

סטרוברי פילדס ריט לימיטד

STRAWBERRY FIELDS REIT, LTD

("החברה")

25 בפברואר 2018

לכבוד	לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	רשות ניירות ערך
<u>באמצעות המגנ"א</u>	<u>באמצעות המגנ"א</u>

ג.א.נ.,

הנדון: דוח מיידי - כוונה לפרסם דו"ח הצעת מדף

החברה מתכבדת להודיע, כי היא בוחנת אפשרות לפרסום דו"ח הצעת מדף להנפקת אגרות חוב (סדרה ב') מגובות בבטוחות, על פי תשקיף מדף של החברה הנושא תאריך 6 ביולי 2016¹, בדרך של הצעה אחידה. מצורפת לדיווח זה טיוטת שטר נאמנות לאגרות החוב. הנוסח המחייב של שטר הנאמנות יהיה הנוסח שיצורף לדו"ח הצעת המדף, אם וככל שיפורסם וככל שיתקבלו האישורים הנדרשים לפרסום דו"ח הצעת המדף.

יצוין בהקשר זה, כי ההנפקה כפופה לקבלת האישורים הנדרשים לפי כל דין, ובכלל זה אישור דירקטוריון החברה, רשות ניירות ערך, הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום מסחר של ניירות ערך שיונפקו וכן לתנאי השוק.

יובהר, כי נכון למועד דוח מיידי זה אין ודאות ביחס לביצוע ההנפקה האמורה, עיתויה, היקפה ותנאיה. כן יובהר, כי אין כל ודאות כי ההנפקה תצא לפועל וכי ההצעה לציבור, ככל שתתבצע, תיעשה במסגרת דוח הצעת מדף, בדרך של הצעה אחידה, במסגרתו יפורטו היקף ההצעה לציבור ויתר התנאים, וכי המחיר הסופי ליחידה ייקבע במסגרת המכרז לציבור, אם וככל שיבוצע. החברה שומרת לעצמה את הזכות לבטל את ההנפקה, לדחות אותה ו/או לשנות את תנאיה, מכל סיבה שהיא ולפי שיקול-דעתה.

דוח מיידי זה אינו מהווה הצעה לציבור לרכוש ניירות ערך של החברה.

סטרוברי פילדס ריט לימיטד

נחתם ע"י: נחמן עין-גל, דירקטור ומנכ"ל
משותף

¹ פורסם ביום 5 ביולי 2016 (אסמכתא: 2016-01-075259).

שטר נאמנות

עמוד	נושא	סעיף
3	שטר הנאמנות	
5	מבוא ; פרשנות והגדרות	1
9	הנפקת איגרות החוב ; תנאי הנפקה ; דרגה שווה	2
10	רכישת איגרות חוב על ידי החברה ו/או אדם קשור וביצוע חלוקה	3
11	הנפקת איגרות חוב נוספות	4
14	התחייבויות החברה	5
27	הבטחת איגרות החוב	6
45	פדיון מוקדם	7
48	זכות להעמדה לפירעון מיידי	8
56	תביעות והליכים בידי הנאמן	9
57	נאמנות על התקבולים	10
58	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	11
58	סמכות לעכב חלוקת כספים	12
59	הודעה על חלוקה	13
59	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	14
60	קבלה מאת מחזיקי איגרות החוב ומאת הנאמן	15
61	הצגת איגרות חוב לנאמן ; רישום בקשר עם תשלום חלקי	16
61	השקעות כספים	17
61	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	18
66	התחייבויות נוספות	19

67	באי כוח	20
67	הסכמים אחרים	21
67	דוחות על ענייני הנאמנות	22
68	שכר וכיסוי הוצאות הנאמן	23
68	סמכויות מיוחדות	24
69	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	25
70	שיפוי לנאמן	26
73	הודעות	27
74	ויתור, פשרה ושינויים בשטר הנאמנות	28
75	מרשם המחזיקים באיגרות החוב	29
75	שחרור	30
76	מינוי הנאמן, תפקידי הנאמן, סמכויות הנאמן ופקיעת כהונתו של הנאמן	31
77	אסיפות של מחזיקי איגרות החוב	32
77	תחולת הדין	33
77	סמכות ייחודית	34
80	כללי	35
81	אחריות הנאמן	36
81	מענים	37
81	הסמכה למגנ"א	38
83	תוספת ראשונה לשטר הנאמנות - תעודת איגרות (סדרה ב')	
85	התנאים הרשומים מעבר לדף	
85	כללי	1

86	איגרות החוב	2
86	תנאי איגרות החוב (סדרה ב')	3
87	תשלומי הקרן והריבית של איגרות החוב (סדרה ב')	4
87	דחיית מועדים	5
87	הבטחת איגרות החוב	6
88	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	7
88	מרשם מחזיקי איגרות חוב	8
88	פיצול תעודות איגרות חוב	9
88	העברת איגרות החוב	10
88	פדיון מוקדם	11
89	רכישת איגרות החוב על ידי החברה ו/או אדם קשור	12
89	ויתורים; פשרות ושינויים בשטר הנאמנות	13
89	אסיפות מחזיקי איגרות החוב	14
89	קבלה מאת מחזיקי איגרות החוב	15
89	העמדה לפירעון מיידי	16
89	הודעות	17
89	הדין החל וסמכויות שיפוט	18
89	סדר קדימויות	19
90	תוספת שנייה לשטר הנאמנות - אסיפות מחזיקי איגרות החוב	
97	תוספת שלישית לשטר הנאמנות - נציגות דחופה למחזיקי איגרות החוב	
100	נספח 23 - שכר הנאמן	

שטר נאמנות

שנערך ונחתם בתל-אביב ביום _____ ב 2018

בין :

Strawberry Fields REIT Ltd

(מספר חברה : 1863501)

חברה זרה מאיי הבתולה הבריטיים אשר משרדה הרשום באיי הבתולה הינו
אצל :

Blenheim Trust (BV) Limited

P.O. Box 3483

Road Town, Tortola

British Virgin Islands

ומענה בישראל לצורך שטר זה ולצורך המצאת כתבי בי דין הינה (בכפוף לאמור
בסעיף 5.7 לשטר זה) :

אצל פישר בכר חן וול אוריון ושות'

מרחוב דניאל פריש 3, תל-אביב 6473104

טל : 03-6944249

פקס : 03-6944157

(**"החברה"**)

מצד אחד ;

ל בין :

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ

דרך מנחם בגין 48, תל אביב

טלפון : 03-6374351

פקס : 03-6374344

(**"הנאמן"**)

מצד שני ;

ודירקטוריון החברה החליט לאשר הנפקה של איגרות חוב (סדרה ב'), על פי

הואיל :

תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, כמשמעם להלן ;

והואיל: [•] הודיעה סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ על קביעת דירוג מקדמי ilA, להנפקת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, בהיקף כולל של עד [•] מיליון ש"ח ע.ג. ;

והואיל: והחברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר זה החברה עומדת בכל התנאים של החברה המדרגת (כהגדרת המונח להלן) לצורך דירוג אגרות החוב בדירוג המפורט לעיל ;

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

והואיל: והנאמן הצהיר כי אין מניעה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, או כל דין אחר, להתקשרותו עם החברה על-פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך לשמש נאמן להנפקת איגרות החוב (סדרה ב') המוצעות על פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף ;

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

והואיל: והחברה מצהירה כי אין מניעה על פי כל דין (בין בישראל ובין מחוץ לישראל), ו/או הסכם לבצע הנפקה של איגרות החוב ו/או להתקשרות עם הנאמן על פי שטר נאמנות זה וכן כי התקבלו כל האישורים לפי כל דין (בין בישראל ובין מחוץ לישראל) ו/או הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה ;

והואיל: ובמסגרת תשקיף המדף ודוח הצעת המדף תנפיק החברה איגרות חוב (סדרה ב') כמפורט בסעיף 2 לשטר נאמנות זה ;

והואיל: ואיגרות החוב (סדרה ב') תירשמה למסחר בבורסה, כמשמעה להלן ;

והואיל: והחברה הינה תאגיד מדווח, כמשמעו להלן ;

והואיל: והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') והנאמן הסכים לכהן כנאמן של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), והכל כפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה ;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. מבוא ; פרשנות והגדרות

1.1 המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים הרצופים לו מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד הימנו.

1.2 חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.

1.3 כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכל

כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת ו/או משתמעת ו/או אם תוכן הדברים או הקשרם אינו מחייב אחרת.

1.4 בכל עניין הקשור בתנאי אגרות החוב (סדרה ב') שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף המדף ו/או דוח הצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או איגרות החוב יגברו הוראות שטר זה. יובהר, כי למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח הצעת המדף אין סתירה בין הוראות הדין הישראלי להוראות שטר הנאמנות וכן אין סתירה בין הוראות בקשר עם אגרות החוב המתוארות בדוח הצעת המדף לבין הוראות שטר הנאמנות והמסמכים הנלווים לו.

1.5 בשטר נאמנות זה ובאיגרות החוב, תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצידם:

1.5.1 **"איגרות החוב (סדרה ב')"** או **"איגרות החוב"**: איגרות חוב (סדרה ב') שתונפקנה על ידי החברה על פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, וכן איגרות חוב (סדרה ב') נוספות שתונפקנה על-ידי החברה, ככל שתונפקנה;

1.5.2 **"הבורסה"**: הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;

1.5.3 **"בעלי השליטה"**: משה גובין ומייקל בליסקו;

1.5.4 **"דוחות כספיים"**: דוחות כספיים שנתיים או רבעוניים, מבוקרים או סקורים שעל החברה לפרסם בהתאם לחוק ניירות ערך והתקנות על פיו;

1.5.5 **"דוח הצעת המדף"**: דוח הצעת המדף הנושא תאריך [•], אשר פורסם מכוח תשקיף המדף כהגדרתו להלן, ואשר על פיו מוצעות איגרות החוב (סדרה ב');

1.5.6 **"דוח תקופתי 2016"** - דוח תקופתי ושנתי לשנת 2016, שפירסמה החברה ביום 26 במרץ 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-024646);

1.5.7 **"דולר"** - דולר ארה"ב (USD);

1.5.8 **"דירוג"**: דירוג על-ידי חברת הדירוג, כהגדרתה להלן;

1.5.9 **"החלטה מיוחדת"**: החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), בה נכחו בעצמם או על-ידי באי-כוחם מחזיקים באיגרות החוב שלהם לפחות 50% מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ב'), או באסיפה נדחית שנכחו בה מחזיקים באיגרות החוב (סדרה ב'), בעצמם או על-ידי באי-כוחם, שלהם לפחות 20% מיתרת הערך הנקוב כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני

שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ב') המיוצג בהצבעה, למעט הנמנעים;

1.5.10 **"החלטה רגילה"**: החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שהתכנסה לפי סעיף 135ב13 ו-14ב14(א) לחוק ניירות ערך, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות חמישים אחוזים (50%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים;

1.5.11 **"הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה"** - נכסים אשר יכול שישועבדו בהתאם להוראות שטר נאמנות זה להבטחת זכויות מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), ואשר יכול שיהיו כל אחד מאלה:

1.5.11.1 **נכס מקרקעין משועבד** ו- **"נכסי מקרקעין משועבדים"** - זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות חוזיות, של החברה ו/או של חברה בת שבשליטת החברה (במישרין או בעקיפין), בקשר עם נכסי מקרקעין שהנם נכסי נדל"ן מניב בארה"ב (לא כולל קרקעות ונכסים בהקמה שאינם מניבים), אשר ישועבדו, מעת לעת, ככל שישועבדו, על-פי שטר זה והסכמי השעבוד מכוחו;

1.5.11.2 **"בטוחות פיננסיות"** - מזומן, פיקדונות כספיים, ניירות ערך ממשלתיים שמועד פירעונם קודם למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, מלווים קצרי מועד שמועד פירעונם קודם למועד הפירעון הסופי אגרות החוב וערבויות בנקאיות שיופקדו בחשבון הנאמנות, כמשמעו להלן;

1.5.11.3 **"ערבויות בנקאיות"** - ערבויות אוטונומיות, בלתי מותנות, בלתי חוזרות ובלתי תלויות של בנק בישראל או חברת ביטוח בישראל, הנמנים עם חמשת הבנקים/ חברות הביטוח (לפי העניין) הגדולים בישראל, המדורגים על ידי חברת דירוג, בדירוג Aa2 של מידרוג לפחות או דירוג מקביל לו או בנקים בארצות הברית המדורגים בדירוג BBB לפחות של S&P או דירוג מקביל לו, אשר יועמדו מעת לעת (אם בכלל) לטובת הנאמן על ידי החברה על פי תנאי שטר זה. ערבויות בנקאיות, ככל שתועמדה, תהיינה בתוקף עד 30 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של איגרות החוב;

1.5.12 **"חברת הדירוג" או "החברה המדרגת"**: סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ ("מעלות") ו/או מידרוג בע"מ ("מידרוג"), או חברה אחרת

- העוסקת בדירוג שנרשמה לפי חוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, תשע"ד-2014 ;
- 1.5.13 **"חברה כלולה" ו-"שליטה משותפת"**: כמשמען בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010 ובכללי החשבונאות המקובלים ;
- 1.5.14 **"החברה לרישומים"**: מזרחי טפחות החברה לרישומים בע"מ או כל חברה לרישומים שתבוא בנעליה ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שמה ;
- 1.5.15 **"החוק" או "חוק ניירות ערך"**: חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת ;
- 1.5.16 **"חוק החברות"**: חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת ;
- 1.5.17 **"חשבון הנאמנות"**: חשבון אשר יפתח על ידי הנאמן ויתנהל על שם הנאמן, בנאמנות עבור מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, ואשר בו יופקדו תמורת ההנפקה, עד לשחרורה לחברה, וכן הבטוחות הפיננסיות, ככל שתועמדה, עד לשחרורן בהתאם להוראות שטר זה ; הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון הנאמנות. מדיניות ניהול הכספים בחשבון זה וביצועה תיקבע על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שההשקעה תהא בהתאם להוראות סעיף 17 להלן ("ההשקעה").
- הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד למדיניות ההשקעה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ו/או החברה לכל נזק ו/או הפסד שיגרם בשל מדיניות זו ;
- 1.5.18 **"יום מסחר"**: יום שבו מתבצעות עסקאות בבורסה ;
- 1.5.19 **"יום עסקים" או "יום עסקים בנקאי"**: כל יום שבו פתוחים מסלקת הבורסה ורוב הבנקים בישראל לביצוע עסקאות ;
- 1.5.20 **"מחזיק" ו/או "מחזיק איגרות החוב"**: כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך ;
- 1.5.21 **"המכרז"**: המכרז על שיעור הריבית השנתית הקבועה שתישאנה איגרות החוב (סדרה ב') שתונפקנה על ידי החברה בהתאם לתשקיף המדף ודוח הצעת המדף ;
- 1.5.22 **"מרשם המחזיקים באיגרות החוב" ו/או "המרשם"**: מרשם המחזיקים באיגרות החוב כאמור בסעיף 29 לשטר זה ;

- 1.5.23 "הנאמן": משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי איגרות החוב לפי שטר זה;
- 1.5.24 "סכום הקרן": סכום הערך הנקוב של אגרת החוב שטרם נפרע;
- 1.5.25 "עניין מנוגד" משמעו כאמור בסעיף 9.3 לתוספת השניה לשטר זה;
- 1.5.26 "הקבוצה": החברה והחברות הבנות שלה;
- 1.5.27 "שטר זה" או "שטר הנאמנות": שטר נאמנות זה לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;
- 1.5.28 "השער היסודי" - השער היציג של הדולר ארה"ב הידוע במועד פרסום דוח הצעת המדף;
- 1.5.29 "תאגיד מדווח" - כהגדרתו בחוק ניירות ערך;
- 1.5.30 "תעודת איגרת החוב": תעודת איגרת חוב בנוסח המצורף **כתוספת ראשונה** לשטר זה;
- 1.5.31 "תקנות הדוחות" - תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970;
- 1.5.32 "התשקיף" ו/או "תשקיף המדף": תשקיף מדף של החברה הנושא תאריך 6 ביולי 2016;
- 1.5.33 בשטר הנאמנות זה ובאיגרות החוב תהיה **לדירוג איגרות החוב** המשמעות המפורטת בטבלה להלן:
- "A פלוס"** ilA+ בדירוג מעלות או A1 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה ב').
- "A"** ilA בדירוג מעלות או A2 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את איגרות החוב (סדרה ב').
- "A מינוס"** ilA- בדירוג מעלות או A3 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את איגרות החוב (סדרה ב').
- "BBB פלוס"** ilBBB+ בדירוג מעלות או Baa1 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי

חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את איגרות החוב (סדרה ב').

"BBB" ilBBB בדירוג מעלות או Baa2 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את איגרות החוב (סדרה ב').

"BBB מינוס" ilBBB- בדירוג מעלות או Baa3 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את איגרות החוב (סדרה ב').

"BB פלוס" ilBB+ בדירוג מעלות או Ba1 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את איגרות החוב (סדרה ב').

