרין ו/או בעקיפין של 50% לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, ולרבות באמצעות קרוביהם.

למען הסר ספק יובהר לעניין זה, כי ירושה על פי דין אינה מהווה העברת שליטה לעניין סעיף זה וככל שתועברנה החזקות מי מבעלי השליטה בחברה בדרך של ירושה על פי דין כאמור, היורשים יכללו בהגדרת בעל השליטה לעניין סעיף זה.

"בעלי השליטה בחברה" לעניין סעיף זה משמע - ה"ה ארנון פרשקובסקי או עדנה פרשקובסקי או יוסף פרשקובסקי או שרון פרשקובסקי או מאיה קראדי, במישרין או בעקיפין.

8.1.10. הועמד לפירעון מיידי (שלא ביוזמת החברה או הסכמת החברה), חוב מהותי של החברה והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב בתוך 30 ימים או בתוך 15 ימים במקרה של חוב מהותי של סדרת אגרות חוב שהחברה הנפיקה. למען הסר ספק יובהר, כי לעניין ס"ק זה, לא ייראו כהלוואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) כחוב מהותי.

לעניין סעיף זה "חוב מהותי" - חוב בסכום העולה על 35 מיליון ש"ח (חלקה של החברה).

8.1.11. אי עמידה בהתחייבויות המפורטות בסעיפים: 6.11.1 לעיל (הגבלות על חלוקת דיבידנד), 6.11.2 (א) לעיל (הון עצמי מינימלי), 6.11.2 (ב) לעיל (מגבלות על היחס שבין ההון העצמי לסך המאזן), 6.11.2 (ג) (יחס חוב פיננסי ל-CAP), ו- 6.4 לעיל (אי העברת עודפים מהפרויקט), במידה ואי העברת העודפים כאמור נגרמה מסיבות התלויות בחברה.

8.1.12. חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (סדרה י') במועדן;

8.1.13. אם אגרות החוב לא נפרעו במועדן, לרבות אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מתשלומי הקרן והריבית על פי תנאי אגרת החוב ושטר נאמנות זה, אך למעט אי תשלום הנובע ממניעה שאינה תלויה בחברה בהתאם להוראות שטר נאמנות זה או באם לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים;

8.1.14. החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו;

8.1.15. אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

8.1.16. בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת, לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.

8.1.17. אם עיקר פעילותה של החברה (בעניין זה, "החברה", יחד עם חברות בשליטתה) אינו בתחום ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים בישראל, או בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה;

לעניין סעיף זה ולעניין סעיף 8.1.4 לעיל: "רוב נכסי החברה" משמע - נכס או צירוף של מספר נכסים, שבבעלות או בשליטת החברה או בבעלות או בשליטת חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.

8.1.18. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

8.1.19. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה י') בבורסה (להבדיל מהפסקת מסחר), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה ואם ההשעיה לא בוטלה תוך 30 יום.

8.1.20. בוצעה הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה י'), בניגוד להוראות סעיף 3.1 לעיל, או הנפקת אגרות חוב נוספות (שאינן מובטחות בשעבוד ואשר הוקנתה להן עדיפות בפירוק) בניגוד להוראות סעיף 3.2 לעיל, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בהחלטה מיוחדת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

8.1.21. אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) כאמור בסעיף 6.1.3 לשטר הנאמנות או את התחייבויותיה לאי יצירת השעבודים כמפורט בסעיפים 6.1.4 ו/או 6.10.6 לעיל.

8.1.22. אם החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

8.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב לרבות לפי דרישת מחזיק (המחזיק לבדו או יחד עם אחרים ב- 5% או יותר) לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב שמועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה או מועד קצר יותר (מכוח סמכות הנאמן להקדמת מועד האסיפה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך) שעל סדר יומה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב או בדבר מימוש הבטוחות (כהגדרתן בסעיף 6) לעיל שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.

8.3. הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן; ואולם, הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי או לממש בטוחות. בהודעת הזימון יצוין, כי היה והחברה תגרום לביטולו ו/או להפסקתו של האירוע המפורט בסעיף 8.1 לעיל שבגינה זומנה האסיפה וזאת להנחת דעתו הסבירה של הנאמן ועד למועד כינוס האסיפה, אזי יבוטל זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל ובלבד שלא נפגעו זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

8.4. נקבעה בסעיף 8.1 לעיל תקופה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי לפי סעיף 8.1 לעיל רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן

מהותי בזכויות המחזיקים.

- 8.5. הודעה על קבלת החלטה כאמור לעיל באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') כאמור תשלח על-ידי הנאמן לחברה ותהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור.
- 8.6. החלטה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י') המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.
- 8.7. מובהר בזאת כי חובות הנאמן לפי סעיף 8 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו מכוח פרסומים פומביים של החברה או מכוח הודעה בכתב של החברה שתשלח אליו על פי סעיף 17 לשטר זה. אין בכך בכדי לפגוע בחובות ובזכויות הנאמן על פי כל דין.
- 8.8. על אף האמור בסעיף 8 זה לעיל, במקרה בו תבקש החברה מהנאמן בכתב למנות נציגות דחופה, יחולו ההוראות הקבועות בתוספת השלישית לשטר הנאמנות.
- 8.9. יובהר, למען הסר ספק, כי אין בהעמדה לפירעון מיידי לפי סעיף זה לעיל, כדי לגרוע ו/או לפגוע בכל סעד ו/או זכות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') לפי כל דין ו/א תנאי שטר הנאמנות.

9. תביעות והליכים בידי הנאמן

- 9.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, הנאמן ינקוט ללא מתן הודעה נוספת, בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב.
- אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם אגרות החוב (סדרה י') לא הועמדו לפירעון מיידי והכול להגנת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ו/או לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות ובכפוף להוראות כל דין. על אף האמור בסעיף 9 זה, מובהר כי זכות העמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 8 לעיל ולא מכוח סעיף 9 זה.
- 9.2. הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי וללא צורך במתן הודעה לחברה, לפנות לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בכל עניין הקשור לנאמנות ו/או הנובע משטר זה.
- 9.3. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף קטן 9.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על-ידי החלטה מיוחדת שנתקבלה באסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').
- 9.4. הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה י'), בכדי שיחלט על-ידי המחזיקים בהחלטה מיוחדת אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על-פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד האפשרי הראשון הסביר (ובכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה בעניין כינוס אסיפות מחזיקים). למען הסר ספק יובהר, הנאמן אינו רשאי לעכב הליכים להעמדה לפירעון מיידי עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על-פי סעיף 8 לעיל.
- 9.5. בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן לא יהיה רשאי לעכב את כינוס האסיפה במקרה שבו השיהוי עשוי לפגוע בזכויות

מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

9.6. כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר זה לעשות פעולה כלשהי, לרבות פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') כאמור בסעיף זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור עד שיקבל הוראות מאסיפת המחזיקים ו/או הוראות בית המשפט אליו פנה הנאמן, לפי שיקול דעתו, בבקשת הוראות במקרה שבו סבר הוא שיש צורך בהוראות כאמור. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב הליכים להעמדה לפירעון מידי עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על-פי סעיף 8 לעיל.

9.7. במקרים כאמור בסעיפים 9.5 ו-9.7 לעיל, יפעל הנאמן לכינוס האסיפה ללא שיהוי (ובכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה בעניין כינוס אסיפות מחזיקים), ולא ימנע מלפעול בהתאם להוראות שטר זה (לרבות פעולות הדרושות להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י')) אם ההימנעות עשויה לסכן באופן ממשי את זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

10. סדר קדימויות בנשיה; חלוקת התקבולים

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

10.1. ראשית - לתשלום כל חוב בגין שכר הנאמן והוצאותיו, לרבות ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן;

10.2. שנית - לתשלום כל סכום אחר על-פי ה'התחייבות לשיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 23 להלן);

10.3. שלישית - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 23.7 להלן;

10.4. רביעית - לתשלום למחזיקי אגרות החוב את ריבית הפיגורים (ככל שנקבעה), פיגורי הריבית ו/או הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית ו/או הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

10.5. חמישית - לתשלום למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן והריבית המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר;

10.6. ושישית - את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.

אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בהתחייבויות הנאמן לפעול לגביית מלוא התקבולים מהחברה.

מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על-פי כל דין. תשלום הסכומים על-ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל, מתוך התקבולים שהתקבלו בידיו, כפוף לזכויות של נושים אחרים של החברה, הקודמות או השוות לאלו של מחזיקי אגרות החוב על-פי דין, אם תהיינה כאלה בהתאם להוראות הדין.

11. סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן

בכפוף לקבלת החלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב, הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לחשבון של הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב וחלף ביצוע התשלום להם, חלק או מלוא התשלום הבא (ריבית ו/או קרן) אותו תעביר החברה לנאמן במועד שנקבע על-פי שטר זה (ולא קודם לכן), וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על-פי שטר זה. החברה אינה רשאית לסרב לפעול על-פי הודעת הנאמן ויראו את החברה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים האמורים אם העבירה את הסכום שנדרש על-

ידי הנאמן לזכות החשבון שפרטיו פורטו בהודעת הנאמן. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר הנוספים, ככל שיהיו, מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה או על-פי דין.

12. סמכות לעכב חלוקת כספים

12.1. למרות האמור בסעיף 10 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות מ- 1 מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי, להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי סעיף 16 לשטר זה ולהחליף השקעות אלה מזמן לזמן בהשקעות מותרות אחרות לפי ראות עיניו.

12.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלום למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם את הסך האמור לעיל, יהיה הנאמן חייב להשתמש בסכומים האמורים על-פי סדר הקדימויות שבסעיף 10 לעיל ולחלק את הסכום האמור במועד תשלום הקרן או הריבית הקרוב. על אף האמור, תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיע מועדם אף אם הסכומים שהגיעו לידי הנאמן הינם נמוכים מסך של 1 מיליון ש"ח.

12.3. על אף האמור, מחזיקי אגרות החוב יוכלו, באמצעות קבלת החלטה רגילה באסיפת מחזיקים, לחייב את הנאמן לשלם להם את הסכומים שנצברו בידי אף אם לא הגיעו כדי 1 מיליון ש"ח, והכול בכפוף לסדר הקדימויות שבסעיף 10 לעיל.

13. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

13.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 10 ו- 12 לעיל, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 24 להלן.

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

13.3. הכספים שיחולקו כאמור בסעיף 13.1 לעיל, ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב. התשלום כאמור ייזקף קודם כל על חשבון הריבית.

13.4. סכום כל שהוא המגיע למחזיק אגרות החוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו במועדו ("המניעה"), יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלום, והמחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים, שהיה זכאי להם על-פי תנאי האיגרת במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.

13.5. החברה תפקיד בידי הנאמן תוך 15 ימי עסקים מהמועד שנקבע לאותו תשלום את סכום התשלום שלא שולם במועדו, כאמור בסעיף קטן 13.4 לעיל, תודיע למחזיקי אגרות החוב באמצעות המגנ"א, וההפקדה הנ"ל תחשב כסילוק אותו תשלום ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרת החוב, גם כפדיון אגרת החוב.

13.6. הנאמן ישקיע, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, את הכספים שיועברו אליו כאמור בסעיף קטן 13.5 לעיל בהשקעות המותרות לנאמן על-פי שטר זה (כאמור בסעיף 16 להלן). עשה כן הנאמן,

לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי ההוצאות הסבירות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות. היה ותוסר המניעה, כמפורט בסעיף 13.4 לעיל, לביצוע התשלום בפועל למחזיקים, יעביר הנאמן מתוך הכספים כאמור סכומים למחזיקי אגרות החוב הזכאים להם, וזאת בסמוך ככל הניתן לאחר שיומצאו לנאמן הוכחות ואישורים סבירים על זכותם לסכומים אלו, ובניכוי הוצאותיו הסבירות.

13.7. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (או עד למועד תשלומם למחזיקי אגרות החוב, לפי המוקדם). לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 13.6 לעיל, כולל רווחים הנובעים מהשקעתם בניכוי הוצאותיו, ככל שיוותרו בידי באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על-ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיף קטן 13.6 לעיל בשינויים המחויבים.

13.8. החברה תאשר לנאמן בכתב את החזקת הסכומים ואת דבר קבלתם אצלה בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב האמורים.

13.9. החברה תחזיק בכספים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספת מיום העברתם אליה מאת הנאמן ולא תעשה בהם כל שימוש ותשקיעם בהתאם להוראות שטר זה. כספים שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיק אגרות חוב עד תום שבע שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא.

14. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן

14.1. קבלה חתומה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב תשחרר את החברה בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

14.2. קבלה חתומה מאת מחזיק אגרת החוב או אסמכתא של חבר הבורסה המעביר על ביצוע ההעברה או ביצוע ההעברה באמצעות מסלקת הבורסה בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על-ידי הנאמן בגין החוב תשחרר את הנאמן ואת החברה בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

14.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 13 לעיל ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

15. הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי

15.1. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של סכום הקרן והריבית בהתאם להוראות סעיפים 10, 12 ו-13 לעיל, את תעודת אגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים ומחזיק אגרת החוב יהיה חייב להציג את תעודת אגרת החוב כאמור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לחייב את מחזיקי אגרות החוב בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או להטיל על מחזיקי אגרות החוב אחריות ו/או חבות כלשהי.

15.2. הנאמן יהיה רשאי לרשום על תעודת אגרות החוב הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.

15.3. הנאמן יהיה רשאי בכל מקרה מיוחד, לפי שיקול דעתו, לוותר על הצגת תעודת אגרות החוב לאחר

שניתן לו על-ידי מחזיק אגרת החוב כתב שיפוי ו/או ערובה מספקת להנחת דעתו בגין נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכול - כפי שימצא לנכון.

15.4. למרות האמור לעיל יהיה הנאמן רשאי לפי שיקול דעתו לקיים רישומים באופן אחר לגבי תשלומים חלקיים כאמור.

16. השקעת כספים

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על-ידיו בבנקים בישראל המדורגים בדירוג של AA ומעלה, בשמו או בפקודתו, בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל או ניירות ערך אחרים שדיני מדינת ישראל מתירים להשקיע בהם כספי נאמנות וזאת כפי שימצא למתאים, והכול כפוף לתנאי שטר נאמנות זה, ובלבד שכל השקעה בניירות ערך תהיה בניירות ערך שדורגו על-ידי חברה מדרגת בדירוג שאינו פחות מדירוג של AA או דירוג מקביל לכך.

17. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

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

17.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה;

17.2. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים, לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות, ולאפשר לנאמן ולכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה ולא יאוחר מארבעה עשר (14) ימי עסקים ממועד קבלת בקשתו של הנאמן, בכל פנקס ו/או מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן עיון כאמור דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן על-פי שטר הנאמנות, ובלבד שהנאמן פועל בתום לב ובכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 17.12 להלן. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרות עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הנאמן לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי הנאמן והחברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולות עבור הנאמן.

17.3. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי הסביר, ולא יאוחר מ- 2 ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול על נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 8.1 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה לנכסי החברה כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע, וכן לנקוט על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הסבירים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין. החברה תדווח לנאמן באופן שוטף על טיפולה בקרות אירוע כאמור בסעיף זה.

17.4. להודיע לנאמן מיידית בכתב על קרות ו/או על חשש ממשי לקרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל (על סעיפי המשנה שלו).

17.5. לתת לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקים באגרות החוב (סדרה י'), ככל שתעביר.

17.6. החברה תמסור לנאמן או לנציג מורשה שלו (ואשר הודעה על מינויו תימסר על-ידי הנאמן לחברה עם מינויו) תוך 10 ימי עסקים ממועד בקשתו, מידע נוסף בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחשובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה) ואף תורה לרואה החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, 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 הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 17.12 להלן.
- 17.7. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד פרסום דוח הצעת מדף לוח סילוקין (עדכני) לתשלום אגרות החוב (סדרה י') (קרן וריבית) בקובץ Excel.
- 17.8. לזמן את הנאמן לאסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות רגילות ובין אם לאסיפות כלליות שלא מן המניין של בעלי המניות בחברה) מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. פרסום זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות של החברה במערכת המגנ"א, ייחשב כזימון הנאמן לצרכי סעיף זה.
- 17.9. למסור לנאמן את הדוחות והדיווחים המפורטים בסעיף 29 להלן.
- 17.10. לבצע את כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות באופן סביר להוראות כל דין לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 17.11. מדי יום 31 בדצמבר של כל שנה וכל עוד שטר זה הנו בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על ידי מורשי החתימה של החברה כי לפי מיטב ידיעתה, בתקופה שמתאריך ההנפקה של אגרות החוב או בתקופה שהחל מתאריך האישור הקודם שניתן לנאמן על פי סעיף קטן זה, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה מהותית של שטר הנאמנות (לרבות ביחס להוראות בסעיפים ספציפיים בשטר שביחס אליהם יבקש הנאמן התייחסות החברה באישור זה), אלא אם צוין הדבר באישור כאמור.
- 17.12. הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר נאמנות זה, כי הוא וכל עובד שלו ישמרו כל מידע שניתן כאמור בסעיף 17 זה בסודיות. מובהר כי בכפוף לכל דין, העברת מידע למחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי אגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינו מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור, ובלבד שנמסר להם מידע הנחוץ באופן סביר לשמירת זכויותיהם על-פי שטר זה.
- 17.13. להודיע לנאמן בכתב על כל בעיה צפויה לגבי כספי עודפים אשר אמורים להתקבל בחשבון המשועבד סמוך לאחר שנודע לה על כך.
- 17.14. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך), תמסור החברה לנאמן דיווחים כמפורט להלן:
- (א) דיווח שנתי הכולל את המידע המפורט בנספח 5.2.4.8 לפרק 4 בחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי) בשער 5 (עקרונות לניהול עסקים) בחוזר המאוחד או כפי שיעודכן מעת לעת, לא יאוחר מ- 60 יום מהמועד בו היתה נדרשת החברה לפרסם את הדוחות השנתיים אילו היתה תאגיד מדווח.
- (ב) דיווח רבעוני הכולל את המידע המפורט בנספח 5.2.4.9 לפרק 4 בחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי) בשער 5 (עקרונות לניהול עסקים) בחוזר המאוחד או כפי שיעודכן מעת לעת, לא יאוחר מ- 30 יום מהמועד בו היתה נדרשת החברה לפרסם את הדוחות הרבעוניים אילו היתה תאגיד מדווח.
- (ג) דיווח מיידי אם אירע אחד מהאירועים המפורטים בנספח 5.2.4.10 לפרק 4 בחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי) בשער 5 (עקרונות לניהול עסקים) בחוזר המאוחד או כפי שיעודכן

מעט לעת. הדיווח יימסר במועד בו היתה נדרשת החברה לדווח על קרות האירוע עפ"י תקנה 30(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל – 1970 או בכל תקנה אשר תחליף תקנה זו.

17.15. החברה תודיע לנאמן מיידית על שינוי כתובתה ו/או שינוי שמה.

17.16. למסור לנאמן, על פי דרישתו הראשונה בכתב, אישור בכתב חתום על ידי רואה חשבון, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') שולמו במועדם, ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י') שבמחזור.

18. התחייבויות נוספות

18.1. לאחר וככל שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מידי על-פי הוראות סעיף 8 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 ככל שתהיינה סבירות:

18.1.1. תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר נאמנות זה.

18.1.2. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה כמועילות וידרשן לשם יישום הוראות שטר זה.

19. דיווח על-ידי הנאמן

19.1. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה יודיע למחזיקי אגרות החוב תוך זמן סביר וללא שיהוי בכפוף להוראות הדין על ההפרה. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על-ידי החברה על-פי הדין.

19.2. הנאמן יערוך בתום כל שנה קלנדרית ממועד דוח הצעת מדף דוח שנתי על ענייני הנאמנות ("הדוח השנתי"). הנאמן ידאג לפרסום הדוח השנתי במגנ"א. הדוח השנתי יכלול פירוט הנושאים הבאים:

19.2.1. פרוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה;

19.2.2. דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.

19.3. המחזיקים רשאים לעיין בדוח השנתי במשרדי הנאמן בשעות העבודה המקובלות ויהיו רשאים לקבל עותק מן הדו"ח על-פי דרישה.

20. שכר נאמן

החברה תשלם לנאמן עבור שירותיו כנאמן בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה י'), שכר כדלקמן:

20.1. בגין כל שנת נאמנות, ישולם לנאמן שכר טרחה כמפורט להלן:

20.1.1. בגין שנת הנאמנות הראשונה [בגין כל 12 חודשים של כהונת הנאמן] שתחל במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה י') על פי דוח הצעת מדף ושטר נאמנות זה, ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 25 אלפי ש"ח.

20.1.2. בגין שנת הנאמנות השנייה, ואילך, וכל עוד יהיו אגרות חוב (סדרה י'), שטרם נפרעו, במחזור, ישולם לנאמן סכום של 22 אלפי ש"ח.

הסכומים על פי סעיף 20.1 זה לעיל יקראו "השכר השנתי".

- 20.2. בגין פעולות מיוחדות ועבודות מיוחדות, שיבוצעו על ידי הנאמן, לאחר פרסום דוח הצעת המדף, לרבות (אך לא רק) כינוס אסיפות מחזיקים וביצוע בדיקות מעמיקות, ופעולות כאלה ואחרות שיבוצעו בקשר עם הפרת מי מהוראות שטר הנאמנות על ידי החברה, שהן מעבר לפעילות השוטפת של הנאמן, תשלם החברה לנאמן סך של 600 ש"ח לשעת עבודה (לא כולל השתתפות באסיפות מחזיקים) וסך של 800 ש"ח בגין כל השתתפות באסיפות מחזיקים כאמור.
- 20.3. בנוסף, יהיה הנאמן זכאי להחזר ההוצאות הסבירות שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות, לרבות בגין פרסומים בעיתונות, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בסעיף 21.1 שלהלן, ייתן הנאמן הודעה מראש בדבר כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.
- 20.4. החברה תישא בכל תשלום ו/או הוצאה הכרוכה באגרות החוב, מהנפקתם ועד לפירעון הסופי. הוצאות אלו כוללות בין השאר שכר טרחת נותני שירותים כגון עו"ד, חתמים, נאמן, יועצים כלכליים וכו' ככל נשכרו, מיסים ואגרות שאינם מוטלים על מחזיקי אגרות החוב מכח הדין.
- במידה ופקעה כהונתו של הנאמן, כאמור בסעיף 28 לשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה החל מיום פקיעת כהונתו.**
- 20.5. התשלומים הקבועים בסעיף 20 זה ובשטר הנאמנות כולו, ישולמו לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות ביחס לסדרת אגרות החוב (סדרה י') שתונפקנה על פי תנאי שטר הנאמנות, גם אם מונה לחברה מפרק ו/או כונס נכסים ו/או מנהל ו/או באם הנאמנות על פי שטר הנאמנות תנוהל בהשגחת בית משפט.
- 20.6. כל הסכומים המוצגים בשקלים חדשים שבסעיף 20 זה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד ביצוע הנפקת אגרות החוב (סדרה י') אך בכל מקרה לא פחות מהסך הנקוב.
- 20.7. כל הסכומים בסעיף 20 זה יישאו ריבית לפי השיעור הנהוג על משיכות יתר בחשבונות עובר ושב בבנק לאומי לישראל בע"מ מהמועד הקבוע לתשלום ועד לתשלום בפועל. הנאמן זכאי לעכב את הכספים שבדין ו/או שיגיעו לידיו עד לתשלום כל הכספים להם הנאמן זכאי, לרבות סכומים אשר על פי שיקול דעתו הבלעדי עשוי הנאמן לשאת בהם בקשר עם הנאמנות, ובכלל זה סכומים שעשוי לשאת בהם הנאמן עקב תביעות ו/או צפי לתביעות של הצדדים ו/או צדדים שלישיים.
- 20.8. מע"מ, אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על פי הוראות סעיף זה וישולם על ידי החברה.