1.6 כל עוד איגרות החוב רשומות למסחר בבורסה, בכל מקום בו תקנון והנחיות הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר נאמנות זה, מועדי הפעולה כאמור ואופן ביצועה יקבעו בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה. מובהר, כי לא יהיה בביצוע פעולות כאמור (לרבות אם ישונו תקנון והנחיות הבורסה) כדי לגרוע מהסכמות הצדדים על פי שטר זה.

1.7 בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות.

1.8 במקרה של ביטול הנפקת איגרות החוב מכל סיבה שהיא, יסתיים תוקפו של שטר נאמנות זה.

1.9 בכל הפניה בשטר נאמנות זה למספר של סעיפים בחוק, תותאם ההפניה, בשינויים המחויבים, לשינויים שיחולו בחוק, ככל שיחולו.

1.10 פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.

1.11 בכל מקום בו צויין במפורש בשטר נאמנות זה ובנספחיו כי החברה תודיע דבר מה בדיווח מיידי, ייעשה הדיווח במועד ולפי הפרטים הנדרשים לפי תקנות הדוחות (בין אם חלה על החברה חובת דיווח על פי תקנות הדוחות ובין אם לאו). אין באמור כדי לגרוע מחובות דיווח אחרות של החברה לפי כל דין.

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

2.1 בכוונת החברה להנפיק את איגרות החוב (סדרה ב'), כמתואר במבוא לשטר זה. איגרות החוב (סדרה ב') שתונפקנה על פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף (אם וככל שתונפקנה), תירשמנה למסחר בבורסה והחברה תפעל באופן מיטבי על מנת שאגרות החוב (סדרה ב') ייסחרו בבורסה עד לפרעון הסופי.

2.2 תנאי איגרות החוב (סדרה ב') אשר תונפקנה על פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף תהיינה כדלקמן:

איגרות חוב (סדרה ב'), המוצעות לציבור בתמורה לערך הנקוב, רשומות על שם, עומדות לפרעון בתשלום שנתי אחד, ביום 31 במרץ 2022, באופן שהתשלום האמור יהיה על חשבון הקרן ויהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'). איגרות החוב (סדרה ב'), נושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע כפי שייקבע במכרז, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי כמשמעו להלן, ואשר תשולם בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2022 (כולל) (תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 בספטמבר 2018 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 במרץ 2022, ביחד עם פירעון התשלום של קרן איגרות החוב) בעד התקופה של שישה החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום ("תקופת הריבית"). שיעור הריבית שתשלום בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה כהגדרתה להלן) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 בספטמבר 2018 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על איגרות החוב (סדרה ב') והמסתיימת ביום 29 בספטמבר 2018 ("תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 במרץ 2022.

התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב ישולמו למי ששמותיהם יהיו רשומים בפנקס מחזיקי אגרות החוב, בימים 19 במרץ ו-18 בספטמבר לגבי כל תקופה רלוונטית אשר קדמה למועד פירעונו של אותו תשלום כקבוע בסעיף [•] לדוח הצעת המדף, לגבי כל תקופה רלוונטית אשר קדמה למועד פירעונו של אותו תשלום. על אף האמור לעיל, התשלום האחרון של הקרן והריבית יבוצע כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע, ובלבד שהודעה כאמור תינתן על ידי החברה לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון התשלום האחרון.

בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג איגרות החוב (סדרה ב') ו/או חריגה מאילו מהתניות הפיננסיות כמפורט בסעיפים 5.2 ו- 5.3 להלן ו/או לזכאות לריבית פיגורים (כהגדרתה בסעיף 4(א) לתנאים שמעבר לדף אשר בתוספת הראשונה לשטר זה) שיעור הריבית שתישאנה איגרות החוב (סדרה ב') לא יעלה

על %[*] לשנה ("שיעור הריבית המירבי").

- 2.3 החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע פדיון מוקדם לאיגרות החוב בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 7 לשטר זה.
- 2.4 איגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה כולן בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בין לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי איגרות החוב (סדרה ב'), ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

3. רכישת איגרות חוב על ידי החברה ו/או אדם קשור וביצוע חלוקה

- 3.1 החברה שומרת לעצמה, בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה, את הזכות לרכוש את איגרות החוב (סדרה ב') בכל עת ומעת לעת, בלי לפגוע בחובת הפירעון של איגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור. במקרה של רכישה כאמור, החברה תדווח בדיווח מיידי או תודיע על כך לנאמן בכתב. במקרה שהחברה תרכוש איגרות חוב (סדרה ב') במהלך המסחר בבורסה, תפנה החברה בבקשה למסלקת הבורסה למשיכת תעודות אגרות החוב שנרכשו כאמור.
- במקרה של רכישה על ידי החברה כאמור לעיל יפקעו איגרות החוב (סדרה ב') הנרכשות באופן אוטומטי, תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את איגרות החוב (סדרה ב') כאמור בסעיף 7 להלן.
- 3.2 בעל שליטה בחברה (במישרין או בעקיפין) ו/או בן משפחתו (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) ו/או חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או תאגיד בשליטתם של כל אחד מהם (במישרין או בעקיפין) (למעט החברה עצמה לגביה יחול האמור בסעיף 3.1 לעיל) ("אדם קשור") יהיו רשאים לרכוש ו/או למכור איגרות חוב (סדרה ב') על פי שיקול דעתם (ובכפוף לכל דין), בכל עת ומעת לעת, לרבות בדרך של הנפקה על ידי החברה. במקרה של רכישה ו/או מכירה כאמור על ידי חברת בת של החברה ו/או תאגיד בשליטתה תמסור החברה על כך דיווח מיידי. איגרות החוב (סדרה ב') אשר תוחזקנה כאמור על-ידי אדם קשור תיחשבנה כנכס של האדם הקשור, ואם הן רשומות למסחר, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן תהיינה ניתנות להעברה כיתר איגרות החוב (סדרה ב'). איגרות החוב (סדרה ב') אשר בבעלות אדם קשור לא יקנו לאדם הקשור זכויות הצבעה באסיפות של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') ולא יימנו לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי הדרוש לפתיחת אסיפות אלה. אסיפות מחזיקים ייערכו על פי הוראות התוספת השניה לשטר הנאמנות. אדם קשור ידווח לחברה, ככל שהינו מחויב על פי דין לעשות כן, על רכישת איגרות חוב (סדרה ב') והחברה תמסור לנאמן, על פי דרישתו, את רשימת האנשים הקשורים ואת הכמויות המוחזקות על ידיהם בתאריך שיבקש הנאמן וזאת על פי הדיווחים שהתקבלו כאמור מאנשים קשורים ואשר דווחו במערכת המגנ"א על ידי החברה.

מובהר, כי דיווח במערכת המגנ"א יהווה דיווח לנאמן לצרכי סעיף זה.

3.3 אין באמור בסעיף זה לעיל, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה או אדם קשור או את מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') לקנות איגרות חוב (סדרה ב') ו/או למכור את איגרות החוב (סדרה ב') שבידיהם.

4. הנפקות נוספות .4

4.1 הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב')

החברה תהיה רשאית, מפעם לפעם, ובכל עת, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, להנפיק איגרות חוב (סדרה ב') נוספות (בין בהצעה פרטית ובין במסגרת תשקיף ו/או תיקון תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בכל דרך אחרת), לרבות לאדם קשור (כהגדרתו בסעיף 3.2 לעיל), בתנאים כפי שתימצא לנכון (תנאי איגרות החוב הנוספות המונפקות יהיו זהים לתנאי איגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור) החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את איגרות החוב (סדרה ב') הנוספות כאמור, לכשיוצעו.

על אף האמור לעיל, הנפקה נוספת של איגרות חוב (סדרה ב') תבוצע בכפוף לקבלת אישור הבורסה ובכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (א) ההנפקה הנוספת של איגרות חוב (סדרה ב') כאמור לא תפגע בדירוג איגרות החוב (סדרה ב') אשר הונפקו לראשונה על פי שטר נאמנות זה, כפי שיהיה הדירוג באותו מועד (קרי, הדירוג ערב הרחבת הסדרה לא ישתנה מיד לאחר הרחבתה עקב ההרחבה האמורה). לעניין סעיף זה יובהר, כי במקרה שבו איגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך סעיף זה תיעשה בכל עת, על פי הדירוג הגבוה מביניהם; (ב) במועד ההנפקה הנוספת, בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו טרם מועד ההנפקה הנוספת, ולאחר שתובא בחשבון למפרע ביצוע ההנפקה הנוספת, החברה תעמוד בהתחייבויות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 להלן; (ג) בעת הרחבת סדרה, השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים אינו נמוך מהערך המתואם כפי שיהא במועד הרחבת הסדרה ואשר יכלול את איגרות החוב הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה או שהחברה תפעל להעמדת בטוחות נוספות ותחולנה הוראות סעיף 6.8 להלן בקשר עם העמדת בטוחות נוספות; ו- (ד) במועד ההנפקה הנוספת לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 8.1 להלן.

החברה תמסור לנאמן טרם ביצוע ההנפקה הנוספת בפועל אישור בכתב בחתימת מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר (בס"ק זה: "האישור"): (1) התקיימותם של התנאים האמורים במועד האישור (למעט התנאי שבס"ק (א) לעיל, לגביו תמציא החברה את אישורה של חברת הדירוג כמפורט להלן); (2) כי במועד האישור החברה אינה מפרה את התחייבויותיה המהותיות למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'); ו- (3) כי הרחבת הסדרה לא תפגע ביכולת

הפירעון של החברה את איגרות החוב (סדרה ב').

בכל מקרה של הנפקה נוספת כאמור, הגדלת הסדרה בפועל תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג לפי הדירוג ערב הרחבת הסדרה לא ישתנה מיד לאחר הרחבתה עקב ההרחבה האמורה. אישור חברת הדירוג יפורסם בדיווח מיידי טרם הרחבת הסדרה בפועל. החברה תפרסם דוח מיידי, עוד קודם לביצוע ההנפקה הנוספת, באם ההנפקה הנוספת עומדת בכל התנאים האמורים לעיל וכן כי דירקטוריון החברה בחן את השפעת הרחבת הסדרה כאמור על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') קודם לביצוע ההנפקה כאמור.

אין בזכות זו של החברה, כדי לפטור את הנאמן מלבחון את ההנפקה הנוספת כאמור, ככל שחובה כזו מוטלת על הנאמן על פי דין, ואין בה כדי לגרוע מזכויותיו של הנאמן ושל מחזיקי איגרות החוב לפי שטר זה, לרבות מזכותם להעמיד לפירעון מיידי את איגרות החוב כאמור בסעיף 8 להלן.

למען הסר ספק, יובהר כי במקרה של הרחבת סדרה שמבוצעת לצורך שימוש במנגנון מכירה במהלך המסחר בבורסה (ATM), החברה תעביר אישור כמפורט לעיל בעת ההרחבה, קרי במועד הנפקת אגרות החוב הנוספות לחברה ו/או לחברת בת של החברה, לפי העניין (יצירת "המחסנית"), ולא בעת פרסום דוח הצעת אגרות החוב הנוספות או בעת ביצוע המכירות בפועל במהלך המסחר.

כפוף להוראות שטר נאמנות זה, הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה ב') כפי שתהיינה מעת לעת במחזור, וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש. אגרות החוב (סדרה ב') שתהיינה במחזור ערב הרחבת הסדרה ואגרות חוב (סדרה ב') נוספות, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות יחול גם לגבי כל אגרות החוב (סדרה ב') הנוספות כאמור שתונפקנה על-ידי החברה. אגרות החוב (סדרה ב') הנוספות לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') שהמועד הקובע לתשלומן חל קודם למועד הנפקתן. במקרה של הרחבת סדרה כאמור, תחולנה השלכות המס, לרבות בקשר עם חישוב שיעור הניכיון, ככל שיידרש, כמפורט בסעיף [•] לדוח הצעת המדף ובהתאם להוראות כל דין כפי שיהיו במועד ההנפקה של אגרות החוב הנוספות.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות, בכפוף להוראות כל דין, להנפיק בכל עת ומעת לעת (בין בהצעה פרטית ובין במסגרת תשקיף ו/או תיקון תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בכל דרך אחרת) ומבלי להידרש להסכמת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') ו/או להסכמת הנאמן, לפי העניין, ולרבות לאדם קשור (כהגדרתו בסעיף 3.2 לעיל), סדרות נוספות של איגרות חוב ו/או ניירות ערך נוספים, כפי שהחברה תמצא לנכון, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת על החברה מכוח שטר זה. כמו כן, ככל שהחברה תנפיק

4.2

סדרת אגרות חוב נוספת וסדרה נוספת זו לא תהיה מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה ב') (בסעיף 4.2 זה בלבד : "ההנפקה הנוספת").

על אף האמור, החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן, היא לא תנפיק בעצמה אגרות חוב מחוץ לישראל ולא תיטול בעצמה במישרין חוב פיננסי אחר מחוץ לישראל. על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית ליטול מסגרות אשראי והתחייבויות (ובכלל זאת מחוץ לישראל) לצורך גידור מטבע וכן לתת ערבויות למלווים מחוץ לישראל של חברות בשליטתה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אין בזכויות האמורות של החברה כדי למעט מזכות הנאמן מלבחון את השלכות ההנפקה הנוספת כאמור, ואין בה כדי לגרוע מזכויות הנאמן ו/או מחזיקי איגרות החוב לפי שטר זה, לרבות מזכותם להעמיד לפירעון מיידי את איגרות החוב (סדרה ב') כאמור בסעיף 8 להלן.

בכפוף להוראות כל דין, החברה תודיע לנאמן אודות ההנפקה הנוספת קודם לביצועה.

5. התחייבויות החברה

5.1 החברה מתחייבת בזה לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתהא) אשר ישתלמו על-פי תנאי איגרות החוב (סדרה ב'), ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על-פי תנאי איגרות החוב (סדרה ב') ועל-פי שטר זה. כמו כן, החברה מתחייבת לרשום את איגרות החוב למסחר בבורסה ולפעול לכך שאיגרות החוב תמשכנה להיות רשומות למסחר בבורסה עד למועד פירעונן הסופי.

5.2 התאמת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג איגרות החוב (סדרה ב') :

לעניין סעיף זה יובהר, כי במקרה שבו איגרות החוב (סדרה ב') ידורגו על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך התאמת שיעור הריבית לשינוי בדירוג (אם וככל שיהא שינוי כאמור) תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם.

שיעור הריבית שתישאנה איגרות החוב (סדרה ב'), יותאם בגין שינוי בדירוג של איגרות החוב (סדרה ב'), כמפורט להלן בסעיף זה :

יובהר, כי אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף 5.2 זה לעיל ולהלן וכן על פי המנגנון המתואר בסעיף 5.3 להלן, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי לא יעלה על 1.25% מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז ("מגבלת עליית הריבית המקסימלית").

לעניין זה :

דירוג A, דירוג A מינוס, דירוג BBB פלוס, דירוג BBB, דירוג BBB מינוס,

דירוג BB פלוס ודירוג BB - כהגדרתם בטבלה בסעיף 1.5.33 לעיל.

"דירוג הבסיס" - דירוג ilA או דירוג המקביל לו.

"שיעור הריבית הנוסף" - תוספת ריבית שתינתן למחזיקי איגרות החוב בשיעור של 0.25% לשנה, בגין כל ירידה בדרגה (Notch) בדירוג אגרות החוב מתחת לדירוג הבסיס עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר ("מגבלת שיעור הריבית הנוסף").

א. ככל שדירוג איגרות החוב (סדרה ב') על-ידי חברת הדירוג (במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה) יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאיגרות החוב (סדרה ב') יהיה נמוך בדרגה (Notch) אחת או יותר ("הדירוג המופחת") מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה ב'), בשיעור הריבית הנוסף או בחלקו (כאמור להלן), בהתאם למדרגות שנקבעו כאמור, וזאת בגין התקופה שתחיל ממועד פרסום הדירוג המופחת על-ידי חברת הדירוג ועד למוקדם מבין (א) פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה ב') או (ב) מועד העלאת הדירוג בהתאם להוראות סעיף 5.2(ה) להלן. הועלה שיעור הריבית קודם לכן בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור בסעיף 5.3 להלן, אזי עליית שיעור הריבית בגין ירידת דירוג כאמור תוגבל בהתאם למגבלת עליית הריבית המקסימלית.

ב. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג איגרות החוב (סדרה ב') לדירוג המופחת כהגדרתו בס"ק (א) לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (1) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת, את דוח הדירוג ואת מועד תחילת דירוג איגרות החוב (סדרה ב') בדירוג המופחת ("מועד הורדת הדירוג"); (2) חריגה/אי חריגה מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 5.3 להלן על פי הדוח הכספי המאוחד הסקור או המבוקר האחרון של החברה שפורסם לפני מועד הדוח המיידי וכן האם חל שינוי בריבית בגין חריגה/אי חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור; (3) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן איגרות החוב (סדרה ב') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) ("ריבית המקור" ו-"תקופת ריבית המקור", בהתאמה); (4) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן איגרות החוב (סדרה ב') החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) ("ריבית המעודכנת"), וזאת בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית ולמגבלת שיעור הריבית הנוסף; (5) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה

למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בסעיפים קטנים (3) ו-(4) לעיל; (6) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (7) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (הריבית החצי שנתית תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה, קרי חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

ג. היה ומועד תחילת דירוג איגרות החוב (סדרה ב') בדירוג המופחת 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 איגרות החוב (סדרה ב'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור, טרם השינוי, בלבד, כאשר, ככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 5.3 להלן, שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה (מחושב על-פי 365 ימים בשנה), ישולם במועד תשלום הריבית הבא, והכל בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית ולמגבלת שיעור הריבית הנוסף. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

ד. במקרה של עדכון הדירוג של איגרות החוב (סדרה ב') על-ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה איגרות החוב (סדרה ב') כאמור בסעיף 5.2(א) לעיל או 5.2(ו) להלן, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.

ה. במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה איגרות החוב (סדרה ב') כאמור בסעיף 5.2(א) לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאיגרות החוב (סדרה ב') כלפי מעלה, יופחת שיעור הריבית השנתית שתשא הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, בשיעור הריבית הנוסף או בחלקו, בהתאם למדרגות שנקבעו כאמור, וזאת בגין התקופה בה איגרות החוב (סדרה ב') דורגו בדירוג הגבוה בלבד, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן איגרות החוב (סדרה ב') לאחר עדכון הדירוג כלפי מעלה לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס, יהיה שיעור הריבית שנקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, ללא כל תוספת בגין הורדת הדירוג כאמור בסעיף 5.2 זה (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה איגרות החוב משיעור הריבית שנקבע במכרז). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים קטנים (ב) עד (ה) לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת.

ו. ככל שאיגרות החוב (סדרה ב') תפסקנה להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה (לדוגמה, אך לא רק, בשל אי קיום התחייבויות של החברה כלפי

חברת הדירוג, לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה החברה כלפי החברה המדרגת) לתקופה העולה על 21 ימי מסחר, לפני פירעון הסופי, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג מתחת לדירוג הבסיס באופן ששיעור הריבית הנוסף יסתכם ב-1% (גם אם הועלה שיעור הריבית בהתאם לס"ק (א) לעיל עובר לאותו מועד), אף אם שיעור הריבית הועלה קודם לכן בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 5.3 להלן (אך בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית), והוראות סעיפים קטנים (ב) עד (ה) לעיל יחולו בהתאם וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.1.22 להלן. למען הסר ספק יובהר, כי היה ואיגרות החוב (סדרה ב') יפסיקו להיות מדורגות, לפני פירעון הסופי, מסיבה שאינה תלויה בחברה, הדבר לא ישפיע על שיעור הריבית כאמור בסעיף קטן (א) לעיל והוראות סעיף 5.2 (ו) זה לא יחולו.

ז. במקרה בו תוחלף חברת הדירוג או שאיגרות החוב (סדרה ב') תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג (גם במקרה בו אגרות החוב (סדרה ב') מדורגות על ידי מספר חברות דירוג), תפרסם החברה דוח מיידי, בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי ובו תודיע החברה על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, לפי העניין.

ח. למען הסר ספק, מובהר כי: (1) שינוי אופק הדירוג של איגרות החוב (סדרה ב') לא יגרור שינוי בשיעור הריבית שתישאנה איגרות החוב (סדרה ב') כאמור בסעיף זה לעיל; (2) ככל שאיגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת וכל עוד הן תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת כאמור, סעיף קטן (ו) לעיל לא יחול אלא במקרה שבו כל חברות הדירוג גם יחד יפסיקו לדרג את איגרות החוב (סדרה ב'), ובחינת הדירוג לצורך התאמת שיעור הריבית לשינוי בדירוג (אם וככל שיהא שינוי כאמור) תיעשה, בכל עת, על-פי הדירוג הנמוך ביניהם.

ט. במקרה של הורדת דירוג, תפעל החברה על פי סעיף קטן (ב) לעיל. ככל שלפני מועד הורדת הדירוג חלה עלייה בשיעור הריבית בגין חריגה מאחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות על פי המנגנון המפורט בסעיף 5.3 להלן, השינוי שיחול בריבית בגין מנגנון ההתאמה המפורט בסעיף 5.2 זה לעיל יוגבל על-פי מגבלת עליית הריבית המקסימלית.

י. החברה מתחייבת לפעול לכך, כי ככל שהדבר בשליטתה, איגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות על ידי חברת דירוג אחת לפחות במשך כל תקופת איגרות החוב (סדרה ב') ולצורך כך החברה מתחייבת, בין היתר, לשלם לחברת הדירוג את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ולמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידיה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג. לעניין זה יראו, בין היתר, את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברה המדרגת ואת אי

מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על ידי החברה המדרגת במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת, כסיבות ונסיבות שהינן בשליטת החברה. במקרה של הפסקת דירוג איגרות החוב (סדרה ב') או החלפת חברת הדירוג, תפרסם החברה דוח מיידי על כך ותציין את הסיבות להפסקת דירוג או לשינוי חברת הדירוג, לפי העניין. החברה איננה מתחייבת שלא להחליף את החברה המדרגת או שלא לסיים התקשרות עמה במשך תקופת איגרות החוב (סדרה ב'). במקרה שבו החברה תחליף את החברה המדרגת גם במקרה בו במועד ההחלפה אינה חברת הדירוג היחידה המדרגת את איגרות החוב (סדרה ב') ו/או תפסיק את עבודתה של חברת הדירוג (במקרה בו אינה חברת דירוג יחידה), מתחייבת החברה לדווח על כך בדיווח מיידי וכן תודיע על כך לנאמן ולמחזיקי איגרות החוב ותציין בהודעתה את הסיבות לשינוי החברה המדרגת וכל זאת לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד ההחלפה כאמור ו/או ממועד ההחלטה על הפסקת עבודתה של חברת הדירוג, לפי המוקדם. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברה מדרגת או להפסיק את עבודתה של חברת הדירוג (במקרה בו אינה חברת דירוג יחידה), לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון.

התאמת שיעור הריבית כתוצאה מחריגה מאמות מידה פיננסיות:

5.3

שיעור הריבית שתישאנה איגרות החוב (סדרה ב') יותאם בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

(1) היה וההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) יפחת מ- 180 מיליון דולר ארה"ב (סכום זה לא יוצמד למדד) (בסעיף 5.3 זה: **"התניית ההון העצמי"**).

(2) היה ויחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם (כהגדרתה להלן) יעלה על 13 (**"התניית יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם"**). לעניין ס"ק 2)) זה בלבד:

"חוב פיננסי נטו מתואם" - סך החוב הפיננסי כפי שמופיע בדוחות הכספיים של החברה בניכוי מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר (לא משועבדים, אלא אם הם משועבדים להבטחת התחייבויות פיננסיות). הנתון בדבר החוב הפיננסי נטו המתואם, יצוין בביאורים לדוחות הכספיים של החברה.

EBITDA מתואם - רווח תפעולי מאוחד בתוספת פחת והפחתות ובניטרול רווחי/הפסדי שערות; ה-EBITDA המתואם יחושב לפי נתוני ארבעת הרבעונים האחרונים מצטברים, ויצוין בביאורים לדוחות הכספיים של החברה.

יובהר, כי לאחר שתבוא לידי ביטוי במאזן החברה רכישת נכס מניב אחד

או יותר, חישוב אמת המידה הפיננסית האמורה יעשה תוך הוספה למונה של ה-EBITDA המתואם את ה-EBITDA המתואם שהניב אותו נכס תוך תקנון ה-EBITDA המתואם של נכס זה למונחי שנה מלאה.

(3) היה ויחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן המאוחד, יפחת מ-25% (בסעיף 5.3 זה: **"התניית יחס הון למאזן"** או **"יחס ההון למאזן המינימאלי"**).

התניית ההון העצמי, התניית יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם והתניית יחס הון למאזן, תיקראנה כל אחת **"אמת מידה פיננסית"** ויחד תיקראנה **"אמות המידה הפיננסיות"**.

יובהר, כי אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף 5.3 זה לעיל ולהלן וכן על פי המנגנון המתואר בסעיף 5.2 לעיל ועל-פי כל סעיף אחר בשטר זה (ככל שקיים), אזי בכל מקרה השיעור המצטבר המקסימלי של הריבית הנוספת, לא יעלה על מגבלת עליית הריבית המקסימלית (כהגדרת מונח זה בסעיף 5.2 לעיל). ריבית פיגורים, ככל שתחול בהתאם לסעיף 4(א) לתנאים מעבר לדף תתווסף לשיעור האמור ולא תהווה חלק ממנו.

לעניין זה:

"שיעור הריבית הנוסף" - תוספת ריבית בשיעור של [%] בגין הרבעון הראשון בו חלה חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות ושיעור של [%] בגין כל רבעון לאחר מכן וככל שהחריגה נמשכת.

העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת בגין כל חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות קיימת (לעניין זה יובהר, כי ככל שהחריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תוקנה ולאחר מכן ישנה חריגה נוספת תחול התוספת האמורה לעיל). יודגש, כי במקרה שבו בגין ירידה בדירוג איגרות החוב הועלה שיעור הריבית השנתית בהתאם להוראות סעיף 5.2 לעיל, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף מכוח אותו סעיף ביחד עם שיעור הריבית הנוסף מכוח סעיף 5.3 זה, בגין החריגה מאמות המידה הפיננסיות, לא יעלה על מגבלת עליית הריבית המקסימלית.

"מועד החריגה" - מועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על החריגה.

א. ככל שתחרוג החברה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה הסקורים או המבוקרים (**"החריגה"**), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה ב'), בשיעור הריבית הנוסף בגין החריגה, מעל שיעור הריבית כפי שיהיה באותה עת, טרם השינוי, וזאת בגין התקופה שתתחיל

ממועד החריגה ועד למוקדם מבין פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה ב') ומועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה אינה חורגת מאחת מאמות המידה הפיננסיות, והכל בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית.

ב. היה ותתקיים חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) המצביעים על החריגה, תפרסם החברה דוח מיידי, שבו תציין החברה: (א) את החריגה האמורה, תוך פירוט אמות המידה הפיננסיות במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את הדירוג העדכני של איגרות החוב (סדרה ב') על פי דוח הדירוג האחרון שפורסם לפני מועד הדוח המיידי וכן האם חל שינוי בשיעור הריבית עקב שינוי בדירוג ככל שהיה שינוי כאמור; (ג) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן איגרות החוב (סדרה ב') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) ("ריבית המקור" ו- "תקופת ריבית המקור", בהתאמה); (ד) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן איגרות החוב (סדרה ב') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) ("הריבית המעודכנת"), וזאת בכפוף למגבלת עליית הריבית המקסימלית; (ה) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ג) ו- (ד) לעיל; (ו) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ז) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (הריבית החצי שנתית תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה, קרי חלקי שתיים) לתקופות הבאות;

היה ונמשכה החריגה לאחר תום הרבעון הראשון שבו חלה החריגה, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) המצביעים על התמשכות החריגה תפרסם החברה דיווח מיידי ובו הפרטים האמורים בסעיף זה לעיל לפי הריבית המעודכנת בהתחשב בהתמשכות ההפרה כאמור בהגדרת המונח "שיעור הריבית הנוסף".

ג. 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 איגרות החוב (סדרה ב'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית

ה.בא.

ד. במקרה של חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה איגרות החוב (סדרה ב'), (כאמור לעיל בסעיף קטן א או בסעיף קטן ה') תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוחות הכספיים כאמור.

ה. מובהר למען הסר ספק, כי במקרה שלאחר החריגה, תפרסם החברה את דוחותיה הכספיים מבוקרים או סקורים (לפי העניין), ועל פיהם לא חרגה החברה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות, אזי תבוטל עליית הריבית השנתית בגין החריגה (ובגין המשכות החריגה, ככל שנמשכה ולפי העניין) מאיזו מאמות המידה הפיננסיות האמורות באופן ששיעור הריבית השנתית שישאו אגרות החוב יקטן בשיעור עליית הריבית כאמור וזאת בגין התקופה בה לא חרגה החברה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות, אשר תחילתה במועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על העדר חריגה מאמות המידה הפיננסיות כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ב') יהיה, ככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן בגין ירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') כאמור בסעיף 5.2 לעיל וככל שאין חריגה מאמת מידה פיננסית אחרת, שיעור הריבית שנקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה (ובכל מקרה לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב משיעור הריבית שנקבע במכרז) או שיעור ריבית אחר שנקבע עקב ירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') כאמור בסעיף 5.2 לעיל. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק (ב) עד (ד) לעיל, בשינויים המחויבים, לפי העניין, הנובעים מהעדר חריגה מאותה אמת מידה פיננסית. מובהר כי בכל מקרה לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב משיעור הריבית שנקבע במכרז.

ו. הבדיקה בדבר העדר חריגה מאמות המידה הפיננסיות תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד איגרות חוב (סדרה ב') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון הרבעוני או השנתי, לפי העניין, את קיומה או העדרה של חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות לתקופת הדיווח.

למען הסר ספק יובהר, כי בכפוף לאמור לעיל ולמגבלת עליית הריבית המקסימלית, תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת דירוג כאמור בסעיף 5.2 לעיל ו/או כתוצאה מאי עמידת החברה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 5.3 זה לעיל הינם מצטברים. לפיכך, במקרה ותחול ירידה בדירוג, ובנוסף תחרוג החברה באיזו מאמת מידה פיננסית, אחת או יותר, יהיו זכאים מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') להגדלה בשיעור

הריבית כמפורט לעיל ובלבד שתוספת הריבית השנתית לא תעלה על [•]%.^{5.4}

עסקאות בעלי עניין

5.4

החברה מתחייבת כי למעט העסקאות הפטורות כהגדרתן להלן - עסקאות חריגות (כהגדרתן בחוק החברות) של החברה עם בעלי השליטה בה, או עסקאות חריגות של החברה עם אדם אחר שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי, או התקשרויות של החברה עם בעלי השליטה או עם קרוביהם, במישרין או בעקיפין לרבות באמצעות חברה בשליטתם, לרבות אם הוא גם נושא משרה בחברה בין היתר - באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה בין היתר - באשר להעסקתו בחברה (בסעיף 5.4 זה: "**עסקאות מיוחדות**"), תהיינה מותרות בהסכמת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') בהחלטה ברוב רגיל.

העסקאות המפורטות להלן (לרבות חידושן והארכת תוקפן) תיחשבנה "**עסקאות פטורות**" ולגביהן לא יידרש אישור המחזיקים כאמור בסעיף 5.4 זה לעיל:

(1) העברת נכסים שהשווי ההוגן שלהם חיובי לחברה (לרבות לחברות מוחזקות של החברה) ללא תמורה. לעניין זה, לא יראו בהקצאת מניות בלבד כתמורה;

(2) העמדת כספים לחברה בתמורה למניות החברה או בתמורה לכל מכשיר הוני אחר הנדחה ונחות לחוב החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב;

(3) שחרור בעלי שליטה ו/או בעלי עניין מערבויות שנתנו לטובת צדדים שלישיים בקשר עם נכסים שבבעלות החברה ו/או חברות שבבעלותה, במישרין או בעקיפין;

(4) מערך ההסכמים והעסקאות המפורטים בפרק 9 לתשקיף המדף ובמסגרת תקנה 22 לחלק ד' לדוח התקופתי 2016, לרבות הסכם ניהול החברה האמור בסעיף 1.10 לדוח התקופתי 2016 וסעיף 9.2 לתשקיף המדף, לרבות עדכונו או חידושו בתנאים מסחריים שיהיו זהים במהותם לאלו המתוארים בתשקיף ובדוח התקופתי;

(5) (א) הסכמי השכירות המפורטים במסגרת תקנה 22 לחלק ד' לדוח התקופתי 2016 וסעיף 9.2 לתשקיף המדף, לרבות עדכונם או חידושם בתנאים מסחריים שיהיו זהים במהותם לאלו המתוארים לעיל ("**הסכמי השכירות הקיימים**"); (ב) הסכמי שכירות חדשים בקשר עם נכסים חדשים (לרבות עם שוכרים חדשים) במתכונת דומה לתנאי הסכמי השכירות הקיימים, וכן (ג) שינוי של דמי השכירות בהסכמי השכירות הקיימים באופן המפורט להלן:

במקרה שבו במהלך תקופת השכירות הרלוונטית ימכר נכס אחד או יותר מתוך הנכסים הכלולים בהסכם שכירות קיים מסוג הסכם מסגרת, יחולו התנאים כדלקמן: (א) הנכס שנמכר יוסר מהסכם המסגרת; (ב) תבוצע הפחתה של דמי השכירות שישולמו על-פי הסכם המסגרת, בשיעור השווה לחלק היחסי שמהווה ה- EBITDAR - המיוחסת לנכס בהערכת השווי

האחרונה שנערכה לנכסים שתחת הסכם המסגרת (בסעיף זה: "הערכת השווי האחרונה"), מסך ה- EBITDAR של הנכסים בהסכם המסגרת על-פי הערכת השווי האחרונה. במידה והמשכיר ייבחר להוסיף להסכם המסגרת נכס או נכסים נוספים, בעל הנכס יתווסף כמשכיר (ובהתאם לצורך יתווסף גם שוכר רלוונטי) ודמי השכירות השנתיים יגדלו בסכום שלא יפחת מ- 9.5% מסכום הרכישה של הנכס הנוסף. לפרטים אודות תנאי מערך ההסכמים האמור בס"ק (4) ו- (5) לעיל, ראו סעיף 9.2 לתשקיף המדף.