21. סמכויות מיוחדות

- 21.1. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה להזמין חוות דעת או עצתו בכתב של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, בין אם חוות דעת או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על-ידי החברה, ולפעול על-פי מסקנותיה והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה או מחדל שנעשו על ידו בהסתמכו על עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע כי הנאמן פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום-לב ו/או בזדון. הנאמן יעמיד העתק מחוות הדעת או מהעצה כאמור לעיון מחזיקי אגרות החוב והחברה, לפי דרישתם. החברה תישא במלוא ההוצאות הסבירות בגין העסקת היועצים שימונו כאמור, ובלבד שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור.
- 21.2. כל עצה או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, מברק, פקסימיליה או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה בהסתמכו על

עצה או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בהן שגיאות או שלא היו אוטנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות את השגיאות או את חוסר האוטנטיות בבדיקה סבירה ובלבד שלא פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום-לב ו/או בזדון. מובהר, כי המסמכים יהיו ניתנים להעברה, מחד, והנאמן רשאי להסתמך עליהם, מאידך, רק במקום בו הינם מתקבלים באופן נהיר, וכאשר לא מתעורר כל קושי בקריאתם. בכל מקרה אחר, הנאמן יהיה אחראי לדרוש את קבלתם באופן המאפשר כאמור את קריאתם והבנתם, כראוי.

21.3. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ולא יהיה רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר נאמנות זה.

21.4. 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 רבתי ו/או בחוסר תום-לב ו/או בזדון.

21.5. החברה ומחזיקי אגרות החוב פוטרים בזה את הנאמן פטור סופי ומוחלט מאחריות כלשהי לכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה אשר ייגרמו להם ו/או אשר בהם יהיה עליהם לשאת עקב כל פעולה ו/או מחדל שיעשו על ידי הנאמן, לרבות כתוצאה מטעות בשיקול דעתו, בהתאם להוראות שטר הנאמנות ו/או בהתאם לכל הוראה אחרת שתתקבל כדון בידי הנאמן מהם ומכוח הכוחות שהוענקו לנאמן על פיהם.

21.6. כל פטור מאחריות, שניתן לנאמן על פי הוראות שטר זה, כפוף לכך, כי המעשה (או המחדל) של הנאמן, לרבות פעולה של שיקול דעתו, אשר בגינו ניתן הפטור, לא נעשה ברשלנות, בזדון או בחוסר תום לב.

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 ולשלם שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים או ייצוג בהליכי מיזוג או פיצול של החברה. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו של כל שלוח כזה, והחברה תחזיר לנאמן מיד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה כנ"ל, והכל בתנאי שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוחים כאמור בצירוף פירוט שכר טרחתו של השלוח ומטרת מינויו. מובהר כי לא יהיה במינוי שלוח כאמור כדי לגרוע מאחריותו של הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו.

23. שיפוי

23.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.5 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 23.3 להלן), לפי העניין, מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, בעלי מניותיו, שלוח או מומחה שימנה ו/או ימונה על ידי הנאמן על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה כדון שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') על פי הוראות שטר נאמנות זה (כולם או חלקם, ביחד ו/או בנפרד) ("הזכאים לשיפוי"):

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

אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה; וכן

23.1.2. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא אגב ביצוע הנאמנות, שלפי דעתם הסבירה היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או כתוצאה משימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה.

והכל בתנאי כי:

23.1.3. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי (וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד);

23.1.4. הזכאים לשיפוי פעלו בתום לב ופעולה זו נעשתה במסגרת מילוי תפקידם, בהתאם להוראות הדין ו/או על-פי שטר נאמנות זה;

23.1.5. הזכאים לשיפוי לא התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על פי דין כפי שיהיה מעת לעת;

23.1.6. הזכאים לשיפוי לא פעלו בזדון;

23.1.7. הנאמן הודיע לחברה בכתב, מיד עם היוודע לו הדבר, על כל תביעה ו/או דרישה כאמור, ואפשר לחברה לנהל את ההליכים, אלא אם ההליכים מנוהלים על-ידי חברת הביטוח של הנאמן או אם החברה מצויה בניגוד עניינים.

התחייבויות השיפוי על-פי סעיף 23.1 זה תקרא **"התחייבות השיפוי"**.

מוסכם כי בכל מקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי כי (1) פעלו שלא בתום לב או שלא במסגרת מילוי תפקידם או שלא בהתאם להוראות הדין או שטר הנאמנות; ו/או (2) התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על פי דין כפי שיהיה מעת לעת; ו/או (3) פעלו בזדון - יהיו חייבים החייבים בשיפוי (החברה או המחזיקים, לפי העניין) לשלם לזכאים לשיפוי, בסמוך לאחר קבלת פסק דין הדוחה את הטענות כאמור כנגד הזכאים לשיפוי, את סכום 'התחייבות השיפוי', ואם לאחר מכן ייקבע על-ידי ערכאת הערעור כי הזכאים לשיפוי פעלו בהתאם לנטען נגדם כאמור לעיל, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי 'התחייבות השיפוי' ששולמו להם.

23.2. מבלי לגרוע בתוקף '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, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשיעור רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("כרית המימון") בסכום הנדרש, שיקבע באופן סביר על ידי הזכאים לשיפוי כסכום הצפוי של הוצאות בקשר עם פעולה כאמור, בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את מלוא או חלק מ'כרית המימון', יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.5 להלן), בבקשה כי יפקידו בידי את סכום 'כרית המימון' (כולו או יתרתו, לפי העניין), כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא הסכום של 'כרית המימון' שנדרש מהם, לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אולם, 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 שייקבע על ידיו.

23.3. 'התחייבות השיפוי':

23.3.1. **תחול על החברה** בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו 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 באגרות החוב (סדרה י') במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.5 להלן) בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שננטו לפי דרישת מחזיקים, לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); **וכן (2)** במקרה של אי תשלום על-ידי החברה של כל או חלק מסכום 'התחייבות השיפוי' (לפי העניין) החלה עליה על-פי סעיף 23.1 לעיל (בכפוף להוראות סעיף 23.6 להלן).

23.4. בכל מקרה שבו: (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא תפקיד את סכום 'כרית המימון', לפי העניין; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכוח הוראות סעיף 23.3.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 23.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

23.4.1. הכספים ייגבו באופן הבא:

23.4.1.1. **ראשית** - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 11 לעיל;

23.4.1.2. **שנית** - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.5 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן) בידי הנאמן את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק אגרות חוב (סדרה י') יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה של אגרות החוב (סדרה י') וישולם בקדימות כאמור בסעיף 23.7 להלן.

"**חלקו היחסי**" לעניין זה, 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.

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 הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב וזאת ללא החלטה מוקדמת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב - יהיה המועד הקובע לחבות תום יום המסחר של יום נקיטת הפעולה או של יום קבלת החלטה על נקיטת הפעולה על ידי הנאמן לפי העניין או המוקדם מביניהם, ואם אותו יום אינו יום מסחר, יום המסחר הקודם לו.

23.5.2. בכל מקרה שבו '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) והחבות תחול 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.

23.7. לעניין קדימות ההחזר למחזיקי אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן, ראו סעיף 10 לעיל.

24. הודעות

24.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי פרסום דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך, ובמקרים המפורטים להלן תפורסם ההודעה גם בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית: (א) הסדר פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות; ו- (ב) מיזוג. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

24.2. הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה.

24.3. במקרה שבו תחדל החברה להיות "תאגיד מדווח" כמשמעותו בחוק, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי משלוח בדואר רשום לפי כתובתם האחרונה של המחזיקים הרשומים של אגרות החוב כמפורט בפנקס ו/או על-ידי פרסומה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתשלח בדואר כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור שלושה (3) ימי עסקים ממועד מסירתה בדואר רשום.

24.4. העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו ע"י החברה למחזיקי אגרות החוב ישלחו על-ידיה גם לנאמן. יובהר, כי הודעות והזמנות כאמור אינם כוללים דיווחים שוטפים של החברה לציבור. ההעתקים מהודעות והזמנות שינתנו על-ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב ישלחו על-ידיה גם לחברה.

24.5. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על-ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות (או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב), או באמצעות שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה אצל הנמען), או על-ידי שליחתה בדואר אלקטרוני שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני חוזר (לא אוטומטי) על-ידי הצד המקבל, וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כהודעה שנתקבלה על-ידי הצד אליו נשלחה כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר רשום, כעבור יום עסקים אחד ממשלוחה בדואר אלקטרוני או משלוחה בפקסימיליה, או ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה באמצעות שליח או בהצעתה לנמען לקבלה מהשליח, לפי העניין.

25. ויתור, פשרה ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב ושטר הנאמנות

25.1. בכפוף להוראות החוק, יהיה הנאמן רשאי מעת לעת ובכל עת, אם שוכנע כי אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), לוותר על הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב (סדרה י') או שטר זה על-ידי החברה ובלבד שמדובר בעניינים טכניים בלבד.

האמור בסעיף 25.1 זה לעיל לא יחול במקרים המפורטים להלן:

25.1.1. התקיימות עילה מהעילות לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף 8.1 לעיל;

25.1.2. הקטנת שיעור הריבית שתחול על אגרות החוב (סדרה י')

- 25.1.3. שינוי מנגנון התאמת הריבית הקבוע בסעיף 3.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף;
- 25.1.4. שינוי אמות המידה הפיננסיות שנקבעו עבור אגרות החוב (סדרה י') (כמפורט בסעיף 6.11 לעיל);
- 25.1.5. שינוי התחייבות החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה, כמפורט בסעיף 6.1.3 לעיל.
- 25.1.6. שינוי התחייבות החברה לשמור על הגבלות על חלוקת דיבידנד, כמפורט בסעיף 6.11.1 לעיל.
- 25.1.7. שינוי מועדי התשלום של אגרות החוב (סדרה י') (קרו ו/או ריבית);
- 25.1.8. שינוי התחייבויות החברה לעניין בטוחות.
- 25.2. בכפוף להוראות החוק ובאישור מוקדם בהחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, שנכחו בה מחזיקים, בעצמם או על-ידי באי כוחם, בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, או באסיפה נדחית שנכחו בה מחזיקים, בעצמם או על-ידי באי כוחם, בעשרים אחוזים (20%) לפחות מן היתרה האמורה, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') או מי מהם ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה שלו ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') או מי מהם כלפי החברה.
- 25.3. בכפוף להוראות החוק, החברה והנאמן רשאים, בין לפני ובין לאחר שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב אם נתקיים אחד מאלה:
- 25.3.1. הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), ובלבד שהודיע על כך באמצעות המגנ"א או בכתב למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') והנאמן יהא זכאי בגין כך להחזר הוצאות מן החברה כאמור בסעיף 20 לעיל. כל האמור בסעיף 25.3.1 זה לעיל לא יחול ביחס לנושאים המפורטים בסעיפים 25.1.1 עד 25.1.7 לעיל.
- 25.3.2. השינוי המוצע אושר בהחלטה מיוחדת שהתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, שנכחו בה מחזיקים, בעצמם או על-ידי באי כוחם, בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, או באסיפה נדחית, שנכחו בה מחזיקים, בעצמם או על-ידי באי כוחם, בעשרים אחוזים (20%) לפחות מן היתרה האמורה.
- 25.4. החברה תפרסם דוח מיידי על כל שינוי כאמור לפי סעיף 25.1, סעיף 25.2 או סעיף 25.3 לעיל, ללא שיהיו בהקדם האפשרי ככל הניתן לאחר ביצועו.
- 25.5. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה י') למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב, לשם רישום הערה בהן בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שימסרו לה. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף זה, יודיע על כך, בכתב, למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ללא שיהיו ובהקדם האפשרי הניתן.
- 25.6. האמור בסעיף 25 זה לעיל יחול בכפוף לכך כי השינוי המבוקש לשטר הנאמנות אינו בגדר 'הסדר חוב' כמשמעו בסעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.
- 26. פנקס מחזיקי אגרות החוב**
- 26.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום פנקס מחזיקי אגרות החוב, בו יירשמו שמות מחזיקי אגרות

החוב, כתובותיהם, מספרן וערכן הנקוב של אגרות החוב הרשומות על שם. כן תירשם בפנקס כל העברת בעלות באגרות החוב. הנאמן וכן כל מחזיקי אגרות חוב יהיו רשאים לעיין בפנקס האמור בכל זמן סביר. החברה רשאית לסגור את הפנקס מדי פעם לתקופה או לתקופות שלא תעלנה ביחד על שלושים יום בכל שנה.

26.2. החברה לא תהיה חייבת לרשום בפנקס מחזיקי אגרות החוב שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שביושר, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי בקשר לאגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב. יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של המחזיק הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות חוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהיו רשאים להירשם כמחזיקים בהן לאחר מתן הוכחות שלדעת החברה תספקנה להוכיח את זכותם להירשם כמחזיקים שלהם.

26.3. בנוסף לאמור בסעיף 26 זה לעיל, החברה תנהל מרשם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), שיהיה פתוח לעיונו של כל אדם. תוכן המרשם האמור יכלול את כל הפרטים המפורטים בסעיף 35 לחוק ניירות ערך.

27. תעודות ופיצול תעודות

27.1. בגין אגרות החוב הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות (התעודות הנזכרות בסעיף זה תקראנה: "התעודות"), כל אחת בכמות מינימלית של 1,000 (אלף) ש"ח ערך נקוב ("הכמות המינימלית").

27.2. כל תעודה ניתנת לפיצול לתעודות אשר סך כל הערך הנקוב של אגרות החוב הכלולות בהן שווה לסכום הערך הנקוב של אגרות החוב שנכללו בתעודה שפיצולה נתבקש ובלבד שהערך הנקוב בגין כל תעודה לא יפחת מהכמות המינימלית. הפיצול יעשה על-פי בקשת פיצול חתומה על-ידי הבעלים הרשום של אגרות החוב נשוא התעודה שפיצולה מתבקש כנגד מסירת התעודה שפיצולה מתבקש לחברה במשרדה הרשום. הפיצול יעשה תוך 30 יום מתום החודש בו נמסרה התעודה ביחד עם בקשת פיצולה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות כל היטלים שהם, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

28. פקיעת כהונתו של הנאמן

28.1. המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים, והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו בהתאם להוראות הדין. נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות ס"ק 28.1 זה.

28.2. על כהונת הנאמן, סיומה ופקיעתה ועל מינוי נאמן חדש, יחולו הוראות חוק ניירות ערך.

28.3. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או על פי סעיף 28 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.

28.4. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא

יוכל לפעול, לכל דבר ועניין כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה. מובהר כי התחייבות הנאמן לבצע פעולות על-פי שטר הנאמנות ולפי אגרת החוב לא יפקעו עד לסיום העברת כספי הנאמנות, נכסיה וזכויותיה, ככל שיהיו, לידי הנאמן החדש. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החליף לצורך העברה כאמור.

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

28.6. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'), ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.

28.7. החברה תפרסם דוח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

29. דיווח לנאמן

29.1. בנוסף לאמור בסעיף 17 לעיל, החברה תערוך ותמסור לנאמן כל עוד לא נפרעו אגרות החוב:

29.1.1. דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנתיימה ב-31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסום על-ידי החברה.

29.1.2. כל פרסום של תוצאות כספיות של החברה מיד לאחר פרסומן על-ידי החברה.

29.1.3. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה למחזיקים באגרות החוב.

29.2. פרסום הדוחות ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על-ידי החברה יחשב כמסירתו לידי הנאמן.

30. תחולה חוק ניירות ערך

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

31. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב והנציגות הדחופה

31.1. האסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב יכונסו ויתנהלו בהתאם לתנאים המפורטים **בתוספת השנייה** לשטר זה.

31.2. הנציגות הדחופה תמונה ותפעל בהתאם להוראות ולתנאים המפורטים **בתוספת השלישית** לשטר זה.

32. באי כוח

החברה ממנה בזאת את הנאמן לאגרות החוב (סדרה י') בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את אותן הפעולות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ובדרך כלל לפעול בשמה בהתייחס לאותן פעולות 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 זה וזאת בכפוף לכך שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר על פי קביעת הנאמן ממועד דרישת הנאמן ובלבד שפעל באופן סביר.

אין במינוי לפי סעיף זה כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה והחברה פוטרת בזאת את הנאמן ושלוחיו מראש במקרה שלא יעשו כל פעולה שהיא, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין זה, על סמך פעולה שלא נעשתה על ידי הנאמן ושלוחיו כאמור לעיל.

33. מענים

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

34. דין חל וסמכות שיפוט

הדין החל על שטר נאמנות זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי בלבד. סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בכל הקשור לשטר זה תהיה נתונה לבתי המשפט המוסמכים בתל אביב - יפו.

35. הסמכה לדיווח במגנ"א

הנאמן מסמיך בחתימתו על שטר זה, את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה כפי שיהיו לדווח בשמו במגנ"א על התקשרותו בשטר זה וחתימתו עליו, ככל שהדבר נדרש על-פי דין.

36. כללי

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרת החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("ויתור") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא ייחשבו 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 בכפוף לאמור בסעיף 25 לעיל. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי. זכויות הנאמן לפי הסכם זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על-פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר זה ואגרת החוב). אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

אני הח"מ עמית זערור, עו"ד, מאשר כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי ה"ה יוסי פרשקובסקי ומוטי נחמיאס וחתמתם מחייבת את פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ בקשר עם שטר נאמנות זה.

עמית זערור, עו"ד

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ **אגרת חוב (סדרה י') ("אגרת החוב")**

אגרת חוב רשומה על שם

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

1. אגרת חוב זו מעידה כי פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ ("החברה") תשלם במועדי הפירעון כהגדרתם בתנאים הרשומים מעבר לדף למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו ("סדרת אגרות החוב"), המונפקת בהתאם לשטר נאמנות ("שטר הנאמנות") מיום _____ בינואר 2017, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ ("הנאמן"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהיו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בין לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
3. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

התוספת השנייה לשטר הנאמנות - הוראות בדבר אסיפות מחזיקי אגרות חוב

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

אסיפות של מחזיקי אגרות חוב

בכפוף להוראות חוק ניירות ערך ושטר נאמנות זה, כינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, אופן ניהולה ותנאים שונים לגביה, יהיו כאמור להלן:

1. זימון אסיפה

1.1. החברה רשאית לזמן את מחזיקי אגרות החוב לאסיפה של מחזיקי אגרות החוב. אם החברה מזמינה אסיפה כזו, עליה לשלוח לנאמן הודעה בכתב על המקום, היום והשעה בהם תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה.

1.2. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים, לא יאוחר מתום ארבעה עשר (14) ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 135ח1(א) לחוק ניירות ערך אשר תכונס לא יאוחר מתום שישים (60) ימים ממועד הגשת הדוח האמור. על סדר יומה של האסיפה האמורה יכלול, מינוי הנאמן לתקופה שתקבע (אלא אם האסיפה הקודמת קבעה מועד מינוי ארוך יותר), דיון בדוח השנתי על ענייני הנאמנות וכל נושא אחר שנקבע על סדר היום כמפורט בסעיף 4 להלן.

1.3. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של מחזיק באגרות החוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב שבמחזור של אגרות החוב. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.

1.4. נאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 6 להלן; (עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס).

1.5. כל אסיפה של מחזיקי אגרות החוב תתקיים במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה. הנאמן יהיה רשאי לבקש מן החברה לערוך אסיפת מחזיקי אגרות חוב במען אחר, בכפוף להסכמת החברה.

1.6. לא יזמן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 1.4 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.

1.7. לא התקיימה אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 1.2 או 1.3 לעיל, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק, להורות על כינוסה.

1.8. הורה בית המשפט כאמור, יישא הנאמן בהוצאות סבירות שהוציא המבקש בהליך בבית המשפט, כפי שקבע בית המשפט.

1.9. מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקים או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק ניירות ערך, רשאי בית המשפט, לבקשת החברה, מחזיק אגרות חוב הזכאי להצביע באסיפה או הנאמן, להורות שתכונס ותנוהל אסיפה בדרך שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לתת לשם כך הוראות משלימות ככל שיראה לנכון.

- 2. פגמים בכינוס**
- 2.1. בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקים שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר זה.
- 2.2. היה הפגם בכינוס נוגע להודעה לגבי מקום כינוס האסיפה או מועדה, לא יהיה רשאי מחזיק שהגיע לאסיפה, על אף הפגם, לדרוש את ביטול ההחלטה.
- 3. הודעה על כינוס אסיפה**
- 3.1. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.
- 3.2. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיף 9.1 להלן.
- 4. סדר היום באסיפה**
- 4.1. החברה ו/או הנאמן, לפי העניין, יקבעו את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכללו בו נושאים שבשלהם נדרש כינוס של אסיפת מחזיקים לפי סעיפים 1.1 עד 1.3 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 4.2 לבקשת מחזיק.
- 4.2. מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות חוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.
- 4.3. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.
- 5. מקום כינוס אסיפה**
5. אסיפת מחזיקים תיערך בישראל במשרדי החברה או במקום אחר עליו תודיע החברה.
- 6. המועד הקובע לבעלות באגרות חוב**
6. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות החוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על שלושה ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד לפני מועד הכינוס.
- 7. יושב ראש**
- 7.1. בכל אסיפת מחזיקים יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש אותה אסיפה.
- 7.2. נאמן יערוך פרוטוקול של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, וישמור אותו במשרדו הרשום לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה. פרוטוקול האסיפה יכול שיהיה בדרך של הקלטה. הפרוטוקול, ככל שנערך בכתב, ייחתם על-ידי יושב ראש האסיפה או על-ידי יושב הראש של האסיפה שהתקיימה לאחריה. כל פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה מהווה ראיה לכאורה לאמור בו. מרשם הפרוטוקולים יישמר אצל הנאמן כאמור, ויהיה פתוח לעיון המחזיקים בשעות העבודה ובתאום מראש, והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק שיבקש זאת.
- 7.3. הכרזת יושב ראש האסיפה שהחלטה באסיפת מחזיקים התקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.
- 8. מניין חוקי ; אסיפה נדחית או נמשכת**
- 8.1. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שקבע כי קיים המניין החוקי הדרוש

לאיזה מן הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, כדלקמן :

8.1.1. המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוחם, המחזיקים לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישת אחרת בחוק ניירות ערך.