(6) העמדת ערבויות על ידי בעלי השליטה (במישרין או בעקיפין) לטובת גופים מממנים עבור החברה ו/או לתאגידים המוחזקים על-ידי החברה;

(7) עסקאות מיוחדות אשר מקיימות את התנאים המפורטים בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000;

(8) התקשרות בפוליסות לביטוח נכסי החברה ו/או חברות בנות וכוללות שלה כנגד הסיכונים המקובלים, במסגרת פוליסות המכסות את פורטפוליו הנכסים של החברה ביחד עם נכסיהם של בעלי השליטה ככל שיהיו. (כאשר סכומי הפרמיה מוקצים על ידי חברת הביטוח לנכסים השונים באופן שבו החברה אינה נושאת בפרמיה מעבר לחלקה היחסי בנכסים);

(9) הענקת פטור מאחריות וביטוח אחריות נושאי משרה בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, לרבות נושאי משרה מקרב בעלי השליטה;

(10) הענקת כתבי שיפוי לבעלי השליטה ו/או קרוביהם, כפי שיהיו מעת לעת, כמפורט במסגרת תקנה 29א לחלק ד' ובסעיף 16, לדוח התקופתי 2016 וכן כתבי שיפוי חדשים בנוסח כפי שיעודכן, ככל שיעודכן, בהתאם לחוק החברות והתקנות על פיו כפי שיהיו מעת לעת וכן התקשרות בפוליסות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים כמקובל בחברות מסוג זה.

החברה תאשר במסגרת הדוח התקופתי שלה או לחילופין, תמסור לנאמן, בסוף חודש מרץ של כל שנה, אישור מאת מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה כי לא בוצעו עסקאות מיוחדות- שנדרשה לגביהן הסכמת מחזיקי איגרות החוב כאמור בסעיף 5.4 זה לעיל (שאינן עסקאות פטורות כאמור בסעיף 5.4 זה), מבלי שניתנה הסכמת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') מראש כאמור לעיל.

כרית ריבית

5.5

א. מתמורת ההנפקה נטו שהופקדה בחשבון הנאמנות כאמור בסעיף 6.2.4 להלן, יעביר הנאמן לחשבון בנק שיפתח על ידי הנאמן בבעלותו ועל שמו בבנק המאוגד בישראל, לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), סך השווה לגובה תשלום הריבית הקרוב (נכון לאותו מועד) בגין איגרות החוב (בהתאמה: "סכום כרית הריבית" ו- "חשבון כרית הריבית"), כאשר סכום כרית הריבית ישמש כבטוחה למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), וזאת עד

לפירעון המלא של איגרות החוב (סדרה ב').

ב. זכויות החתימה בחשבון כרית הריבית יהיו של הנאמן בלבד. הכספים שיופקדו בחשבון כרית הריבית יועברו לקניינם של מחזיקי אגרות החוב וינהלו על ידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 17 להלן.

ג. אם בבוקר של יום ה-5 לכל חודש קלנדארי שלאחר תום כל רבעון קלנדארי ואם אינו יום עסקים אזי ביום העסקים העוקב ("מועד השלמת כרית") יהיה הסכום המופקד בחשבון כרית הריבית נמוך מהסכום הנדרש לשם תשלום הריבית הקרוב נכון לאותו מועד, לרבות עקב שימוש הנאמן בסכום להליכים על פי שטר זה, תעביר החברה לחשבון כרית הריבית במועד השלמת כרית (ואם אותו היום אינו יום עסקים אזי ביום העסקים הסמוך לאחריו) סכום השווה לסכום הנדרש לשם השלמת הסכום המופקד בחשבון כרית הריבית, במועד השלמת כרית, לסכום תשלום הריבית הקרוב כאמור (יחד עם הסכום המופקד באותה עת בחשבון הכרית: "סכום הכרית השוטף").

ד. ככל שבמועד לתשלום קרן ו/או ריבית בגין איגרות החוב על ידי החברה יעלה הסכום המופקד בחשבון הכרית על סכום הכרית השוטף ("הסכום העודף"), תהיה החברה רשאית להורות לנאמן לעשות שימוש בסכום העודף לשם ביצוע תשלום סכומי קרן וריבית שהחברה חייבת בתשלומם למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') לפי שטר זה ועל פי בקשת החברה הנאמן יעביר לחברה לרישומים לביצוע תשלום במועד בו על התשלום להיות משולם, זאת עד לגובה התשלום שקוזז על פי הודעת החברה או עד גובה הסכום העודף, לפי הנמוך מביניהם. במועד הפדיון הסופי והאחרון של איגרות החוב (סדרה ב') תהיה רשאית החברה להורות לנאמן לעשות שימוש בסכום הכרית השוטף והסכום העודף כפי שיהיה מופקד בחשבון כרית הריבית לצורך כל תשלום בגין איגרות החוב או להעבירו לידי החברה (לאחר פירעון מלוא אגרות החוב).

ה. מובהר כי במידה וסדרת אגרות החוב תורחב או שיחול שיעור ריבית נוסף כאמור בסעיפים 5.2 ו-5.3 לעיל, תפקיד החברה בחשבון כרית הריבית את הכספים שיהוו את סכום כרית הריבית בגין ההרחבה או שיעור הריבית המעודכנת וזאת בתוך 5 ימי עסקים ממועד פרסום דוח מיידי בדבר ביצוע ההרחבה או השינוי בשיעור הריבית כאמור, לפי העניין.

ו. מובהר כי אי הפקדת כספים בחשבון כרית הריבית בתוך 10 ימי עסקים ממועד השלמת ריבית כלשהו, בין במסגרת ההנפקה מושא תשקיף המדף ודוח הצעת המדף ובין בעקבות קרות אירועים כמפורט בסעיף זה יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של יתרת איגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור כאמור בסעיף 8.1.31 להלן.

- ז. למען הסר ספק יובהר, כי התחייבות החברה להעברת הכספים לחשבון כרית הריבית אינה מובטחת במנגנון אשר יבטיח ביצוע התחייבות זו. במקרה בו החברה לא תעמוד בהתחייבותה להעברת הכספים לחשבון כרית הריבית, לא תהא לנאמן היכולת למנוע הפרת התחייבות זו, אלא לנקוט באמצעים העומדים לרשותו על פי דין ועל פי שטר הנאמנות, לאכוף על החברה בדיעבד את ביצוע התחייבותה.
- ח. מובהר, כי סכום כרית הריבית וסכום הכרית השוטף יהיו קניין מחזיקי איגרות החוב ויוחזקו בידי הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'). לחברה לא יהיו כל זכויות או תביעות ביחס לסכומים הללו למעט (א) זכות מתן הוראה בגין הסכום העודף ו/או מתן הוראה בגין סכום הכרית השוטף במועד הפדיון הסופי והאחרון של איגרות החוב (סדרה ב') כאמור בסעיף קטן ד' לעיל, ו - (ב) קביעת מדיניות ניהול הכספים בחשבון כרית הריבית וביצועה שתהא על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שההשקעה תהא בהשקעות כמפורט בסעיף 17 להלן.
- ט. החברה מתחייבת כי תחתום על כל מסמך שיידרש לצורך הוצאתה לפועל של החלטה כאמור לביצוע חלוקה למחזיקים של הכספים שבחשבון כרית הריבית על פי הוראות שטר זה.

כרית הוצאות

5.6

מבלי לגרוע מהוראות סעיף 26 להלן, מתוך תמורת ההנפקה נטו, יופקד סך השווה ל- 100 אלף דולר ארה"ב (על פי השער היציג של הדולר שיהיה ידוע ביום שלפני המכרז לציבור) בחשבון בנק מיוחד שיפתח על ידי הנאמן ועל שמו בנאמנות עבור מחזיקי איגרות החוב, אשר ישמש לצורך תשלום ההוצאות השוטפות והוצאות הניהול של הנאמן (לרבות לצורך הליכים לשערוך נכסים, ככל שיבוצעו על ידי הנאמן), וזאת במקרה שבו תועמדה איגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי ו/או במקרה בו החברה הפרה הפרה שאינה זניחה את הוראות שטר הנאמנות (בהתאמה: "סכום כרית הוצאות" ו- "חשבון כרית הוצאות"). ככל שניתן על-פי הדין החל על החברה, יירשם לטובת הנאמן שעבוד או משכון, לפי העניין, על חשבון הבנק האמור. סכום כרית הוצאות יוחזק עד למועד הפירעון הסופי והמלא של איגרות החוב (סדרה ב'). לאחר קבלת אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה בדבר פירעון מלוא איגרות החוב (סדרה ב'), יועבר כל סכום שיוותר, ככל שיוותר, בחשבון כרית הוצאות (בצירוף כל הפירות שנצברו בגינה), לחברה בהתאם לפרטים שימסרו על ידי החברה; במקרה שבו סכום כרית הוצאות לא יספיק לצורך כיסוי הוצאות הנאמן בקשר עם העמדה לפירעון מיידי של איגרות החוב (סדרה ב') ו/או הפרת הוראות שטר הנאמנות על ידי החברה, אם וככל שיארע מקרה כאמור, יפעל הנאמן בהתאם לאמור בסעיף 26 להלן; לעניין סעיף 5.6 זה, "הליכים לשערוך נכסים" - משמעם מינוי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי שיבחר על ידי הנאמן לצורך בחינת שוויים

ההוגן של נכסי הנדל"ן של החברה.

יצוין, כי זכויות החתימה בחשבון כרית ההוצאות יוקנו לנאמן באופן בלעדי; כל עלויות פתיחת חשבון כרית ההוצאות, ניהולו וסגירתו יחולו על החברה. מדיניות ניהול הכספים בחשבון כרית ההוצאות וביצועה תיקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שההשקעה תהא בהשקעות כמפורט בסעיף 17 להלן. הנאמן לא יהיה אחראי כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') ו/או כלפי החברה לכל הפסד שייגרם בשל ההשקעות כאמור.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מהתחייבויות החברה, בעלי השליטה ונושאי משרה בה כמפורט בסעיף 34 להלן, אשר למען הסר ספק, תחולנה גם בקשר עם חשבון כרית ההוצאות.

מינוי נציג לחברה בישראל

5.7

5.7.1 עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב (סדרה ב') על פי תנאי שטר הנאמנות כלפי מחזיקי אגרות החוב, החברה מתחייבת כי יהיה לה נציג מטעמה בישראל, אליו ניתן יהיה להמציא כתבי בי דין לחברה ו/או לנושאי המשרה בה חלף המצאתם בכתובת החברה בחו"ל המפורטת במבוא לשטר זה.

5.7.2 נכון למועד חתימת השטר, נציג החברה בישראל הינו משרד עו"ד פישר בכר חן וול אוריון ושות' (אשר כתובתו הינה כמפורט במבוא לשטר זה) ("נציג החברה בישראל").

5.7.3 המצאה לנציג החברה בישראל תיחשב כהמצאה תקפה ומחייבת בקשר לכל תביעה ו/או דרישה של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב (סדרה ב') על פי שטר נאמנות זה.

5.7.4 החברה תהיה רשאית להחליף את זהות נציג החברה בישראל מעת לעת ובלבד שבעת החלפתו, החברה תדווח את פרטי נציג החברה החדש בישראל בדיווח מיידי וכן תעביר על כך הודעה לנאמן.

5.7.5 במקרה של מינוי נציג חדש, הדיווח המיידי וההודעה לנאמן יכללו בנוסף את המועד בו נכנס מינויו של הנציג החדש לתוקף. כל עוד לא נכנס מינוי הנציג החדש לתוקף, הרי שכתובת הנציג המוחלף תהא הכתובת להמצאה כאמור לעיל.

5.7.6 הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הוראות שטר הנאמנות.

הבטחת איגרות החוב והעברת תמורת ההנפקה לחברה

.6

6.1 אגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מובטחות בבטוחות, כמפורט בסעיף זה להלן. לפרטים אודות התחייבות החברה בדבר אי יצירת שעבוד שוטף כללי ראו סעיף 6.11 לשטר.

למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה ולא תחול חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן ולא יבחן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'). הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך ולא יערוך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') לפי שטר זה. אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי כל דין ו/או שטר הנאמנות לרבות אין בו 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 על פי שטר נאמנות זה למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב').

שעבוד הנכסים הממושכנים

6.2

6.2.1 להבטחת התחייבויות החברה לפרוע את אגרות החוב (סדרה ב') במלואן ובמועדים הקבועים בשטר נאמנות זה, לרבות קרן, ריבית וריבית פיגורים ככל שתחול ("הסכומים המובטחים"), החברה תיצור ותרשום ו/או תגרום לכך שיווצרו וירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב משכנתאות כמפורט להלן:

משכנתאות קבועות, ראשונות בדרגה ויחידות, על מלוא (100%) זכויות חברות הנכס בנכסי המקרקעין הבאים: (1) Bradington Drive, 253 ; (2) 516 West Frech St, LLC ; (3) 911 South 3rd St Realty LLC ; (4) 3121 ; LLC ; (5) 3090 Five Points Hartford Realty, LLC ; (6) 620 West Strub Rd Realty, LLC ; (7) Glanzman Rd Realty, LLC ; (8) 146 ; LLC ; (9) 4250 Sodom Hutchings Road Realty, LLC ; (10) 704 5th Avenue East, LLC ; (11) Buck Creek Road, LLC ; (12) 140 Technology Lane, LLC ; (13) 2501 River Road, LLC ; (14) 1900 North Park Ave, LLC ; (15) 308 West Maple Avenue, LLC ; (16) 1621 Coit Road ; LLC ; (17) 430 South Front St, LLC ; (18) 2301 ; LLC ; (19) 8200 National Ave Realty, LLC ; (20) 601 Plum Creek Drive Realty, LLC ; (21) North Oregon Realty, LLC ; (22) 1585 Perry Worth ; LLC ; (23) 1155 Eastern Parkway, LLC ; (24) Rd, LLC (יחדיו: "חברות הנכס", "הנכסים הממושכנים", "הנכסים

המשועבדים ו-**"המשכנתאות"**, בהתאמה)¹. החברה מצהירה, כי נכון למועד החתימה על שטר נאמנות זה, רשומות על הנכסים הממושכנים כהגדרתם לעיל, משכנתאות כמתואר בסעיף 16.4 לדוח התקופתי 2016.

לשם יצירת המשכנתאות על פי סעיף זה, תיפרענה ההלוואות המובטחות במשכנתאות הקיימות (כהגדרתן להלן), באמצעות שימוש בתמורת ההנפקה, ויוסרו המשכנתאות הרשומות על הנכסים הממושכנים באופן שלאחר רישום המשכנתאות לטובת הנאמן, מלוא זכויות חברות הנכס בנכסים הממושכנים יהיו משועבדים לטובת הנאמן להבטחת הסכומים המובטחים. על פי הוראות הסכמי השעבוד אשר ייחתמו בקשר עם יצירת המשכנתאות האמורות, ישועבדו לטובת הנאמן גם כל זכויות חברות הנכס לקבלת כספים שיגיעו בגין או מכוח הנכסים הממושכנים, זכויות קדימה או זכויות אחרות ו/או כל זכות לקבלת תזרים הנובע מהנכס הממושכן ו/או זכות לקבלת תקבולי ביטוח, ככל שיתקבלו.

כמו כן, יכללו הסכמי השעבוד הוראות להבטחת קיום ו/או שיקום והפעלה נאותה של הנכסים הממושכנים על ידי השוכרים המפעילים אותם ("**חברות התפעול**"), תוך עמידה בין היתר בהוראות החוקים השונים הנוגעים להפעלת הנכסים האמורים, וכן הוראות שיבטיחו ככל הניתן, את המשך הפעלת הנכסים הממושכנים והעברת תזרים הכספים הנובע מההפעלה האמורה לידי הנאמן, גם במקרה של אירוע מימוש כהגדרתו להלן וזאת על ידי חברות התפעול.

מובהר, כל עוד לא ארע אירוע המקנה לנאמן ו/או למחזיקים את הזכות להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות וכל עוד לא התקבלה החלטה על ידי הנאמן או המחזיקים בדבר העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות לפי תנאי שטר זה, לפי המוקדם ("**אירוע מימוש**"), בכפוף למשכנתאות ולהתחייבויות בשטר נאמנות זה, יתרת זכויות החברה וחברות הנכס (במישרין ובעקיפין) בנכסים הממושכנים מכוח דין, הסכם או תקנון לא תיפגענה ותהיינה בידיה ו/או בידי חברות הנכס באופן מלא ובלעדי.

¹ במקרה של החלפת נכסים משועבדים כאמור בסעיף 6.5 להלן או בעת מכירת נכסים משועבדים כאמור בסעיף 6.6 להלן, או מימון מחדש לנכסים מתוך נכסים הממושכנים, כאמור בסעיף 6.7 להלן, לא יכללו הנכסים שהמשכנתא עליהם הוסרה בהתאם לסעיפים האמורים, בהגדרת "**הנכסים הממושכנים**", וחברות הנכס המחזיקות רק בנכסים כאמור, לא יכללו בהגדרת "**חברות הנכס**". במקרה של החלפת נכסים משועבדים כאמור בסעיף 6.5 להלן או שעבוד נכסים נוספים בהתאם להוראות שטר זה, יכללו הנכסים שישועבדו בהגדרת "**הנכסים הממושכנים**" וחברות הנכס המחזיקות בנכסים כאמור, יכללו בהגדרת "**חברות הנכס**".

רישומן ו/או יצירתן, לפי העניין, של המשכנתאות, המפורטות בסעיף 6.2.1 לעיל, ייעשו באמצעות הליך סגירה שגובש בהתאם למזכר עורך דין המייצג את החברה והמתמצא בדין הרלוונטי בארה"ב, החל על חברות הנכס ועל הנכסים הממושכנים ("עורך הדין האמריקאי"), כמפורט בסעיף 6.2.3 להלן, ועל-פי המסמכים הבאים, שעם השלמת הליך הסגירה והמצאת כל המסמכים לנאמן, בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, יראו את המשכנתא כ-"נרשמה" ו/או "נוצרה", לפי העניין:

א. חוות דעת מעורך דין אמריקאי או אישור מחברת הביטוח [*] שתשמש כסוכן הסגירה (Closing Agent) ("חברת הביטוח"), המופנה לנאמן, כי החברה וחברות הנכס, לפי העניין, קיבלו את כל ההחלטות הנדרשות לצורך יצירת המשכנתאות, וכי המוסמכים לחתום בשם החברה חתמו על כל המסמכים הנדרשים לצורך יצירת המשכנתאות ו/או רישומן.

ב. אישור נושא משרה בכירה בחברה ו/או בחברות הנכס, לפי העניין (Certificate Officer) המאשר כי התקבלו ההחלטות הנדרשות לשם רישום המשכנתאות ובדבר העדר התחייבויות סותרות ו/או נוגדות של החברה וחברות הנכס בקשר עם יצירת ו/או רישום המשכנתאות וכן כי הנכסים הממושכנים הינם בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה הממשכנת, לפי העניין, וכן כי דיני ארה"ב הינם הדינים החלים על המשכנתאות. זהות החותם והיותו נושא משרה בחברה ו/או בחברת הנכס, לפי העניין, תאומת ותאושר על ידי עורך דין אמריקאי.

ג. חוות דעת עורך דין אמריקאי כמפורט בסעיף 6.2.3 (ו) להלן.

הסכמי המשכנתא בגין רישום המשכנתאות לטובת הנאמן, יהיו בנוסח שמקובל על הנאמן ולנאמן תהא הסמכות להסכים לכל שינוי בנוסח הסכמי המשכנתא, באותם התנאים בהם רשאי הנאמן להסכים לשינויים בשטר הנאמנות לגופו, כמפורט בסעיף 28 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים. מובהר, כי אישורי עורך הדין האמריקאי (לרבות חוות הדעת והמזכר) עשויים לכלול הנחות עובדתיות והסתייגויות מקובלות וכן יהיה רשאי עורך הדין האמריקאי להסתמך על הצהרות החברה ו/או חברות הנכס ו/או אדם אחר בקשר להנחות העובדתיות (ללא בדיקה עצמאית) ככל שהדבר מקובל בדין הרלוונטי לשם ביצוע בדיקה כאמור במדינה בה מבוצע השעבוד.

א. החברה מצהירה, כי נכון למועד החתימה על שטר נאמנות זה, רשומים על הנכסים הממושכנים כהגדרתם לעיל, משכנתאות כמתואר בסעיף 16.4 לדוח התקופתי 2016, והן בלבד ("המשכנתאות הקיימות");

ב. לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה ב'), תוחזק תמורת ההנפקה נטו בחשבון נאמנות בבעלות הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב. לצורך שחרור המשכנתאות הקיימות ורישום המשכנתאות להבטחת הסכומים המובטחים, תידרש החברה לפרוע את יתרת ההלוואות הקיימת בנכסים הממושכנים (ועלויות סגירה נלוות לכך), וזאת באמצעות תמורת ההנפקה. שחרור המשכנתאות הקיימות ורישום המשכנתאות החדשות כאמור יבוצע באמצעות הסדר נאמנות הנהוג ומקובל בארה"ב וינוהל על ידי חברת הביטוח שתשמש כמחזיקת הנאמנות כפי שיתואר להלן ("הסגירה").

מובהר, כי הסכומים שיועברו על-ידי הנאמן לחברת ביטוח הזכויות יהיו בהתאם למכתבי כוונות (Payoff Letters) ("מכתבי הכוונות") מטעם הגופים המממנים שהעמידו את יתרת ההלוואות הקיימת בנכסים הממושכנים בתוספת עלויות נלוות שקיימות לחברות הנכסים בקשר עם פירעון ההלוואות הקיימות בהתאם לתחשיב שיועבר לנאמן על-ידי החברה, בצירוף מסמכים מגבים של אותם גופים מממנים שהלוואותיהם נפרעות. יודגש כי הסכומים המפורטים ב-Payoff Letters הינם סופיים.

מכתבי הכוונות והתחשיב יימסרו לנאמן (או בהתאם לדרישת חברת ביטוח הזכויות שתקבל את מכתבי הכוונות) ובהם יפורטו סכומי הפירעון הנדרשים להעברה לגוף המממן הרלוונטי לצורך פירעון מלוא יתרת ההלוואות הקיימות לחברות הנכס כלפיו ולשם הסרת המשכנתאות הקיימות. מכתבי הכוונות יציינו, כי כנגד העברת הסכומים האמורים בהם אשר יהוו סילוק סופי של ההלוואות הקיימות ביחס לנכסים הרלוונטיים, ישחררו הגופים המממנים את המשכנתאות הקיימות לטובתם על אותם הנכסים ויסירו כל רישום בגין משכנתאות אלו;

ג. לצורך הסגירה, תבוצע התקשרות בהסכם סגירה בין עורך דין אמריקאי (מטעם החברה וחברות הנכס), חברת הביטוח (שתנפיק ביטוח זכויות כפי שיפורט בס"ק ה') והנאמן ("הסכם סגירה"). הסכם הסגירה יכלול הסדרים ופעולות שעניינם: (1) העברת תמורת ההנפקה נטו הנדרשת לשם פירעון ההלוואות המובטחות במשכנתאות הקיימות, הסרת המשכנתאות הקיימות ותשלום עלויות הסגירה. מובהר, כי פוליסת הביטוח תבטיח את תמורת

ההנפקה, אך ייתכן כי משיקולי יעילות, לא תועבר בפועל תמורת ההנפקה נטו הנדרשת לחברת הביטוח אלא תשולם לזכאים ישירות; (2) רישום המשכנתאות להבטחת אגרות החוב (סדרה ב'); (3) התחייבות חברת הביטוח להנפקת פוליסת ביטוח זכויות כמפורט בס"ק ה' להלן;

ד. עם התקדמות הליך הסגירה, עורך הדין האמריקאי יודיע לנאמן כי הסגירה קרובה לסיכום והגיעה לשלב בו לזכאים יש להסכים לנאמנות; לאחר קבלת הודעה כאמור, ימסור הנאמן את תמורת ההנפקה הנדרשת נטו לחברת ביטוח הזכויות בהתאם להסכם הסגירה. מובהר, כי תמורת ההנפקה נטו כאמור תועבר לחברת הביטוח בדולר ארה"ב, לאחר שהנאמן ימיר, לפי הוראות החברה, את תמורת ההנפקה נטו. הנאמן יהיה רשאי לקבל את תמורת ההנפקה נטו שהועברה בחזרה לידיו לפי דרישתו כל עוד לא נעשה בה שימוש על-פי הסכם הסגירה. סכומים לתשלום בשקלים (כגון הוצאות ההנפקה), ככל שיהיו, לא יומרו וישארו בידי הנאמן (ולא יועברו לחברת הביטוח) וזאת לשם תשלום ישירות לזכאים במועד השלמת הסגירה.

"מועד השלמת הסגירה" - המועד שבו ישתכלל רישום המשכנתאות על-פי שטר זה;

ה. **חברת ביטוח הזכויות**: (1) תעביר את תמורת ההנפקה נטו הנדרשת לצורך פדיון מלא של ההלוואות הקיימות והסרת המשכנתאות הקיימות ולצורך תשלום עלויות הסגירה; (2) תרשום את המשכנתאות להבטחת אגרות החוב (סדרה ב') לטובת הנאמן; (3) תנפיק פוליסות ביטוח לנאמן בגובה מלוא (100%) תמורת ההנפקה בגין ההפסדים העשויים להגרם עקב רישום המשכנתאות על הנכסים שאינו שעבוד ראשון ועדיף על כל שעבוד אחר בכפוף לחריגים מקובלים בפוליסות כגון אלה. סכום הכיסוי הביטוחי יהיה סכום נקוב בדולר השווה למלוא תמורת ההנפקה (לרבות סכום ההתחייבות המוקדמת למשקיעים מוסדיים) על פי השער הממוצע שבו הומרה תמורת ההנפקה לדולרים.² **מובהר כי במקרה של שינוי בשער החליפין, התמורה שתתקבל בדולרים בגין מימוש הפוליסה עשויה להיות נמוכה מהשווי השקלי של תמורת**

² סכום פוליסת הביטוח יחולק לפי יחס השוויים של הסכמי המסגרת בהערכות השווי שצורפו לדוח הצעת המדף, כדלקמן:

ההנפקה. סכום הכיסוי הביטוחי לא ישא ריבית ("פוליסת ביטוח זכויות"),³ ו-4) תעביר את יתרת תמורת ההנפקה (ככל שתהא) לחברה כאמור בסעיף 6.2.4 להלן ("השלמת הסגירה").

יובהר, כי חברת הביטוח תרשום את המשכנתאות להבטחת אגרות החוב (סדרה ב') מייד לאחר העברת תמורת אגרות החוב לצורך פרעון ההלוואות הקיימות והסרת המשכנתאות הקיימות בד בבד עם הנפקת פוליסת ביטוח זכויות לנאמן. חברת הביטוח תישא במלוא הסיכון הנובע מפער הזמנים, ככל שיהיה פער כאמור, שבין העברת תמורת ההנפקה נטו לצורך פדיון המשכנתאות הקיימות ובין רישום המשכנתאות על-פי שטר זה;

ו. **השלמת הסגירה כפופה לקבלת חוות הדעת מאת עורך הדין האמריקאי.** בחוות הדעת האמורה יקבע בין היתר כי בכפוף להנחות וסייגים שיוזכרו בחוות הדעת: (1) חברות הנכס הוקמו כדין, קיימות כחוק, ונמצאות בבעלות, ישירה או עקיפה, של החברה, (2) המשכנתאות על הנכסים שישועבדו להבטחת אגרות החוב (סדרה ב') אושרו, נחתמו ונמסרו כדין; (3) המשכנתאות הן חוקיות, תקפות ואכיפות כלפי חברות הנכס וכלפי כל נושה של חברת הנכס; ו-4) החריגים הכלולים בפוליסות הביטוח של הנאמן הם מהסוג אותו בדרך כלל מקבלים מלווי משכנתאות מסחריים בארה"ב.

יובהר, כי חוות הדעת של עורך הדין האמריקאי לא תכלול חוות דעת בנוגע להמצאות רכוש כלשהו בבעלות אדם או גוף כלשהם או בנוגע לעדיפות של שעבוד כלשהו, ובעניינים אלה, יסתמך הנאמן על פוליסות הביטוח של הנאמן;

ז. מובהר בזאת, כי במועד הפירעון של התשלום האחרון בגין הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') ובכפוף לפירעון המלא, או סילוק היתרה הבלתי מסולקת של הסכומים המובטחים בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), יפקעו המשכנתאות המפורטות בסעיף זה וייחשבו כבטלות מאליהן, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול המשכנתאות.

³ לנוסח מקובל של פוליסת ביטוח ראו Loan Policy מיום 6.6.2017, זמין בכתובת: <https://www.alt.org/policy-forms/>. החברה צופה שפוליסת הביטוח שתחתם תהיה דומה במידה רבה לנוסח המקובל האמור.

החברה מתחייבת לחתום על כל מסמך שיידרש לשם יצירתן רישומן ומימושן של המשכנתאות בהתאם לשטר הנאמנות.

6.2.4 העברת תמורת ההנפקה לחברה

א. כאמור בסעיף 6.2.3 לעיל, תמורת ההנפקה שתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ב'), נטו (לאחר ניכוי עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים) (לעיל ולהלן: **"תמורת ההנפקה נטו"**), תועבר על-ידי רכז ההנפקה, על פירותיה, לחשבון הנאמנות וזאת עד להעברתה לחשבון הנאמנות של חברת ביטוח הזכויות כמפורט בסעיף 6.2.3 לעיל.

מובהר לעניין זה, כי בפועל, סכום השווה לסכום הוצאות ההנפקה בהתאם לתחשיב שיועבר על ידי החברה לנאמן, עשוי להיות בחשבון הנאמנות ו/או בידי רכז ההנפקה בנאמנות עבור הנאמן ומחזיקי אגרות החוב והוא ישולם על ידי החברה על חשבון הוצאות ההנפקה רק במועד השלמת הסגירה.

מבלי לגרוע מהוראות סעיף 35(1) לחוק, החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, כקבלת התמורה בחברה, ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב (סדרה ב') למסחר בבורסה.

ב. בסיום הליך הסגירה, תועבר יתרת תמורת ההנפקה (כאמור בסעיף קטן ג' להלן) לחברה, על פי דרישת החברה בכתב, בה יפורטו גם פרטי החשבון להעברה.

ג. הנאמן יסתמך על חוות דעת עורכי הדין של החברה בארה"ב כמפורט בסעיפים 6.2.2 ו-6.2.3 לעיל (**"אישורי עורכי הדין בארה"ב"**) ולא יידרש לבדוק את תוקפם ו/או אמינותם. כמו כן בתוך שני (2) ימי עסקים לאחר הסרת המשכנתאות הקיימות כאמור לעיל ולאחר יצירת המשכנתאות החדשות ורישומן והמצאת כל המסמכים המפורטים בסעיפים 6.2.2 ו-6.2.3 לעיל לנאמן, לרבות אישורי עורכי הדין בארה"ב, הנאמן יעביר לחברה את יתרת הכספים שנותרו בחשבון הנאמנות, בצירוף פירותיהם, ובניכוי עלויות פתיחת החשבון, ניהולו וסגירתו ועמלות נוספות לצדדים שלישיים, אם וכלל שיהיו ובניכוי סכום כרית הריבית וכרית ההוצאות.

ד. מוסכם, כי כל עוד לא התקיימו התנאים לשחרור יתרת תמורת ההנפקה לחברה בהתאם להסכם הסגירה האמור בסעיף 6.2.3 לעיל, לא תהיה החברה זכאית לסכום כלשהו מתוך תמורת ההנפקה לגביו לא התקיים התנאי לשחרורו.

ה. החברה מתחייבת לעשות כל שבשליטתה כך שהליך הסגירה המפורט בסעיף 6.2.3 לעיל יתקיים בתוך תקופה של תשעים (90) ימים ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ב'). הנאמן יהיה רשאי להאריך את התקופה האמורה לפי שיקול דעתו הבלעדי בתקופה של שלושים (30) ימים נוספים. אסיפת מחזיקי אגרות החוב רשאית לאשר להאריך את התקופה האמורה בהחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') (תקופת 90 הימים האמורה או 120 הימים במקרה של הארכה בידי הנאמן) בצירוף כל ארכה שתאושר כאמור, ככל שתאושר, תכונה להלן: **"תקופת הביניים"**.

ככל שלא יושלם הליך הסגירה כאמור בסעיף 6.2.3 לעיל עד תום תקופת הביניים, תפעל החברה לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקתן ממסחר של אגרות החוב בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך וחוקי העזר של מסלוקת הבורסה כפי שיהיו במועד הרלוונטי ("**הפדיון המוקדם הכפוי**"). יום עסקים אחד לאחר תום תקופת הביניים החברה תפרסם דוח מידי עם העתק לנאמן ובו תודיע על 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. בדוח המידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון המוקדם הכפוי וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי ויחולו לעניין הפדיון המוקדם הכפוי הוראות תקנון והנחיות הבורסה לעניין פדיון מוקדם. במקרה של פדיון מוקדם כפוי, הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') יעמוד על קרן אגרות החוב (סדרה ב') בצירוף ריבית שנתית על פי שיעור של הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') שנצברה ממועד המכרז ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי בפועל, בניכוי מס כדין. לצורך ביצוע פדיון מוקדם כפוי לפי סעיף 6.2.4(ה) זה ייעשה, בין היתר, שימוש בכספים שנותרו בחשבון הנאמנות אשר יועברו על-ידי הנאמן ישירות מחשבון הנאמנות לחברה לרישומים בניכוי עלויות פתיחת חשבון הנאמנות, ניהולו וסגירתו, בניכוי עמלות נוספות לצדדים שלישיים ככל שיהיו, והחברה תשלים כל סכום שיידרש לצורך ביצוע פדיון מוקדם כאמור.

השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים

6.3

6.3.1 באותם מקרים שבהם נדרש בהתאם להוראות שטר זה לבחון את השווי הבטוחתי של הנכסים הממושכנים (היינו, במועד ההנפקה

הראשונה של איגרות החוב (סדרה ב'), בעת הרחבת סדרת איגרות החוב (סדרה ב') כאמור בסעיף 6.8 להלן, בעת החלפת נכסים משועבדים כאמור בסעיף 6.5 להלן, בעת מכירת נכסים משועבדים כאמור בסעיף 6.6 להלן, בעת מימון מחדש לנכס/ים מתוך נכסים הממושכנים, כאמור בסעיף 6.7 להלן, יחולו הכללים הבאים:

א. השווי הבטוחתי של איזה מהנכסים המשועבדים, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי (או על פי מחיר הרכישה של הנכס הנרכש כמפורט להלן) בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 6.3.2 להלן, לפי השער היציג של הדולר במועד הבדיקה כשהוא מוכפל ב-0.65 (שש עשיריות וחמש מאיות);

ב. השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלו) יהא שווה למלוא סכום הפיקדונות הכספיים או לערך הנקוב של ניירות הערך או המלווים, לפי העניין, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו (ובמקרה של בטוחות פיננסיות במטבע דולר, לפי השער היציג של הדולר למועד הבדיקה);

ג. השווי הבטוחתי של הערבויות הבנקאיות (ככל שיהיו כאלו) יהא שווה לגובה הערבויות הבנקאיות על פי תנאיהן (ובמקרה של ערבויות בנקאיות במטבע דולר, לפי השער היציג של הדולר למועד הבדיקה);

החברה מתחייבת כי השווי הבטוחתי של כלל הנכסים שישועבדו לנאמן (היינו, של כלל הנכסים המשועבדים ביחד עם זכויות החברה בחשבון הנאמנות) מחושב בהתאם להוראות סעיף 6.3.1 זה לעיל, לא יפחת במועד הבדיקה הרלוונטי מיתרת הערך המתואם של איגרות חוב (סדרה ב') באותו מועד בדיקה.

6.3.2 השווי של כל נכס מקרקעין משועבד ייקבע על פי הערכת שווי של נכס המקרקעין האמור (למעט במקרים בהם לא נערכה הערכת שווי כמפורט בסעיף 6.3.2 להלן), אשר תעמוד בכל התנאים הבאים:

א. הערכת השווי תיערך על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על ידי החברה, ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע שומות נדל"ן לחברות ציבוריות בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו וזהותו תוסכם על-ידי הנאמן מראש ובכתב. מבלי לגרוע מכלליות האמור, מוסכם, כי מעריכי השווי: CBRE ו- Cushman&Wakefield מקובלים ומוסכמים על ידי הנאמן; יובהר, כי בהסכמתו לזהות המעריך, נסמך הנאמן לחלוטין על מצגי החברה ואישוריה לגבי ניסיונו של המעריך והיותו בלתי תלוי ולא חלה על הנאמן חובה לבחון דברים נוספים מעבר לכך.

ב. תאריך חתימת הערכת השווי יהיה לכל היותר 12 חודשים קודם למועד בחינת השווי או תקופה קצרה יותר ככל שיידרש עדכון להערכת השווי מכוח הוראות כל דין (לרבות תקני חשבונאות מקובלים שאומצו על-ידי החברה ועל בסיסם נערכים דוחותיה הכספיים).

ג. הערכת השווי של נכסי מקרקעין מניבים אשר יועמדו כבטוחה על פי שטר זה תבוצע על בסיס השיטה לפיה בוצעו הערכות השווי של החברה לנכסים הממושכנים. הערכת שווי של נכסים מקרקעין אחרים אשר יועמדו כבטוחה על פי שטר הנאמנות תבוצע על בסיס שיטה שמאית מקובלת, כפי שיקבע מעריך השווי לפי שיקול דעתו המקצועי. בהערכת השווי כאמור לא תילקחנה בחשבון הפחתות שווי ולרבות, אך לא רק, הפחתות שווי בגין צורך במימוש מהיר ובגין סוגיות מס. סוג השיטה אשר על בסיסה תבוצע הערכת השווי תצוין בהערכת השווי.

להסרת ספק יובהר, כי הערכת שווי אשר שימשה לצורך דוחותיהם הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה, תשמש גם לצורכי שטר זה, ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים בסעיף 6.3.2 זה לעיל.

על אף האמור בסעיף 6.3.2 זה לעיל, במידה ולא נערכה הערכת שווי לנכס שנרכש על-ידי החברה במהלך תקופה של עד 12 חודשים קודם למועד הבדיקה ("הנכס הנרכש"), שווי הנכס הנרכש לצורך בחינת השווי לפי סעיף 6.3.2 זה, יהא סכום הרכישה אותו שילמה החברה בגין הנכס הנרכש, והחברה לא תהא מחויבת לערוך הערכת שווי לנכס הנרכש לצורך בחינת שווי לפי סעיף זה.

6.3.3 בכל מועד שבו נדרשת החברה לבחון שווי בטוחתי (כאמור בסעיף 6.3.1 לעיל), תציג החברה לנאמן אישור של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או של מנכ"ל החברה, שאליו יצורף תחשיב, בדבר השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים והערך המתואם נכון למועד הרלוונטי. כן יובהר, כי לעניין תחשיב השווי הבטוחתי כאמור בסעיף 6.3 זה לעיל, תילקח בחשבון הערכת השווי אשר שימשה לצורך דוחותיהם הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים בסעיף 6.3 זה לעיל. הנאמן יהיה רשאי להסתמך על האישור שהועבר אליו ולא יבדוק את נכונות האמור בו או בצרופותיו.

מוסכם כי ביחס לנכסים המשועבדים, יתקיימו התנאים הבאים, כדלקמן:

6.4.1 החברה ו/או כל אחת מחברות הנכס, תהיה רשאית לבצע כל פעולה

(משפטית או אחרת) בנכסים המשועבדים כאמור, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי איגרות החוב ("הפעולות המותרות"), לרבות הפעולות הבאות:

א. פעילויות השבחה, תכנון, בנייה (לרבות ניצול זכויות הקיימות למועד שטר הנאמנות או ניצול זכויות שלמועד שטר הנאמנות טרם קיימות) וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלו לרבות הוצאת היתרי בנייה, ביצוע תשלומים, מתן התחייבויות לרשויות וכל פעולה הדרושה והמקובלת לביצוע הפעולות המפורטות לעיל (מובהר, כי פעילויות כאמור בסעיף קטן א' זה, עשויות לפגוע באופן זמני בהכנסות מהנכסים המשועבדים);

ב. השכרה (אשר אין בה כדי למנוע ו/או להגביל את רישום השעבוד על הנכס המשועבד ו/או את מימושו ו/או להידרש לקבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר עם יצירת השעבוד ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש) לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ו/או רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופות קצובות;

ג. החלפת נכס מקרקעין משועבד על פי הוראות שטר הנאמנות (כנגד העמדת בטוחה אחרת בהתאם להוראות סעיף 6.5 להלן);

ד. כל פעולת רישום והסדרה ביחס לנכסי המקרקעין המשועבדים.

עם השלמת ביצוע פעולות כנ"ל, יתוקנו הסכמי השעבוד ו/או שטרי המשכנתא באופן המשקף את השינויים הנ"ל.

ה. התקשרות בהסכמי שיתוף עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ("הסכם השיתוף"), ובלבד שלא יהיה בהסכם השיתוף (1) כדי להפחית מערכן הכלכלי של הזכויות המשועבדות בהתאם להערכת שווי שתומצא לנאמן; (2) לא יהיה בהסכם השיתוף כדי לעכב את מימוש הזכויות במקרקעין ביחס למצב קודם להסכם השיתוף; (3) לא תידרש כל הסכמה מאת הצד האחר להסכם השיתוף לשעבוד או למימושו וכן לא יוקנו לצד האחר זכויות ראשוניים במקרקעין כלפי הנאמן.

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

והכול - מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה ו/או חברת הנכס,

לפי העניין, ביחס לנכסים המשועבדים, במלואם או בחלקם, באופן שלא ייפגע השעבוד שנרשם לטובת הנאמן ומחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') בגין הנכסים המשועבדים כאמור ו/או יכולת מימוש.

יובהר, כי נקיטת פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת, תתאפשר ובלבד שהחברה תמציא לידי הנאמן, קודם נקיטת הפעולה, חוות דעת עו"ד חיצוני שלפיו אין בפעולה כאמור כדי לפגוע בשעבוד שנרשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי איגרות החוב בגין הנכסים המשועבדים כאמור.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנאמן מתחייב בזאת, כי בכל מקרה שבו תבקש זאת החברה וכפוף להמצאת האישורים והאסמכתאות אשר יידרשו לו (ובכלל זה חוות דעת של עו"ד), ימציא (תוך 5 ימי עסקים ממועד הבקשה) מכתב המופנה לחברה ואשר מציין את הסכמת הנאמן לביצוע פעולה מהפעולות המותרות כאמור לעיל וכן יחתום וימציא לכל רשות את המסמך הדרוש בנוסח המקובל באותה רשות לביצוע איו מהפעולות המותרות כאמור לעיל.

6.4.2 השעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי איגרות החוב על הנכסים המשועבדים, לא יחול לגבי מיטלטלין ו/או לגבי כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכס המשועבד ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין שאלה בבעלות החברה ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכס המשועבד ו/או ספק של החברה, ו/או מחוברים של קבע אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות (כל אלה ייקראו להלן יחדיו: "המיטלטלין"). החברה מתחייבת כי ככל שבאיזה מהנכסים המשועבדים קיימים מיטלטלין שבבעלות החברה, לא יילקחו מיטלטלין אלו בחשבון לצורך קביעת שווי נכס משועבד. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן, על ידי החברה, הוא יחתום על מכתב כלפי החברה שלפיו המשכון והשעבוד לטובתו אינם חלים ביחס למיטלטלין.

6.4.3 ידוע לנאמן כי מקבל הזכויות בעת מימוש השעבוד ו/או המשכנתא על ידי הנאמן, ייכנס בנעלי החברה בכל הקשור לזכויותיה והתחייבויותיה כלפי שוכרי שטחים בנכסים המשועבדים ולצורך כך יתחייב מקבל הזכויות לחתום על כל אישור שיידרש.

6.4.4 בכל הנוגע לפירות נכס משועבד, הרי שהחברה ו/או חברת נכס יהיו רשאים לקבלם לידיהם, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתם, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך בכל אישור של הנאמן, וזאת, עד למועד מימוש הנכס המשועבד, אם וככל שימומש, וזאת בכפוף לאמור בסעיף קטן (ב) סיפא להלן.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר, כי עד למועד מימוש הנכס המשועבד: (א) השעבוד יחול, ממועד יצירתו, הן על הנכס המשועבד והן על הפירות אך לא על המיטלטלין; (ב) לא תחול על החברה ו/או חברת בת משעבדת כל מגבלה בקשר לפירות והן תהיינה רשאיות לעשות בהם כרצונם. עם זאת, מוסכם כי החברה ו/או חברת הנכס לא תהיינה רשאיות למשכן או לשעבד או להמחות את זכויותיהן בפירות לצד ג' כלשהו; (ג) לא תחול על החברה ו/או חברת נכס כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחם קמה הזכות לפירות, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים וזאת בכפוף לאמור בסעיף 6.4.1 ג' לעיל, ובלבד שלא יהיה בהסכמים האמורים בכדי לפגוע בזכויות המחזיקים במקרה של מימוש הנכס; (ד) לא תהיה על החברה ו/או חברת נכס כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד נכס על פי שטר הנאמנות; (ה) החל ממועד מימוש הנכס המשועבד, לא יחולו הוויתורים האמורים בסעיפים קטנים (ב) עד (ד) בפסקה זו לעיל, באופן, שבין היתר, ישמשו הפירות לפירעון הסכומים המובטחים.

לעניין סעיף זה, "מימוש הנכס המשועבד" - ייחשב המועד שבו התקבלה בהתאם להוראות שטר הנאמנות החלטת הנאמן ו/או מחזיקי איגרות החוב להעמיד את איגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מידי ו/או לממש בטוחות.

6.4.5 שטר זה אינו יוצר, ולא יפורש כיוצר מגבלה כלשהי על עריכת שינויים בהחזקותיה של החברה בכל חברה בת שלה ו/או בחברת נכס אחרת אשר תעמיד בטוחות על פי שטר זה (לרבות מכירת כל או חלק ממניותיה בכל חברת נכס אחרת), ובלבד שלא יהא בשינוי כאמור פגיעה בבטוחה שהועמדה לטובת מחזיקי איגרות חוב (סדרה ב'), ובזכויות של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') בקשר עם בטוחה כאמור.

6.4.6 במועד הפירעון של התשלום האחרון בגין הקרן והריבית בגין איגרות החוב (סדרה ב') וכפוף לפירעון המלא, או סילוק היתרה הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה ב') בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), יפקעו השעבודים המפורטים בסעיף 6. זה וייחשבו כבטלים מאליהם, ללא צורך בנקיטת פעולות נוספות והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול השעבודים השונים והנאמן יעביר באותו מועד לידי החברה, את הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות על פירותיהם (ככל שיהיו כספים כאמור) בניכוי העמלות הנדרשות לניהול החשבון ובניכוי שכר הנאמן והוצאותיו לרבות בקשר עם חשבון הנאמנות.

- 6.4.7 למעט במקרה של הרחבת סדרה ב' של איגרות החוב, החברה לא תידרש להעמיד בטוחות נוספות ולא תהא רשאית לשחרר בטוחות (אלא במסגרת החלפת בטוחות בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 6.5 להלן ו/או מכירת נכסים משועבדים בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 6.6 להלן ו/או מימון מחדש לנכסים הממושכנים, כאמור בסעיף 6.7 להלן) כתוצאה משינוי בשווי של נכס משועבד כלשהו (לרבות במקרה שבו על-פי הערכות שווי חדשות ו/או מעודכנות של נכס מקרקעין משועבד, חלה ירידה או עלייה בשווי). להסרת ספק מובהר, כי אין באמור בסעיף 6.4.7 זה כדי לגרוע מהוראות שטר זה בדבר בחינת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים במקרים שבהם נדרשת לפי השטר בחינה כאמור.
- 6.4.8 בכל מקום שבו שטר נאמנות זה מתייחס לבטוחה בדרך של פיקדון כספי, תהא החברה רשאית להעמיד חלף הפיקדון הכספי או כל חלק ממנו, ערבות בנקאית ו/או ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל ו/או מלווים קצרי מועד (מק"מ) של בנק ישראל, והוראות שטר זה תחולנה גם על הערבויות הבנקאיות, ניירות הערך, או המלווים כאמור, בשינויים המחויבים.
- 6.4.9 החברה וכן חברת נכס תהא רשאית לשעבד את רכושה שאינו משועבד אותה שעה לטובת הנאמן עבור מחזיקי איגרות החוב או שלא קיימת התחייבות לשעבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי איגרות החוב, כולו או מקצתו, בכל שיעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), עם זאת יובהר, כי למעט כמפורט בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להלן, החברה ו/או חברת נכס לא תהא רשאית לשעבד לצד שלישי נכסים המשועבדים אותה עת, בפועל, לטובת הנאמן עבור מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב').
- 6.4.10 בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי איגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב').
- 6.4.11 לנאמן תהא הסמכות להסכים לכל שינוי להסכמי השעבוד, באותם התנאים שבהם רשאי הנאמן להסכים לשינויים בשטר הנאמנות גופו, כמפורט בסעיף 28 להלן להלן, בשינויים המחויבים.
- 6.4.12 הנאמן רשאי להסתמך על אישור ו/או כל מסמך שהועבר לו הנחזה להיות חתום כדין על ידי החברה, ואינו נדרש לבדוק ובפועל לא יבדוק את נכונות ודיוק תוכנו וכן לא יאמת את החתימות האמורות. במידה והנאמן הסתמך על אישור ו/או כל מסמך כאמור ופעל או נמנע מפעולה עקב כך, לא תועלה כנגדו טענה כלשהי בדבר מהימנות האישור ו/או כל

מסמך.