8.1.2. לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בזימון האסיפה את הסיבות לכך.

8.1.3. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 8.1.2 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך.

8.1.4. על אף האמור בסעיף 8.1.3 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 1.3 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות החוב לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

8.2. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מניין חוקי, ידחה המשכה של האסיפה ("האסיפה המקורית") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שיקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו ("אסיפה נמשכת"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

8.3. נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 3.1 - 3.2 לעיל.

9. השתתפות והצבעה

9.1. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו, ולפי הוראות סעיף 9.3 להלן.

9.2. ככל שלא נאסר על פי דין, כל הצעת החלטה שיעמידו אותה באסיפת מחזיקי אגרות החוב להצבעה במהלך הישיבה, תוכרע בדרך של הרמת ידיים, אלא אם נדרשה הצבעה חשאית בקלפי על-ידי יושב הראש כי אז תתקבל ההצבעה במניין קולות.

9.3. מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע באסיפה, באמצעות הרמת ידיים, או בקלפי (במקרה של הצבעה חשאית כאמור בסעיף 9.2 לעיל) או באמצעות כתב הצבעה שישלח על ידי הנאמן לכל המחזיקים; מחזיק רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן.

כתב הצבעה שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 8.1 לעיל.

כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה

באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראת סעיף 8.1.4 לעיל או לקיום אסיפה נמשכת כאמור בסעיף 8.2 לעיל, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 8.1.4 או 8.1.3 לעיל או באסיפת המחזיקים הנמשכת שתתקיים לפי הוראות סעיף 8.2 לעיל.

9.4. כל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב המיוצגות בהצבעה יקנה קול אחד בהצבעה.

9.5. מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע בגין חלק מאגרות החוב שבהחזקתו לרבות להצביע בגין חלקן בעד הצעת החלטה ובגין חלק אחר נגדה, הכל כפי ראות עיניו.

9.6. מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם ("מחזיק קשור"), לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

10. החלטות

10.1. החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות.

10.2. במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.

10.3. הצעת החלטה בנושא שלא נקבע לגביו לעיל כי יוכרע ברוב מסוים תוכרע בהחלטה רגילה.

10.4. הנושאים שלהלן יתקבלו באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב שאינו רוב רגיל:

10.4.1. שינוי בהוראות שטר הנאמנות, יתקבל ברוב של המחזיקים בשני שלישים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה.

10.4.2. העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש הבטוחות, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, כמפורט בסעיף 8.6 לשטר הנאמנות.

10.4.3. כל נושא אחר אשר נקבע לגביו בשטר הנאמנות כי הוא כפוף להחלטה ברוב שאינו רוב רגיל.

11. הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/ בא כוח:

11.1. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד.

11.2. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

11.3. כתב מינוי וייפוי כוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי, או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יופקד במשרדה של החברה לא פחות מ-48 שעות לפני מועד האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

11.4. הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.

11.5. אדם או אנשים שיתמנו על-ידי הנאמן או החברה, וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על-ידי הנאמן או החברה, לפי מזמן האסיפה, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות מחזיקי אגרות החוב. במקרה שבו על-פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן, ומנימוקים סבירים, יידרש בחלק מהאסיפה דיון ללא נוכחות נציגי החברה, לא ישתתפו באותו חלק של הדיון החברה או מי מטעמה.

12. בחינת ניגודי עניינים

- 12.1. כונסה אסיפת מחזיקים, יבחן הנאמן את קיומם של ניגודי עניינים אצל המחזיקים, בין עניין הנובע מהחזקתם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן (בסעיף זה – "עניין אחר"), בהתאם למפורט ב**נספח 12.1** המצ"ב לשטר זה; הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפת מחזיקים להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין אחר שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.
- 12.2. בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור בסעיף 12.1 לעיל או של מחזיקים שלגביהם מצא כי מתקיים ניגוד עניינים כאמור בסעיף 12.1 לעיל (בסעיף זה: "מחזיקים בעלי עניין מנוגד").
- 12.3. על אף האמור בסעיף 12.2 לעיל, פחת סך החזקות המשתתפים בהצבעה, שאינם מחזיקים בעלי עניין מנוגד, משיעור של חמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י'), יביא הנאמן בחשבון בספירת מניין הקולות בהצבעה גם את קולותיהם של המחזיקים בעלי עניין מנוגד.

13. כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות

- 13.1. אין בהוראות סעיפים 1.3 ו-4 לעיל כדי לגרוע מסמכות הנאמן לכנס אסיפת מחזיקים, אם ראה צורך בהתייעצות עמם; בזימון לאסיפה כאמור לא יפורטו נושאים לסדר יומה ומועד כינוסה יהיה יום אחד לפחות לאחר מועד הזימון.
- 13.2. באסיפה כאמור לא תיערך הצבעה, לא יתקבלו בה החלטות ולא יחולו עליה הוראות סעיפים 1.3, 1.7, 1.8, 3.2, 4, 6, 8, 9.1, 9.3 ו-9.6.

נספח 12.1

אופן קביעת עניין מנוגד

1. במסגרת ההצבעות בכל אסיפת מחזיקי אגרות החוב, יבחן הנאמן את הצבעת ה'מחזיקים הטהורים' בלבד באופן שהרוב הנדרש לקבלת החלטה ימנה אך ורק מתוך קולותיהם של 'המחזיקים הטהורים'. במניין 'המחזיקים הטהורים' ימנו רק מחזיקי אגרות החוב שאינם בעלי אינטרסים זרים, דהיינו - שלא קיים חשש סביר כי ההצבעה של אותם מחזיקים תושפע מהחזקתם בניירות ערך אחרים של החברה או של צד קשור בהחלטה, ללא התייחסות למהותה של אותה השפעה או בשל השפעה אחרת שתצוין על ידי אותו מחזיק.
2. לצורך סיווג "המחזיקים הטהורים" נקבע, כי מחזיק שיתקיים לגביו לפחות אחד מהתנאים הבאים, ייחשב כ"מחזיק בעל עניין מנוגד", אשר קולו לא ימנה במסגרת קולות ה"מחזיקים הטהורים" דהיינו: לא יובאו במניין הקולות המשתתפים בהצבעה. ואלה התנאים:
 - 2.1 מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 9.6 לתוספת השנייה לעיל).
 - 2.2 מחזיק אשר כיהן או מכהן כנושא משרה בחברה בסמוך למועד האירוע שבבסיס ההחלטה באסיפה;
 - 2.3 כל מחזיק אשר ה"שווי ההוגן" (כהגדרתו להלן) שנקבע להחזקותיו בניירות ערך אחרים של החברה ו/או ניירות ערך של כל תאגיד רלוונטי אחר להחלטה נשוא האסיפה ("ניירות הערך הנבדקים") הינו גדול ב-30% או יותר מ"השווי ההוגן" (כהגדרתו להלן) שנקבע להחזקותיו באגרות החוב נשוא האסיפה.

"שווי הוגן" יחושב כמפורט להלן: כמות החזקותיו של מחזיק פלוני בנייר ערך סחיר (לרבות ברצף המוסדי), מוכפלת בממוצע משוקלל של שער הסגירה של נייר הערך ב-30 ימי המסחר האחרונים שקדמו למועד פרסום זימון האסיפה.
3. לא תכונס אסיפה נפרדת של אותם מחזיקים אשר יכנסו בהגדרת המונח מחזיק בעל 'עניין מנוגד', וכי לצורך קבלת החלטה מחייבת לא יידרש קבלת החלטה גם באסיפה של מחזיקים בעלי 'עניין מנוגד'.
4. המבחן בנספח זה מיושם לצורך איתור 'המחזיקים הטהורים' ומשקף איזון ראוי בין הרצון למנוע קבלת החלטות על בסיס הצבעה המושפעת - לפחות פוטנציאלית - מעניינים מנוגדים, לבין הצורך להימנע ממצב בו ההכרעה על ההחלטה נותרת בידי מיעוט מקרב מחזיקי אגרות החוב. יחד עם זאת, אין זה מן הנמנע, כי אף מיון זה יוביל בסופו של יום למתן משקל רב יתר על המידה למחזיקים בשיעור קטן באגרות החוב, שהצבעתם אינה בהכרח משקפת את עמדת רוב המחזיקים. במקרה כגון זה, שומר לעצמו הנאמן את הזכות לפנות לבית המשפט המוסמך לקבלת הוראות בנושא האופן הראוי לספירת קולות המצביעים בנסיבות העניין.
5. בהתאם לאמור בסעיף 12 לתוספת השניה לשטר נאמנות זה להלן, מחזיק שלא יודיע לנאמן האם הינו בעל ענין מנוגד או לא, ייחשב כבעל ענין מנוגד ויחולו עליו ההוראות שבשטר זה.
6. יובהר כי בחינת אופן קביעת ענין מנוגד כאמור תעשה בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך והוראות הדין כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

התוספת השלישית - נציגות דחופה

נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י')

מינוי הנציגות ותקופת כהונה

.1

1.1. הנאמן יהיה רשאי או לבקשת החברה בכתב – יהיה חייב למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן ("הנציגות הדחופה"), זאת במקרה בו קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי בשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 6.10.2 לעיל.

1.2. הנאמן ימנה לנציגות דחופה את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב אשר על פי נתונים שקיבל מהחברה או למיטב ידיעתו, הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר של אגרות החוב מבין כלל מחזיקי אגרות החוב, באותה העת, ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן (להלן: "חברי הנציגות"). במקרה בו מי מבין אלו לא יוכל לכהן כחבר בנציגות הדחופה כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בערך הנקוב הגבוה ביותר של אגרות החוב, הבא בצור, אשר לגביו יתקיימו התנאים המפורטים להלן.

1.3. להלן יפורטו התנאים למינוי חברי הנציגות:

1.3.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות הדחופה ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק יובהר כי מחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 4.3 לשטר הנאמנות ייחשב כבעל עניין מהותי נוסף המנוגד כאמור;

1.3.2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגויות דומות של אגרות חוב אחרות ששוויין 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 יציגות דחופה.

1.4. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות הדחופה, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחד מהתנאים כמפורט בסעיף 1.3 לעיל תפקע כהונתו והנאמן ימנה חבר אחר במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

1.5. בטרם מינוי חברי הנציגות הדחופה, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות הדחופה, הצהרה בדבר קיומם או העדרם של ניגודי עניינים כמפורט בסעיף 1.3.1 לעיל, והצהרה באשר לכהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 1.3.2 לעיל. כמו כן הנאמן יהיה רשאי לדרוש הצהרות כאמור במהלך תקופת הכהונה של חברי הנציגות הדחופה. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שאינו עומד בתנאים הקבועים בסעיף 1.3 לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים כמפורט בסעיף 1.3.1, 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 יידרש לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

1.6. תקופת כהונת הנציגות הדחופה תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות הדחופה בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 5 להלן אך בכל מקרה לא תעלה על שלושה חודשים ממועד מינויה.