6.4.13 עד למועד שבו קמה עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, החברה תהיה רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות, לרבות פירותיהם, לצורך פירעון קרן ו/או ריבית איגרות חוב (סדרה ב') בלבד, לרבות בדרך של פדיון מוקדם (מלא או חלקי, לפי שיקול דעת החברה) ובלבד שלאחר תשלום הקרן ו/או הריבית כאמור השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים לא יפחת מיתרת הערך המתואם של איגרות החוב (סדרה ב') כפי שיהיה לאחר הפירעון כאמור והנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצוע התשלום.

החלפת נכסים משועבדים

6.5

החברה תהיה רשאית, בכל עת (לרבות בטרם העברת תמורת ההנפקה הראשונה לחשבון החברה, אך בכפוף, בין היתר, להוראות סעיפים 6.1-6.2 לעיל) וללא הגבלה במספר הפעמים, להחליף את הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם, כפי שיהיו מעת לעת ("הנכס המוחלף"), בשעבוד, משכנתא או משכון, בדרגה ראשונה (למעט ביחס לנכסים שהינם בטוחות פיננסיות, שלגביהם יחול האמור בסעיף 6.5.2 להלן), של אלו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, מסוג אחד או מכמה סוגים וכל שילוב ביניהם, הכול - לפי שיקול דעתה של החברה ("הנכס המוחלף") ובלבד שהחברה אישרה לנאמן במועד ההחלפה כי לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות וכן שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 6.5.1 או 6.5.2 להלן, לפי העניין:

6.5.1 במידה שהנכס המוחלף הינו "נכס מקרקעין משועבד" (כהגדרתו תחת ההגדרה של "הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה"):

א. החלטת אסיפת מחזיקי איגרות החוב -

(1) **תתקבל מראש הסכמת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב')** באסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), בהחלטה מיוחדת כהגדרתה לעיל. למען הסר ספק, בעת החלפת הנכס המוחלף בהתאם לסעיף קטן (1) זה, יתקיים האמור בסעיפים ב ו- **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להלן.

(2) לחילופין ועל אף האמור בסעיף קטן (1) לעיל והתנאים המנויים שם, החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להחליף את הנכס המוחלף בנכס מקרקעין משועבד (כמשמעו לעיל), מבלי להידרש לאישור אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), ובלבד שהשווי

הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים אותה עת (בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המחליף) לא יפחת מהערך המתואם של איגרות החוב כפי שיהא במועד ההחלפה וכן שמאפייני הנכס המחליף דומים או מיטיבים ביחס לנכס המוחלף, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את הנכס המחליף וקבע כי האמור מתקיים (לעניין זה יובהר, כי הדירקטוריון רשאי לבחון את רמת הסיכון ומאפייני הנכס במשולב ולקבוע כי לאור התוצאה המשוכללת, מדובר בהחלפה שאינה מרעה עם מחזיקי איגרות החוב), וכן כי החברה תמסור מידע אודות הנכס המחליף בדומה לנתונים שניתנו אודות הנכס המשועבד המוחלף כמפורט בסעיף קטן (3) להלן. לעמדת החברה, המנגנון הקבוע בסעיף זה לעיל נקבע כמנגנון לפי סעיף 1135 לחוק ניירות ערך. למען הסר ספק יובהר, כי בעת החלפת הנכס המוחלף בהתאם לסעיף קטן (2) זה יתקיים האמור בסעיפים ב ו- **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** להלן.

למען הסר ספק יובהר, כי שעבוד הנכסים בהתאם לסעיפים קטנים (1) עד **(שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** זה לעיל, יהא על מלוא זכויות חברת הנכס בנכס המחליף לרבות זכויותיה לפירות מאותו הנכס ולתקבולי הביטוח בגין אותו נכס בהתאם להוראות שטר זה.

(3) במקרים כאמור בסעיפים (1) עד **(שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל, ההחלפה תאושר בידי דירקטוריון החברה והחברה תמסור מידע אודות הנכס המחליף בדומה לנתונים שניתנו אודות הנכס המשועבד המוחלף, במסגרת דיווח מיידי שתפרסם החברה 14 יום לפחות קודם לביצוע ההחלפה בפועל, הכולל, בין היתר, את טיב זכויותיה המשפטיות של החברה בעלת הזכויות בנכס המחליף והשווי של הנכס המחליף וכן תכלול גילוי טבלאי ביחס לנכס המוחלף כפי שנדרש ביחס לנכס מהותי ותצרף הערכות שווי עדכניות בהתאם לקבוע בסעיף 6.3.1א' לעיל.

ב. **השווי הבטוחתי של הנכס המחליף** - במקרה של שעבוד הנכס המחליף לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), השווי הבטוחתי של הנכס המחליף ייקבע בהתאם לכללים וכמפורט בסעיף 6.3 לעיל.

החברה תמסור לנאמן אישור בדבר עמידתה בהתחייבות שבסעיף ב זה, בהתאם להוראות סעיף 6.3.3 לעיל.

6.5.2 במידה שהנכס המחליף הינו איזה מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, שאינו "נכס מקרקעין משועבד" (כלומר, הנו בטוחות פיננסיות, ערבויות בנקאיות)- הרי שעל אף האמור בסעיף 6.5 זה לעיל, תהא רשאית החברה להחליף את הנכס המוחלף מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי איגרות החוב ומבלי שתידרש לעמוד בתנאי סעיף א לעיל, ובלבד ש: (1) החברה פרסמה דיווח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות 14 ימים טרם ביצוע ההחלפה בפועל, (2) השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים אותה עת (בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המחליף) כמפורט בסעיף 6.3 לעיל לא יפחת מהערך המתואם כפי שיהא במועד ההחלפה, ו- (3) הנכס המחליף יופקד בחשבון הנאמנות וככל שמדובר בערבות בנקאית זו תופקד בידי הנאמן.

6.5.3 ביחס להחלפת נכס מקרקעין משועבד בבטוחה פיננסית כאמור, מובהר, כי החברה תודיע מראש - קודם לביצוע ההחלפה בפועל, אם הבטוחה הפיננסית תועמד עד למועד הפירעון הסופי של איגרות החוב וככל שלא - מה הוא פרק הזמן הצפוי שבמסגרתו תועמד הבטוחה הפיננסית כבטוחה למחזיקי איגרות החוב, שיהא זמן סביר בנסיבות העניין ואשר בסיומו יועמד כבטוחה נכס מחליף מסוג נכס מקרקעין משועבד וכן תפרט מה הוא נכס המקרקעין המשועבד שבכוונת החברה לשעבד (חלף הבטוחה הפיננסית) ותיתן גילוי בדבר אותו נכס בהתאם להוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך כפי שתהיינה במועד הרלוונטי. הודיעה החברה כי בטוחה פיננסית תועמד עד למועד הפירעון הסופי של איגרות החוב, החברה לא תהא רשאית להחליף את הבטוחה הפיננסית בנכס מקרקעין משועבד.

6.5.4 דין הנכס המחליף יהיה כדין הנכס המוחלף, כאילו נכלל הנכס המוחלף מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות (לרבות בהגדרת המונח "הנכסים הממושכנים"), לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל.

6.5.5 הנאמן יהיה חייב לחתום תוך זמן סביר על כל מסמך או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של ההחלפה, וזאת בתנאי שהתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 6.5 זה לעיל, לרבות לצורך הסרת השעבוד מעל הנכס המוחלף, ולאחר שהחברה השלימה את הליכי השעבוד של הנכס המחליף, להנחת דעתו של הנאמן והציגה בפניו את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.5 זה בקשר עם שעבוד הנכס המחליף, וכן כל מסמך סביר אחר שיידרש בהתאם לשיקול דעתו הסביר של הנאמן לצורך יצירת ו/או רישום השעבוד על הנכס המחליף.

כל עוד לא התקיימה עילה אחת או יותר מבין העילות לפירעון מיידי המנויות בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.33 להלן, החברה או כל חברת נכס (כפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים שלה) תהיה רשאית למכור לצדדים שלישיים את הנכסים המשועבדים (כפי שיהיו מעת לעת), כולם או מקצתם, ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') לכך, ובלבד שתפעל כדלקמן:

6.6.1 עם חתימת הסכם המכר, תמציא החברה לנאמן אישור נושא משרה כי לא התקיימה עילה אחת או יותר מבין העילות לפירעון מיידי המנויות בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.33 להלן.

6.6.2 התמורה בגין מכירת הנכס המשועבד נטו, היינו בניכוי (שיבוצע לפני ההעברה לנאמן) המס, עד לסך השווה ליתרת הסכומים המובטחים כפי שיהיו 7 ימי עסקים לפני מועד העברת הנכס המשועבד לקונה על פי הסכם המכר ("מועד טרום ההעברה") ובניכוי השווי הבטוחתי של נכסים משועבדים נוספים שהועמדו לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') כפי שהם במועד טרום ההעברה ("תמורת המכירה"), תופקד בחשבון הנאמנות והכול - בתנאי שלאחר הפקדת תמורת המכירה כאמור, השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים בצירוף תמורת המכירה לא יפחת מיתרת הערך המתואם כפי שיהא במועד טרום ההעברה. החברה מתחייבת לדאוג לכך כי הסכם המכר יכלול הוראה בלתי חוזרת שלפיה תמורת המכירה כהגדרתה לעיל, תופקד ישירות בחשבון הנאמנות וכי היא תאכוף ביצוע הוראה זו.

6.6.3 קודם להעברת תמורת המכירה לחשבון הנאמנות, החברה תמציא לנאמן תחשיב חתום על ידי נושא משרה בכיר בתחום הכספים בחברה, או המנכ"ל, בקשר עם התמורה הצפויה להתקבל בעסקת המכר, סכום המס, ההוצאות הכרוכות בעסקה, השווי הבטוחתי של כל הנכסים המשועבדים שיוותרו לאחר המכירה יתרת הסכומים המובטחים וכן אסמכתאות (לרבות העתק נאמן למקור של הסכם המכר) וכל אישור או מסמך רלוונטי אחר שידרוש הנאמן באופן סביר. יובהר, כי החברה תהא רשאית להשתמש בתמורת המכירה שתופקד בחשבון הנאמנות כאמור, בהתאם להוראות סעיף 6.4.13 לעיל.

6.6.4 בכפוף לעמידת החברה בתנאי ובהתחייבות כאמור בסעיף 6.6.1 לעיל, לצורך ביצוע מכירה כאמור, ולאחר קבלת כל האמור בסעיף 6.6.3 לעיל לשביעות רצון הנאמן, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצוע מכירת הנכס המשועבד כאמור, לרבות על כתב התחייבות שלפיו הוא יסכים לסילוק השעבוד הרשום לטובתו בגין אותו נכס משועבד שנמכר כנגד ובמועד ביצוע

העברת תמורת המכירה לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף 6.6.1 לעיל.

6.6.5 למען הסר ספק, מובהר כי החברה תהיה רשאית, בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להחליף את תמורת המכירה בנכס חלופי בהתאם להוראות סעיף 6.5 לעיל.

6.6.6 מובהר, כי הוראות סעיף 6.6 זה לעיל תחולנה אך ורק במקרה שבו יימכרו הנכסים המשועבדים או איזה מהם והחברה לא העמידה מבעוד מועד בטוחה אחרת במקומם כאמור בסעיף 6.5 לעיל.

מימון מחדש לנכסים ממושכנים

6.7

כל עוד לא התקיימה עילה אחת או יותר מבין העילות לפירעון מיידי המנויות בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.33 להלן, החברה או כל חברת נכס (כפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים שלה) תהיה רשאית לבצע מימון מחדש לנכס/ים מהנכסים המשועבדים (כפי שיהיו מעת לעת), כולם או מקצתם, ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') לכך, ובלבד שתפעל כדלקמן:

6.7.1 התמורה בגין מימונו מחדש של נכס משועבד נטו, היינו בניכוי (שיבוצע לפני ההעברה לנאמן) מס, ככל שישנו, עד לסך השווה ליתרת הסכומים המובטחים כפי שיהיו 7 ימי עסקים לפני מועד קבלת התמורה על פי הסכם המימון המחודש ("מועד טרום קבלת התמורה" ו - "הסכם המימון") ובניכוי השווי הבטוחתי של נכסים משועבדים נוספים שהועמדו לטובת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') כפי שהם במועד טרום קבלת התמורה ("תמורת הסכם המימון"), תופקד בחשבון הנאמנות והכול - בתנאי שלאחר הפקדת תמורת הסכם המימון כאמור, השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים בצירוף תמורת הסכם המימון לא יפחת מיתרת הערך המתואם כפי שיהא במועד טרום קבלת התמורה. החברה מתחייבת לדאוג לכך כי הסכם המימון יכלול הוראה בלתי חוזרת שלפיה תמורת הסכם המימון כהגדרתה לעיל, תופקד ישירות בחשבון הנאמנות וכי היא תאכוף ביצוע הוראה זו.

6.7.2 קודם להעברת תמורת הסכם המימון לחשבון הנאמנות, החברה תמציא לנאמן תחשיב חתום על ידי נושא משרה בכיר בתחום הכספים בחברה, או המנכ"ל, בקשר עם התמורה הצפויה להתקבל מעסקת המימון, סכום המס, ההוצאות הכרוכות בעסקה, השווי הבטוחתי של כל הנכסים המשועבדים שיוותרו לאחר המימון מחדש, יתרת הסכומים המובטחים וכן אסמכתאות (לרבות העתק נאמן למקור של הסכם המימון) וכל אישור או מסמך רלוונטי אחר שידרוש הנאמן באופן סביר. יובהר, כי החברה תהא רשאית להשתמש בתמורת הסכם המימון שתופקד בחשבון הנאמנות כאמור, בהתאם להוראות סעיף 6.4.13

לעיל.

6.7.3 בכפוף לעמידת החברה בתנאי ובהתחייבות כאמור בסעיף **שגיאה!** **מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל, לצורך ביצוע מימון מחדש כאמור, ולאחר קבלת כל האמור בסעיף 6.7.2 לעיל לשביעות רצון הנאמן, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצוע התחייבויות החברה בהתאם להסכם המימון כאמור, לרבות על כתב התחייבות שלפיו הוא יסכים לסילוק השעבוד הרשום לטובתו בגין אותו נכס משועבד נשוא הסכם המימון כנגד ובמועד ביצוע העברת תמורת הסכם המימון לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף **שגיאה!** **מקור ההפניה לא נמצא.** לעיל.

6.7.4 למען הסר ספק, מובהר כי החברה תהיה רשאית, בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להחליף את תמורת הסכם המימון בנכס חלופי בהתאם להוראות סעיף 6.5 לעיל.

6.7.5 מובהר, כי הוראות סעיף 6.7 זה לעיל תחולנה אך ורק במקרה שבו יערך מימון מחדש לנכסים המשועבדים או איזה מהם והחברה לא העמידה מבעוד מועד בטוחה אחרת במקומם כאמור בסעיף 6.5 לעיל.

6.7.6 עוד מובהר, כי ביצוע המימון מחדש בפועל יכול שיתבצע בהתאם למנגנון המתואר בסעיף 6.2 לעיל, והנאמן מתחייב לחתום על כל המסמכים הדרושים על מנת לאפשר את ביצוע המימון מחדש על-פי מנגנון זה.

הרחבת סדרה

6.8

החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה, להרחיב את סדרת איגרות החוב על-פי סעיף 4.1 לעיל. לצורך עמידה בשווי הבטוחתי לאחר הרחבת הסדרה, תהא החברה רשאית, ככל שנדרש וזאת ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מהמחזיקים באיגרות החוב (מסדרה ב') הקיימים באותה עת, לשעבד אילו מבין הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה או כל שילוב ביניהם, ובלבד שהשווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הרחבת הסדרה בתוספת השווי הבטוחתי של הנכסים שיתווספו כבטוחה לא יפחת מהערך המתואם במועד הרחבת הסדרה (לרבות איגרות החוב הנוספות שתונפקנה).

יובהר, כי במידה שבמועד הרחבת הסדרה הוסיפה החברה בטוחות נוספות, תידרש המצאת המסמכים הנדרשים בסעיפים 6.2.2 ו-6.2.3 לעיל, לנאמן, בשינויים המחויבים, ולעניין העברת התמורה לחברה יחול האמור בסעיף 6.2.4 לעיל, בשינויים המחויבים (למען הסר ספק, ככל שבמועד ההרחבה החברה לא נדרשה להוסיף בטוחות נוספות כאמור, תועבר תמורת ההנפקה שתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת איגרות החוב במלואה על פירותיה לחשבון על פי הוראת החברה).

לאחר הפירעון המלא והסופי של אגרות החוב (סדרה ב') (קרן, ריבית וריבית פיגורים ככל שתחול), המשכנתאות יוסרו וישוחררו באופן אוטומטי, והנאמן יחתום ויתן לחברה כל מסמך הדרוש להסרת המשכנתאות שיהיו תקפות באותו מועד וזאת בתוך שבעה (7) ימים ממועד קבלתו אצל הנאמן של אישור חתום של מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, או מנכ"ל החברה אודות הפירעון כאמור לעיל. בנוסף, המשכנתאות יוסרו וישוחררו בהתאם להוראות סעיפים 6.5 עד 6.8 לעיל. כל הפעולות הדרושות לשם הסרת המשכנתאות בפועל יבוצעו על ידי החברה. הנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול המשכנתאות.