2. סמכות הנציגות הדחופה

2.1. לנציגות הדחופה תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות באופן שתוסר העילה לפירעון מיידי שבסעיף 8.1.11 לשטר הנאמנות הנוגעת לאמות מידה פיננסיות (להסרת ספק – לא תחול סמכותה של הנציגות לעניין העילת פרעון מיידי הנוגעת לאי עמידה בהתחייבות החברה על פי סעיף 6.4 לשטר הנאמנות ככל שהדבר תלוי בחברה). תקופת הארכה כאמור, ככל וניתנה, תהא לתקופה של 90 ימים או עד למועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים, לפי המוקדם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות הדחופה יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. יובהר, כי פעולות הנציגות הדחופה ושיתוף הפעולה בין חברה, יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

2.2. אם לא מונתה נציגות דחופה לפי הוראות תוספת זו, או אם הנציגות הדחופה החליטה שלא לתת ארכה כאמור בסעיף 2.1 לעיל, הנאמן יפעל בהתאם להוראות סעיף 8 לשטר הנאמנות.

2.3. מובהר כי אין באמור כדי לגרוע מסמכויות הנאמן על פי הדין ושטר הנאמנות לרבות הסמכות לכנס אסיפה בעניין בגינו כונסה הנציגות הדחופה. החלטת האסיפה תגבר על החלטת הנציגות הדחופה, לרבות כלפי החברה.

3. התחייבויות החברה בקשר לנציגות הדחופה

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

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

החברה תישא בעלויות סבירות של הנציגות הדחופה, ובכלל זה בעלויות סבירות של העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות הדחופה או מטעמה, ולעניין זה יחולו הוראות סעיף 22 לשטר הנאמנות בשינויים המחויבים.

4. אחריות

- 4.1. הנציגות הדחופה 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 הנאמנות ותוספת זו ובקשר אליהן או מכל פעולה אחרת אותה ביצעו על פיהן, למעט אם פעלו כך בזדון ו/או בחוסר תום לב.
- 4.2. על פעולתם של חברי הנציגות הדחופה ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 23 לשטר זה, כאילו היו הנאמן.
5. החברה תפרסם דיווח מיידי על דבר מינויה של הנציגות הדחופה, זהות חבריה וסמכויותיה וכן תפרסם דיווח מיידי נוסף אודות החלטות הנציגות הדחופה כאמור ודוח מיידי על סיום כהונת הנציגות הדחופה.
6. אין במינוי נציגות דחופה כאמור כדי לגרוע מזכותו של הנאמן לכנס את אסיפת מחזיקי אגרות חוב, ככל שלדעתו הדבר נדרש. במקרה כאמור יגברו החלטות אסיפת המחזיקים על החלטות הנציגות הדחופה.

התנאים הרשומים מעבר לדף

	1. כללי
באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים:	
פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ;	"החברה"
שטר הנאמנות שתעודת אגרת זו מהווה נספח לו, לרבות התוספת והנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;	"שטר זה" או "שטר הנאמנות"
הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;	"הנאמן"
תשקיף המדף של החברה מיום 18 באוגוסט 2015 (כפי שתוקן ביום 13 באפריל 2016), המאפשר, בין היתר, הנפקת אגרות חוב של החברה.	"תשקיף המדף" או "תשקיף המדף המתוקן"
דוח הצעת מדף אשר יפורסם מכח תשקיף המדף ואשר באמצעותו תוצענה אגרות החוב (סדרה י') לציבור;	"דוח הצעה" או "דוח הצעת המדף"
חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו מכוחו כפי שיהיו מעת לעת;	"החוק"
פנקס מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 26 לשטר זה;	"פנקס"
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;	"בורסה"
כל יום שבו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.	"יום עסקים"
סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י').	"קרן"
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ.	"החברה לרישומים"
אגרות חוב (סדרה י') של החברה, רשומות על שם, שתנאיהן הינם בהתאם לתעודת אגרות החוב (סדרה י') ולדוח ההצעה של אגרות החוב (סדרה י'), לפיו הן תונפקנה.	"סדרת אגרות החוב" או "סדרת אגרות החוב (סדרה י)"
כל יום שבו מתקיים מסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.	"יום מסחר"

תנאי אגרות החוב (התנאים הרשומים מעבר לדף) הינם חלק בלתי נפרד מהוראות שטר הנאמנות ויראו את הוראות שטר הנאמנות כאילו נכללו במפורש בתנאי אגרות חוב אלו. בכל מקרה של סתירה בין האמור באגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. למועד חתימת השטר לא קיימת סתירה בין תנאי אגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות.

מועדים

מועדים שונים ובכללם, מועדים קובעים לתשלומים (שיקראו להלן: **"המועדים"**), המפורטים בדוח הצעת המדף ובשטר נאמנות זה בקשר עם ניירות הערך הנכללים בשטר נאמנות זה ובתנאיהם, הינם, בין היתר, בהתאם לתקנון הבורסה, ההנחיות על פיו וחוקי העזר של מסלוקת הבורסה (**"הוראות הבורסה"**), התקפים במועד חתימת שטר נאמנות זה ובנוסחם נכון למועד חתימת השטר.

הוראות הבורסה עשויות להשתנות מעת לעת ובין השאר יכול שייקבעו בהן הגבלות שונות לעניין המועדים הקבועים בדוח הצעת המדף ובשטר הנאמנות. על ניירות הערך שיוצעו מכוח תשקיף המדף ובהתאם לשטר זה יחולו הוראות הבורסה בנוסחן נכון למועד ההצעה וכפי שיפורט בדוח הצעת המדף. שונו הוראות הבורסה לעניין המועדים כאמור, יחול השינוי גם על ניירות ערך שהונפקו על פי דוחות

הצעת המדף מכוח תשקיף המדף ובהתאם לשטר נאמנות זה, אלא אם ייקבע אחרת על ידי הבורסה או על ידי מסלקת הבורסה.

2. הקרן

אגרות חוב (סדרה י') רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ("**אגרות החוב (סדרה י')**"), המוצעות בערך הנקוב, נושאות ריבית שנתית בשיעור שייקבע במכרז כאשר שיעור הריבית המירבי יפורט בדוח הצעת המדף ("**שיעור הריבית המרבי**"). קרן אגרות החוב (סדרה י') עומדת לפירעון בשני תשלומים, שאינם שווים, כדלהלן:

- א. ביום 31 במרץ 2020 החברה תשלם 50% מקרן אגרות החוב (סדרה י');
 - ב. ביום 30 בספטמבר 2020 החברה תשלם את יתרת הקרן הבלתי מסולקת, המהווה 50% מקרן אגרות החוב (סדרה י').
- קרן אגרות החוב (סדרה י') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

3. הריבית

- 3.1 הקרן של אגרות החוב (סדרה י') תישא ריבית קבועה אשר אינה צמודה למדד.
- 3.2 הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה י'), תשולם בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 30 בספטמבר וביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2018 עד 2020 (תשלום ריבית אחרונה יבוצע ביחד עם פירעון הקרן ביום 30 בספטמבר 2020), כאשר הריבית הראשונה בגין אגרות החוב (סדרה י') תשולם ביום 30 בספטמבר 2017. כל תשלום ריבית (למעט הריבית הראשונה שהינה כמפורט להלן) יהיה בגין התקופה של ששה (6) חודשים שנסתיימה ביום התשלום.
- התשלום של תקופת הריבית הראשונה שיעשה ביום 30 בספטמבר 2017 יחושב בגין התקופה המתחילה ביום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור, והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.
- לפרטים בדבר מנגנון ההתאמה שיחול בשינוי שיעור הריבית, ראו סעיף 3.6 להלן.
- 3.3 שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות חוב (סדרה י') ושיעור הריבית השנתית שעל בסיסה הוא נקבע ושיעור הריבית החצי שנתי, יפורטו בדוח שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז בקשר לשיעור הריבית.
- 3.4 הריבית בגין אגרות החוב (סדרה י') תשולם בתשלומים חצי שנתיים כמפורט בסעיף 3.2 לעיל והיא תשולם בעד תקופת הריבית שהסתיימה במועד התשלום ("**תקופת הריבית**"). תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה י') תתחיל יום מסחר אחד לאחר יום המכרז אשר יפורט בדוח ההצעה האמור ותסתיים במועד התשלום הראשון של הריבית. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה י'), תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה.
- 3.5 התשלום האחרון של הריבית ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה י') וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה י') לידי החברה.
- 3.6 מנגנון ההתאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות
 - 3.6.1 שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה י'), יותאם בגין חריגה מאחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות, המפורטות להלן:

א. ההון העצמי של החברה (כהגדרתו להלן), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים פחת מ-90 מיליון ש"ח ("ההון העצמי הקובע" ו-"אמת המידה הנוגעת להון העצמי").

"הון עצמי"- לעניין סעיף זה, סך כל ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים. עמידת החברה באמת המידה הפיננסית הנ"ל תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה י') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

ב. יחס הון לסך מאזן כמפורט בסעיף 6.11.2(ב) לשטר הנאמנות לעיל ("אמת המידה הנוגעת ליחס הון למאזן").

ג. יחס חוב פיננסי ל-CAP, כמפורט בסעיף 6.11.2(ג) לשטר הנאמנות לעיל ("אמת המידה הנוגעת ליחס חוב ל-CAP").

כל אחת מהאפשרויות המפורטות בסעיף 3.6.1 זה, תיקרא להלן: "אמת מידה פיננסית".

3.6.2 ככל שתחרוג החברה מאמת מידה פיננסית ("החריגה") יחול האמור להלן:

א. ככל שהחריגה הינה מאמת המידה הנוגעת להון העצמי וזאת, במשך תקופת ריבית כלשהי, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י'), בשיעור של 0.5% לשנה ("שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור הריבית שיהא במועד החריגה, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור ("מועד החריגה") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') או עד לקרות האמור בסעיף 3.6.6 להלן, לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה רק פעם אחת, ככל שתהא, וכי שיעור הריבית לא יועלה במקרה של חריגות נוספות (היינו, במקרה של ירידות נוספות בהון העצמי מתחת להון העצמי הקובע), ככל שיהיו.

ב. ככל שהחריגה הינה מאמת המידה הפיננסית הנוגעת ליחס הון למאזן וזאת במשך תקופת ריבית כלשהי יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת בשיעור של 0.25% לשנה (להלן: "שיעור הריבית הנוסף ליחס ההון למאזן") מעל שיעור הריבית שיהא במועד החריגה, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור ("מועד החריגה") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') או עד לקרות האמור בסעיף 3.6.6 להלן, לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה רק פעם אחת, ככל שתהא, וכי שיעור הריבית לא יועלה במקרה של חריגות נוספות (היינו, במקרה של ירידות נוספות ביחס בין ההון למאזן), ככל שיהיו.

ג. ככל שהחריגה הינה מאמת המידה הפיננסית הנוגעת ליחס חוב ל-CAP וזאת במשך תקופת ריבית כלשהי יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת בשיעור של 0.25% לשנה ("שיעור הריבית הנוסף ליחס חוב ל-CAP")

מעל שיעור הריבית שיהא במועד החריגה, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור ("מועד החריגה") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') או עד לקרות האמור בסעיף 3.6.6 להלן, לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה רק פעם אחת, ככל שתהא, וכי שיעור הריבית לא יועלה במקרה של חריגות נוספות (היינו, במקרה של ירידות נוספות ביחס חוב ל-CAP), ככל שיהיו.

3.6.3 היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר החריגה על פי דוחותיה הכספיים ששימשו לצורך הבדיקה ופירוט הנתונים הרלוונטיים ביחס אליה; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה י') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) ("ריבית המקור" ו-"תקופת ריבית המקור", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה י') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף או שיעור הריבית הנוסף ליחס הון למאזן או שיעור הריבית הנוסף ליחס חוב ל-CAP, לפי העניין, לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) ("ריבית המעודכנת"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית לתקופות הבאות.

3.6.4 היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל ("תקופת הדחייה"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את הריבית כפי שתהא בטרם מועד החריגה, כאשר הסכום לתשלום הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף הנובע מאי עמידה באחת מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 3.6.1 לעיל לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

3.6.5 במקרה של חריגה כאמור בסעיף 3.6.1 לעיל, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה י') כאמור לעיל, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.

3.6.6 יובהר, כי במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה כאמור באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה י') כאמור בסעיף 3.6.1 לעיל, יתפרסמו דוחות כספיים של החברה (רבעוניים או שנתיים) לפיהם תחדל להתקיים חריגה (להלן: "חריגה שנפסקה"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה שנפסקה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י'), כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות

החוב (סדרה י') יהיה שיעור הריבית ללא תוספת שיעור הריבית הנוסף או שיעור הריבית הנוסף ליחס הון למאזן או שיעור הריבית הנוסף ליחס חוב ל-CAP (לפי העניין). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 3.6.2 עד 3.6.5 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה. יובהר כי לאור האמור בסעיף 3.6.7 להלן ככל שתתקיים חריגה מכל אמות המידה הפיננסיות הנזכרות בסעיף 3.6.1 לעיל החריגה שנפסקה לא תביא בהכרח לירידה בשיעור הריבית המעודכנת.

3.6.7 על אף האמור לעיל, בכל מקרה שיעור הריבית המקסימלי שיתווסף לשיעור הריבית שנקבע במכרז, הינו 0.75% וזאת גם אילו בו בעת תתקיים חריגה מכל אמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 3.6.1. כמו כן, יובהר כי שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב לא יפחת בכל מקרה משיעור הריבית שייקבע במכרז.

תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

.4

4.1 התשלומים על חשבון הריבית של אגרות החוב (סדרה י') שתוצענה על-פי דוח הצעת המדף ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס של אגרות החוב (סדרה י') במועדים שיפורטו בסעיף זה להלן ("היום הקובע של אגרות החוב (סדרה י')"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 30 ביוני 2021, שיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה י') לידי החברה ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר שעליו תודיע החברה. הודעת החברה בדבר התשלום כאמור, תימסר לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

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

היום הקובע של אגרות החוב (סדרה י') לעניין תשלומי הריבית והקרן בגין אגרות החוב (סדרה י') יהיה כמפורט להלן:

א. בתום יום 25 במרץ בגין תשלומי ריבית ו/או קרן המשולמים ביום 31 במרץ, אשר קדם למועד של אותו תשלום.

ב. בתום יום 24 בספטמבר בגין תשלומי ריבית ו/או קרן המשולמים ביום 30 בספטמבר, אשר קדם למועד של אותו תשלום;

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

4.3 התשלום לזכאים רשומים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס של אגרות החוב (סדרה י') ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 4.4 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 5 להלן.

4.4 מחזיק רשום של אגרות החוב (סדרה י') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב (סדרה י') כאמור לעיל, או על כל שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול

- על- פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.
- 4.5 לא מסר המחזיק הרשום אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה בפנקס אגרות החוב (סדרה י'). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.
- 4.6 מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה י') ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.
- 4.7 כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י'), וזאת מסיבה התלויה בחברה, ישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן, החל מהמועד שנקבע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לענין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהא שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה י') כאמור בסעיף 3 לעיל, לפי הענין, בתוספת 3%, והכל על בסיס שנתי ("ריבית הפיגורים"). החברה תודיע על שיעור הריבית הכולל, לרבות ריבית הפיגורים, שנצברה וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מיידי וזאת שני ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

5. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

- 5.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק איגרות חוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלומו מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו במועדו, יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלומו, ואילו המחזיק באיגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.
- 5.2 לא שולם סכום כאמור תוך ארבעה עשר (14) ימים מהמועד שנקבע לתשלומו, החברה תפקיד בידי הנאמן, באופן מיידי, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע באמצעות המגנ"א, למחזיקי איגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרת החוב, גם כפדיון איגרת החוב על ידי החברה.
- 5.3 החברה תודיע למחזיקי אגרות החוב על הפקדת הכספים בידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 5.2 לעיל.
- 5.4 הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי איגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו על-פי דיני מדינת ישראל והוראות שטר הנאמנות (כאמור בסעיף 16 לשטר הנאמנות), הכל כפי שהנאמן ימצא לנכון וכפוף להוראות כל דין. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעה האמורה בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל.
- 5.5 הנאמן יעביר לכל מחזיק איגרות החוב שעבורו הופקדו בידי הנאמן סכומים ו/או כספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב מתוך אותם כספים שהופקדו כאמור, ובניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וכל ההוצאות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות הנ"ל, לרבות עמלות בשיעור שיהיה מקובל באותה עת וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות שיידרשו על ידי הנאמן לשיעור רצונו המלאה.

- 5.6 הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של איגרות החוב. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 5.5 לעיל (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו'), ככל שיוותרו בידי באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי איגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיפים 5.4 ו-5.5 לעיל בשינויים המחויבים. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיקי איגרות החוב בתום שבע שנים מהמועד הקבוע לתשלום, 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. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכותם של מחזיקי אגרות החוב לדרוש את כספם מהחברה, בכפוף לדיני ההתיישנות.
- 5.7 החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור.

העברת אגרות החוב

- 6.1 בכפוף לאמור בסעיף 6.3 להלן, אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב תיעשה על-פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כיאות על-ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על-ידי מקבל העברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.
- בכפוף לאמור לעיל, הוראות פרוצדוראליות הנכללות בתקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחולו, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.
- 6.2 אם יחול כל תשלום חובה שהוא על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על-ידי מבקש העברה.
- 6.3 במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה זו, תפוצל תחילה על-פי הוראות סעיף 27 לשטר הנאמנות התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך הכול סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.
- 6.4 לאחר קיום כל התנאים האלה תרשם ההעברה בפנקס ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת חוב זו.
- 6.5 כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') ביוזמת הבורסה

7. במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה י') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם ותפעל כדלקמן:
- 7.1 תוך 45 יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב (סדרה י') לפדותן. ההודעה על

- מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מידי שישלח לרשות ולבורסה ובשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.
- 7.2 מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה י'), יחול לא לפני 17 יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מ-45 יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.
- 7.3 במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת ריבית שנצברה עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב.
- 7.4 קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב של מי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם כאמור לעיל, אך אגרות החוב (סדרה י') תמחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.
- 7.5 פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שיפדו כאמור את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.
- 8. פדיון מוקדם ביוזמת החברה**
- החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה י') לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:
- 8.1 החברה תהא רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה י') לפדיון מוקדם חלקי או מלא בכל עת לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שחלפו 60 ימים ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה י').
- 8.2 תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.
- 8.3 נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.
- 8.4 לעניין זה "רבעון" משמעו כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר – מרץ, אפריל – יוני, יולי – ספטמבר, אוקטובר-דצמבר.
- 8.5 ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.
- 8.6 כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם ע"י החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ע.ג. של אגרות החוב המוחזקות.
- 8.7 עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפורסם החברה דוח מידי לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם.
- 8.8 מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה י') לבין מועד תשלום הריבית בפועל. בדוח המידי כאמור תפורסם החברה את סכום הקרן שיפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן.
- 8.9 לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה י') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-

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

8.10 בעת פדיון מוקדם חלקי תשלם החברה את הריבית שנצברה רק בגין קרן אגרות החוב שתפדה במסגרת הפדיון החלקי כאמור ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

8.11 הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים:

(1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה י') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה י') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם. המחיר כאמור לא יהיה נמוך ממחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה י') בעשרה (10) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; יובהר כי בחלופה זו, תיבחר האפשרות הגבוהה מבין שתי האפשרויות המוצגות לעיל (היינו, לפי הגבוה מבין- ממוצע של 30 ימי מסחר או ממוצע של 10 ימי מסחר, כאמור לעיל).

(2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה י') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל;

(3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה י') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 2.25%. היוון אגרות החוב (סדרה י') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה י') העומדות לפדיון מוקדם.

לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שלוש סדרות אגרות חוב ממשלתי שקלי לא צמוד ושמשיך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשיך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה י') במועד הרלוונטי וכפי שיפורט בדוח הצעת המדף.

9. הוראות כלליות

.9

9.1 סכומי הקרן והריבית משתלמים וניתנים להעברה בלי שים לב לכל זכויות שביושר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימות או שתהיינה קיימות בין החברה לבין מחזיק קודם, כולל המחזיק המקורי של אגרות החוב.

9.2 כל מי שנעשה זכאי לאגרות החוב כתוצאה מפשיטת רגל או כתוצאה מהליכי פירוק של מחזיק אגרות החוב, תהיה לו הזכות, לכשיביא את אותן הראיות שהחברה תדרוש ממנו מדי פעם בפעם, להירשם בפנקס כמחזיק אגרות החוב, או בכפיפות לתנאים המפורטים לעיל בתעודה ובשטר, להעביר אותן.

9.3 בעלי אגרות החוב יהיו רשאים להפעיל את זכויותיהם על-פי אגרות החוב ושטר הנאמנות

באמצעות הנאמן או על-פי החלטת אסיפה כללית של בעלי אגרות החוב בדרכים המפורטות באגרות החוב ובשטר הנאמנות. למרות האמור לעיל, היה והנאמן ינהג שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב, יהיו בעלי אגרות החוב רשאים להפעיל את זכויותיהם לרבות על-פי החלטת האסיפה הכללית.

9.4 הוראות שטר הנאמנות, לרבות הזכות להעמדת אגרות החוב לפירעון מייד, המפורטת בסעיף 8 לשטר הנאמנות, ייחשבו כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.

10. קבלות כהוכחה

מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאים אלה, תהווה קבלה חתומה על-ידי מחזיק אגרות החוב שבתעודה זו הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום הנקוב בקבלה, אשר נעשה על-ידי החברה או על-ידי הנאמן, לפי העניין, בגין אגרות החוב שבתעודה זו.

11. החלפת תעודת אגרות החוב

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות הסבירות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באגרות החוב, כפי שהחברה תמצא לנכון, בתנאי שבמקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, ככל שיחולו, יחולו על המבקש את החלפת התעודה כאמור.

פרטי משכנתאות ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג - 1983 (להלן: "החוק"))

קוד		מס' החברה		שם החברה הלווה
81	ז	מס' סודר	ס"ב	פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ
	51	381781	7	

תאריך יצירה			סוג מטבע	קוד מטבע	הסכום המובטח	הסכום המובטח במילים
שנה	חודש	יום			ש"ח	
__ בינואר 2017					ללא הגבלה	ללא הגבלה בסכום

מס בולים	תאור המסמך	קוד
	אגרת חוב מיום __ בינואר 2017; שטר נאמנות מיום __ בינואר 2017	

פרטי המלווים:

סכום ההלוואה		פרטי המלווה	מס' זהות ¹		
ש"ח	אג'י		ז	מס' סודר	ס"ב
		שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ (כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י) של החברה הלווה ("הנאמן"))	51	174206	6

פרטי הנכסים משועבדים

תאור הנכסים המשועבדים
<p>שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד - כהגדרתו להלן) ושעבוד שוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם), ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום שיירשם לטובת הנאמן, על כל הזכויות והכספים בחשבון בנק שייפתח על ידי החברה על שמה במוסד בנקאי בישראל.</p> <p>"החשבון המשועבד" משמעו - חשבון מס' _____ בבנק _____ בע"מ (סניף מס' _____ על שם החברה).</p>

¹ מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, יהיה התאגיד תאגיד זר, יציין מס' הרישום והמדינה בה נרשם.

תאריך הוצאת סדרה		
שנה	חודש	יום

תאריך החלטה		
שנה	חודש	יום

כ

אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"

<input type="checkbox"/>

לרשום הערה כנאמר בתקנה 12(ב) לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים), התש"ס - 1999.

הערה לעניין איסור או הגבלה על יצירת שעבודים אחרים ותנאים מיוחדים
<p>החברה הלווה תהא רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה י'). החברה לא תרשום שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים למעט כמפורט באגרת חוב זו ובשטר הנאמנות. החברה לא תהא רשאית לרשום שעבודים נחותים בדרגה על הנכסים המשועבדים.</p>

--

אני מצהיר כי הנני נושא משרה בחברה כאמור בסעיף 39 לחוק.

סמנכ"ל כספים תפקיד בחברה	033437724 מספר זהות ¹	מוטי נחמיאס שם ממלא הטופס
-----------------------------	-------------------------------------	------------------------------

תאריך _____ חתימה _____

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

¹ מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגביו העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס - 1999. היה בעל המניות תאגיד, יציין מסי הרישום של התאגיד, ואם המדובר בתאגיד זר, יצורף בדיווח הראשון לגביו העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.

אגרת חוב – שעבוד קבוע ושוטף ראשון בדרגה

ללא הגבלה בסכום

שנחתמה בתל אביב, ביום ___ בינואר 2017

על ידי:

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ
מספר חברה: 51-381781-7
רח' יסוד המעלה 7, ראשון לציון
(להלן: "החברה" או "הממשכן")

לטובת:

שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ
מספר חברה 51-174206-6
מרחוב יצחק שדה 17, תל אביב
(להלן: "הנאמן")

ולטובת:

מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת
("מחזיקי אגרות החוב (סדרה י')")

הואיל:

ובכוונת החברה להנפיק לציבור אגרות חוב (סדרה י') (להלן: "אגרות החוב (סדרה י')");

והואיל:

ובין הנאמן לבין החברה צפוי להיחתם במהלך חודש ינואר 2017 שטר נאמנות, לרבות נספחיו
(ביחד להלן: "שטר הנאמנות") שיהא כלול באגרת חוב זו ושיראו בו חלק בלתי נפרד מאגרת חוב
זו, לפיו הנאמן הינה הנאמן לאגרות החוב (סדרה י');

והואיל:

ועל פי שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה י') יובטחו, בין היתר, בנכסים המשועבדים (כהגדרתם
להלן), בהתאם לתנאי אגרת חוב זו;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. מבוא, פרשנות והגדרות

1.1. המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה (לעיל ולהלן יחדיו: "אגרת החוב").

1.2. כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.

1.3. לכל המונחים באגרת חוב זו תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

2. מהות אגרת החוב

אגרת חוב זו נערכת להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בגין אגרות החוב (סדרה י') לפי שטר הנאמנות ואגרת חוב זו ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), והכל ללא הגבלה בסכום ועל פי אגרת חוב זו ושטר הנאמנות (המהווה חלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו) (להלן: "הסכומים המובטחים").

3. השעבודים

3.1. כבטוחה לקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בגין אגרות החוב (סדרה י') ולפי שטר הנאמנות וכבטוחה לסילוק המלא והמדויק של הסכומים המובטחים, משעבדת בזאת החברה לטובת הנאמן בשעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, כהגדרתו להלן, ובשעבוד שוטף יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם (להלן: "השעבוד") כדלקמן:

"החשבון המשועבד" משמעו - חשבון מס' חשבון מס' _____ בבנק _____ בע"מ (סניף מס' _____) על שם החברה.

יצוין כי זכויות החתימה בחשבון המשועבד יהיו של מורשי החתימה של החברה ושל הנאמן יחדיו כמפורט בשטר הנאמנות.

הנכסים המשועבדים על פי סעיף 3.1 לעיל ייקראו "הרכוש המשועבד" או "הנכסים המשועבדים".

חובות וזכויות החברה באשר להעברות כספים לנכסים המשועבדים, ניהול הכספים בנכסים המשועבדים ומשיכות כספים מן הנכסים המשועבדים יהיו על פי האמור בשטר הנאמנות.

3.2. כל זכויות החברה לפיצוי ו/או שיפוי כלפי צד שלישי בכל הקשור לנכס לרבות בשל הינזקו או הפקעתו של הנכס.

4. תחולת שטר הנאמנות

שטר הנאמנות, לרבות נספחיו ייחשב כנכלל וכחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו, ויראו את כל הוראותיו ככלולות באגרת חוב זו. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, לרבות נספחיו, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות. **יובהר כי היה ושטר הנאמנות לא ייחתם ואגרות החוב (סדרה י') לא תונפקנה, מכל סיבה שהיא, לאגרת חוב זו ולשעבוד על פיה לא תהא כל נפקות והם ייחשבו לבטלים.**

5. הצהרות החברה

החברה מצהירה בזה, כדלקמן:

5.1. היא רשאית על פי כל דין ו/או הסכם לשעבד את הנכסים המשועבדים על ידה.

5.2. הרכוש המשועבד אינו משועבד, ממושכן או מעוקל לזכות אחרים, למעט השעבודים המפורטים במועד חתימת אגרת חוב זו ברשימת השעבודים של החברה ברשם החברות.

5.3. אין כל הגבלה או תנאי לפי דין או הסכם שיש בהם כדי למנוע את שעבוד הרכוש המשועבד ו/או לפגוע בתוקפו.

6. התחייבויות החברה

כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות יחולו על שעבוד הנכסים המשועבדים על פי איגרת חוב זו.

6.1. החברה תהא רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה י'). החברה לא תרשום שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים למעט כמפורט באגרת חוב זו ובשטר הנאמנות. החברה לא תהא רשאית לרשום שעבודים נחותים בדרגה על הנכסים המשועבדים.

6.2. השימוש בכספים שבחשבון המשועבד יהיה בכפוף להוראות שטר הנאמנות לרבות סעיף 6.6 לשטר הנאמנות.

- 6.3. החברה מתחייבת לפעול בקשר עם הנכסים המשועבדים בין היתר בהתאם להתחייבויותיה בטרם הנאמנות וכמפורט להלן:
- 6.3.1. לעשות שימוש, להחזיק ולפעול בקשר לכל דבר ועניין הקשור ו/או הנובע מהרכוש המשועבד בכפיפות להוראות שטרי הנאמנות, ואגרת חוב זו;
- 6.3.2. לאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הרכוש המשועבד;
- 6.3.3. לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הרכוש המשועבד שיש בהם פגיעה ביכולת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') לממש אגרת חוב זו;
- 6.3.4. לא למחול ולא לוותר, באופן מלא או חלקי, על כל תביעה או זכות של החברה שיש לה ו/או שתהיה לה מעת לעת, במישרין או בעקיפין, בקשר לרכוש המשועבד, וכל חלק ממנו;
- 6.3.5. לשלם במועדם ולפי כל דין, את כל המסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה מכל מין וסוג המוטלים ו/או שיוטלו על ו/או בקשר עם הרכוש המשועבד ו/או על כל ההכנסות הנובעות ממנו מהם וכן;
- 6.3.6. לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הרכוש המשועבד העלולים לגרום לפגיעה כלשהי ו/או גריעה מיכולת הנאמן לממש את הרכוש המשועבד;
- 6.3.7. להודיע לנאמן מיד על כל מקרה של אובדן, חוסר, הפקעה, עיקול, תפיסה או החרמה של הרכוש המשועבד (כולו או חלקו), נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הרכוש המשועבד (כולו או חלקו), על כל מקרה של הוצאת צווי מניעה ו/או צווי עשה בגין הרכוש המשועבד (כולו או חלקו) וכן על כל מקרה של תביעת זכות כלשהי לגבי הרכוש המשועבד (כולו או חלקו);
- 6.3.8. להודיע מיד לכל גוף ו/או אדם שנקט פעולות כאמור לעיל על דבר השעבוד לטובת הנאמן ולטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), וכן לנקוט מיד על חשבונה בכל האמצעים הדרושים לשם ביטול מיידי של כל אחת מהפעולות המנויות לעיל.

7. מימוש השעבוד

הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכסים המשועבדים בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

8. רישום השעבוד

החברה מתחייבת בזה לרשום כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי אגרת חוב זו אצל רשם החברות.

9. מהות הבטוחות

- 9.1. הבטוחות הניתנות לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה י') על פי אגרת חוב זו הן בעלות אופי מתמיד ותשארנה בתוקף עד שהנאמן יאשר בכתב שאגרת חוב זו בטלה והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 9.2. לאחר פירעון מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה י') לרבות כל הסכומים הנקובים על פי אגרת החוב ו/או שהוצאו מכוחה, הנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבודים.
- 9.3. ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בטוחות נוספות או אחרות לפירעון הסכומים המובטחים, תהיינה כל הבטוחות בלתי תלויות זו בזו.
- 9.4. יתפשר או ייתן הנאמן ארכה או הקלה לממשכן, ישנה הנאמן התחייבות מהתחייבויות הממשכן בקשר לסכומים המובטחים, ישחרר או יוותר על בטוחות אחרות – לא ישנו דברים אלה את מהות הבטוחות שאגרת חוב זו חלה עליהן וכל הבטוחות וההתחייבויות של הממשכן שאגרת חוב זו חלה עליהן תשארנה בתוקף מלא.

9.5. בכל מקרה של חילופי נאמנים על פי שטר הנאמנות, יהיה הנאמן רשאי להעביר אגרת חוב זו לנאמן שיבוא תחתיו מבלי להיזקק להסכמה נוספת מאת החברה. ההעברה תוכל להתבצע על ידי הסבה בשולי או על גב איגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמנים ו/או מי מהם ו/או מקבל ההעברה ימצאו לנכון.

10. החברה מסכימה שהנאמן ימסור לכל אדם הפועל מסמכותו של הנאמן ו/או לכל רשות מוסמכת אחרת עפ"י כל דין שהנאמן חבים לו חובת דיווח, כל מידע על החברה ו/או על אגרת חוב זו ו/או על הסכומים המובטחים, לרבות פרטים שנמסרו ו/או ימסרו לנאמן ו/או למי מטעמו על ידי החברה באגרת חוב זו או בכל דרך אחרת, בין לפי דרישת הרשות המוסמכת הרלוונטית ובין לפי שיקול דעתו של הנאמן, הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

11. שונות

- 11.1. מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב – יפו.
- 11.2. כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה, פדיונה או ביטולה לרבות הוצאות הקשורות למימוש הנכסים המשועבדים, כולם או מקצתם, יחולו וישולמו על ידי החברה.
- 11.3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות אגרת זו להוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.
- 11.4. החברה והנאמן מצהירים כי הם רשאים על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצעה.
- 11.5. כל שינוי באגרת זו ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים.
- 11.6. כתובת הצדדים הן כמפורט במבוא לאיגרת חוב זו. כל הודעה שתישלח למי מהצדדים בדואר רשום לפי הכתובות הנ"ל, תחשב כאילו נתקבלה 3 ימי עסקים לאחר משלוחה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