הצהרות והתחייבויות בקשר עם הנכסים הממושכנים

6.10

החברה וחברות הנכס מצהירות ומתחייבות כדלקמן:

- 6.10.1 לעשות שימוש בכוח הנובע מהחזקותיהם על מנת שחברות הנכס יחתמו על כל מסמך שיידרש בהתאם לשטר הנאמנות.
- 6.10.2 הסכם התפעול של חברות הנכס או כל הסכם אחר שחברות הנכס הינם צד לו אינם סותרים למיטב ידיעתם את הוראות שטר זה.
- 6.10.3 לעשות שימוש בכוח הנובע מהחזקותיהם על מנת שחברות הנכס לא ישנו את הסכם התפעול שלהם או כל הסכם אחר בו הם מתקשרים או יתקשרו, באופן שתחולנה מגבלות כלשהן על הזכויות בנכס הממושכן, עבירותן או מימושן.
- 6.10.4 בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, להימנע מביצוע כל דיספוזיציה בנכס הממושכן, ובכלל זאת לא למשכן ולא לשעבד את הנכסים הממושכנים ולא להקנות לכל אדם זכות כלשהי כלפי הנכסים הממושכנים וזאת כל עוד לא נפרעו כל הסכומים המובטחים, ללא קבלת אישור חתום ע"י הנאמן מראש לאחר שהתקבלה החלטה מיוחדת באסיפת מחזיקי אגרות החוב בנושא. אין באמור כדי לפגוע בזכות החברה לבצע כל פעולה בנכסים הממושכנים בהתאם להוראות סעיפים 6.5 עד 6.8 לעיל.
- 6.10.5 בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין המשכנתאות שיש בהם פגיעה ביכולתו של הנאמן לממש את המשכנתאות.
- 6.10.6 לא למשכן ולא לשעבד, את הנכסים הממושכנים או כל חלק מהם לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא.
- 6.10.7 בכפוף להוראות שטר הנאמנות, כל עוד הנכסים הממושכנים יהיו ממושכנים להבטחת הסכומים המובטחים, לא למכור, לא להעביר ולא להמחות ו/או להקנות לגורם כלשהו את הנכסים המשועבדים או כל

חלק מהם.

6.10.8 לעשות ולהורות לחברות הנכס, על חשבונה של החברה או על חשבונם לפי העניין, כל שיהיה דרוש בנסיבות העניין, על מנת שכוחן של המשכנתאות על הנכסים הממושכנים להבטחת הסכומים המובטחים יהיה תקף כלפי צדדים שלישיים, לרבות נושים אחרים - קיימים או עתידיים - של החברה ושל חברות הנכס ויגבר על זכויותיהם בכל הנוגע לשעבודם.

6.10.9 בכפוף להסרת המשכנתאות הקיימות, חברות הנכס רשאיות למשכן את הנכסים הממושכנים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ולא נדרשת הסכמה כלשהי לצורך יצירת המשכנתאות.

6.10.10 למיטב ידיעתם בכפוף להסרת המשכנתאות הקיימות, במועד ההתקשרות בשטר זה אין כל מניעה על-פי כל דין, הסכם או התחייבות, לרבות מסמכי ההתאגדות של החברה ושל חברות הנכס, לחתימת החברה על שטר נאמנות זה ולביצוע כל התחייבויות החברה וחברות הנכס על-פיו, וכי אין כל הגבלה או תנאי על יצירת המשכנתאות המפורטות בשטר זה ועל התחייבויות החברה וחברות הנכס בהן, וכי התקשרותה וחתימתה של החברה על שטר זה אינו מהווה הפרה של התחייבות כלשהי שהחברה או חברות הנכס נטלו על עצמן, וכי האורגנים המוסמכים של החברה ושל חברות הנכס קיבלו החלטות כדין בדבר יצירת המשכנתאות וכי לא נדרשת הסכמה ליצירת המשכנתאות מכל גורם שהוא.

החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן במקרה בו יחול שינוי האמור בס"ק זה.

6.10.11 למיטב ידיעתם בכפוף להסרת המשכנתאות הקיימות, זכויות חברות הנכס בנכסים הממושכנים נקיות וחופשיות מכל חוב, עיקול, שעבוד או זכות צד ג' כלשהי, ולמעט זכויות, מגבלות וחובות שוטפים, במהלך העסקים הרגיל, ובסכומים לא מהותיים (כגון בגין חשבונות, ספקי שירותים ומיסים) החלים בדרך כלל על נכסים מסוג הנכסים של החברה בארה"ב ("מגבלות שוטפות"), אין כל הגבלה או תנאי החלים על פי דין או הסכם על העברת הבעלות בהם או על שעבודם ו/או מימושם ו/או העברת הבעלות בהם בעת מימוש.

6.10.12 למיטב ידיעתם במועד החתימה על שטר זה, החברה ו/או חברות הנכס אינם מצויים בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים (או כל הליך דומה בהתאם לדין החל על החברה ו/או על חברות הנכס על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור, והחברה ו/או חברות הנכס לא קיבלו החלטת פירוק).

- 6.10.13 מיד לאחר שיוודע על כך לחברה ו/או לחברות הנכס, החברה תודיע לנאמן בכתב על כל מקרה של הטלת עיקול, נקיטת פעולה הוצאה לפועל או הגשת בקשה למינוי כונס נכסים או בקשה למינוי ו/או מינוי כל בעל תפקיד אחר על כל אחד מהנכסים הממושכנים ו/או על חלקם (או כל הליך אחר דומה בהתאם לדין החל על החברה ו/או חברות הנכס) (בסעיף זה: "הליכים"). כמו כן, לאחר שנודע על כך לחברה ו/או לחברות הנכס, הם יודיעו מיד על דבר קיומן של המשכנתאות לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים או כל בעל תפקיד אחר כאמור (או כל הליך דומה בהתאם לדין החל על החברה ו/או על חברות הנכס) ו/או לצד שלישי שיזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, וכן ינקטו מיד על חשבונה של החברה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי כונס הנכסים או המנהל המיוחד, לפי המקרה. האמור בס"ק זה, לא יחול על הליכים שהינם זניחים ואשר הוסרו בתוך 21 ימים ממועד נקיטתם ובלבד שלא יפגע עניינים של המחזיקים במהלך 21 הימים האמורים, או במקרה של מגבלות שוטפות (כהגדרתן לעיל).
- 6.10.14 כל עוד תיוותרנה אגרות החוב (סדרה ב') במחזור, החברה מתחייבת כי הנכסים הממושכנים יהיו מבוטחים כמקובל. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב מיד בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי הביטוחי בגין הנכסים הממושכנים, או כי פקעה פוליסת הביטוח בגין הנכסים הממושכנים או במקרה בו הודיע לה המבטח על פקיעת הפוליסה בגין הנכסים הממושכנים או על ביטולה.
- 6.10.15 החברה ו/או חברות הנכס לא קיבלו הודעה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לזכויותיהן של חברות הנכס בנכסים הממושכנים. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה מיד כשיוודע לה הדבר.
- 6.10.16 כל עוד תיוותרנה אגרות החוב (סדרה ב') במחזור, אחת לשנה בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה, החברה תמציא לנאמן חוות דעת מאת עורך הדין האמריקאי, כי המשכנתאות בגין הנכסים הממושכנים הינן חוקיות תקפות ואכיפות.
- 6.10.17 לא ידוע לחברה ו/או לחברות הנכס על כל פגם בזכויות בנכסים הממושכנים, וכי אם יתגלה פגם כאמור הן תפעלנה לתיקון הפגם מיד כשיוודע להן על פגם כאמור. החברה ו/או חברות הנכס לא קיבלו הודעה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לזכויותיהן של חברות הנכס בנכסים הממושכנים. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה מיד כשיוודע לה הדבר.

התחייבויות לא ליצור שעבודים

- 6.11.1 החברה מתחייבת שלא לשעבד את כלל רכושה בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') לכך, בהחלטה מיוחדת, והחברה מצהירה כי למועד חתימת שטר הנאמנות היא לא יצרה שעבוד שוטף כללי כאמור. יודגש, כי בכפוף לאמור בסעיף 6.2 לעיל, החברה תהא רשאית לשעבד את רכושה, כולו או מקצתו, בשעבודים ספציפיים (לרבות שעבוד שוטף על נכסים ספציפיים) ללא צורך בקבלת הסכמת אסיפת מחזיקי איגרות החוב לכך; למען הסר ספק יובהר, כי בכפוף למשכנתאות על הנכסים הממושכנים כאמור בסעיף 6.2 לעיל חברות בנות של החברה רשאיות לשעבד את רכושן, כולו או מקצתו, בכל שעבוד (לרבות שעבוד שוטף) ובכל דרך שהיא, ללא קבלת הסכמת אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') לכך ומבלי שתידרש העמדת בטוחה כלשהי למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') כנגד יצירת השעבוד כאמור על ידיהן.
- 6.11.2 החברה תמציא לנאמן, חוות דעת מאת עו"ד המתמחה בדין הרלוונטי החל על החברה על פיו אין חובה חוקית באיי הבתולה הבריטיים לרשום את התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף שלילי כמפורט בסעיף 6.11.1 לעיל ("התחייבות לאי יצירת שעבודים") במרשם כלשהו המתנהל על פי דיני איי הבתולה הבריטיים. החברה תמציא לנאמן, במסגרת כל דוח תקופתי, אישור מאת מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, כי החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור, שעבוד בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבודים לפי סעיף 6.11.1 לעיל. בנוסף, החברה תמציא לנאמן, מידי יום 31 לדצמבר של כל שנה, אישור מאת עו"ד המתמחה בדין הרלוונטי החל על החברה לפיו החברה לא רשמה במרשמה ו/או במרשם אחר המתנהל על פי הדין הרלוונטי שעבוד לטובת מאן דהוא בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבודים כאמור בסעיף 6.11.1 לעיל. לאישור עו"ד תצורף אסמכתא מהמרשם המתנהל לעניין זה על פי הדין החל על החברה.
- 6.11.3 בכפוף לאמור בסעיף 6.11 זה לעיל ולשטר נאמנות זה, החברה והחברות הבנות יהיו רשאיות למכור, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך שהיא את רכושן, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שימצאו לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), לפי העניין. החברה והחברות הבנות אינן מחוייבות להודיע לנאמן על העברה או מכירה של נכס כלשהו מנכסיהן אלא אם מדובר במכירה או העברה של "נכס מהותי" כמשמעו בסעיף 8.1 להלן, וכן, אינן מחוייבות להודיע לנאמן על יצירת כל שעבוד על נכסיהן, למעט כאמור בסעיף 6.11 לעיל.

התחייבויות פיננסיות

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

(1) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת

מ\$150,000,000 ("התניית ההון העצמי" או "ההון המינימאלי");

(2) יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-EBITDA מתואם לא יעלה על

13 לעיל "התניית יחס חוב ל-EBITDA" או "יחס חוב EBITDA

המקסימאלי".

"חוב פיננסי נטו מתואם" ו-"EBITDA מתואם" - כהגדרתם בסעיף

5.3 לעיל. יובהר, כי במקרה של רכישת נכס מניב אחד או יותר, חישוב

אמת המידה הפיננסית ייעשה תוך הוספה ל-EBITDA המתואם את ה-

EBITDA המתואם שהניב אותו נכס תוך תקנון ה-EBITDA המתואם

של נכס זה למונחי שנה מלאה.

(3) יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן

המאוחד, לא יפחת מ-20%.

הבדיקה בדבר עמידת החברה בהתניות הפיננסיות שבס"ק (1) עד (3) לעיל, תתבצע

ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה ועל בסיסם וכל עוד איגרות חוב

(סדרה ב') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה

על החברה לפרסם עד לאותו מועד ("מועד הבדיקה").

החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון וכן בביאורים לדוחות הכספיים

הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, את עמידתה או אי עמידתה בהתניות

הפיננסיות שבסעיפים קטנים (1) עד (3) לעיל וכן תציין בביאור הכספי כאמור גם

את החישוב הרלוונטי ביחס לכל אחת מההתניות הפיננסיות המפורטות לעיל.

בנוסף, בתוך 5 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים הרלוונטיים, תעביר

החברה לנאמן אישור של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, או מנכ"ל

החברה בדבר עמידתה או אי עמידתה של החברה בהתניות הפיננסיות כאמור,

בצירוף החישוב הרלוונטי.

פחת ההון העצמי של החברה מההון המינימאלי, ו/או פחת יחס ההון למאזן

המינימאלי, ו/או עלה יחס החוב ל-EBITDA מיחס חוב EBITDA המקסימאלי,

החברה תדווח בכתב על כך לנאמן וכן תדווח בדיווח מיידי במגנ"א אודות נתון זה

ואת משמעות הנתון בהתאם לסעיף זה, וזאת לא יאוחר מתום יום עסקים אחד

לאחר פרסום הדוחות הכספיים (רבעוני ושנתי, לפי העניין). לעניין סעיף זה דיווח

במגנא לא ייחשב כדיווח לנאמן.

אי עמידה בהתניית ההון העצמי במשך שני רבעונים רצופים או אי עמידה בהתניית יחס הון למאזן במשך שני רבעונים רצופים, או אי עמידה בהתניית יחס החוב ל- EBITDA במשך שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה ב'), כמפורט בסעיף 8.1.14 להלן.

מגבלת חלוקת דיבידנד

6.13

החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד ("חלוקה") אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן:

(1) ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בתום הרבעון האחרון, בטרם חלוקת הדיבידנד, בניכוי דיבידנד שיחולק, לא יפחת מ 190 מיליון דולר ארה"ב (סכום זה לא יוצמד למדד).

(2) החברה תמסור לנאמן אישור שלפיו דירקטוריון החברה דן וקבע כי במועד החלטת הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד לא קיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות, ובלבד שאם קיימים סימני אזהרה כאמור לעיל, דירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה;

(3) החברה עומדת בהתחייבויות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.12 לעיל, וכן החברה אינה מפרה את כל ו/או חלק מהתחייבויותיה למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב').

האמור בס"ק (1) עד (3) לעיל, ייקרא להלן ביחד: "**מגבלת הדיבידנד**".

החברה תעביר לידי הנאמן לא יאוחר מ- 3 ימי עסקים לאחר אישור החלוקה על ידי דירקטוריון החברה וטרם ביצוע החלוקה, אישור של רה"ח המבקר של החברה, בדבר עמידת החברה במגבלת הדיבידנד (כולל פירוט החישוב הרלבנטי) ואת אישור החברה לפי סעיף קטן (3).

החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון וכן בביאורים לדוחות הכספיים הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, את סך הרווחים הניתנים לחלוקה למועד הדוח הרלוונטי.

עמידה בהתחייבויות החברה במקרה של שינוי בתקינה חשבונאית

6.14

במקרה של שינוי מהותי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת זאת החלה עליה במועד התקשרותה בשטר נאמנות זה, אשר משפיעה מהותית על אופן חישוב אמות מידה פיננסיות/עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בשטר זה, החברה תבחן את התניות הפיננסיות כאמור בהתאם לתקינה החשבונאית לפיה

נערכו הדוחות הכספיים של החברה במועד חתימת שטר זה, כשלצורך כך תערוך החברה מאזן פרופורמה במתכונת מקוצרת, הכולל באורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, מסוקרים או מבוקרים (לפי העניין) בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערכו דוחותיה הכספיים של החברה טרם השינוי ("מאזן הפרופורמה"), ותפרסם אותו יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה. במקרה כאמור, תיבחנה תחולת הוראות שטר זה על-פי מאזן הפרופורמה. לעניין זה, "השפעה מהותית על אופן חישוב התניות הפיננסיות" משמעה - שינוי של 5% לפחות בהון העצמי של החברה (במצטבר, ביחס לכל שינויי התקינה שחלו ממועד הנפקת איגרות החוב).

7. פדיון מוקדם

7.1 פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

אם וככל שיוחלט על ידי הבורסה לניירות ערך על מחיקה מרישום למסחר של איגרות החוב מפני ששווי סדרת איגרות החוב פחת מהסכום הקבוע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר, תפעל החברה כדלקמן:

(א) תוך 45 יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה על המחיקה מהרישום למסחר כאמור תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באיגרות החוב לפדותן.

(ב) מועד הפדיון המוקדם לגבי איגרות החוב 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.

(ג) במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את איגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן, לפי יתרת ערכן הנקוב בצירוף הריבית שהצטברה על הקרן עד מועד הפדיון בפועל (חישוב הריבית ייעשה על בסיס 365 יום בשנה).

(ד) קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באיגרות החוב, למי ממחזיקי איגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם כאמור לעיל, אך איגרות החוב יימחקו מהמסחר בבורסה, ויחולו עליהן בין היתר השלכות המס הנובעות מכך.

פדיון מוקדם של איגרות החוב כאמור לעיל, לא יקנה למי שהחזיק באיגרות החוב, שתיפדנה כאמור, את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

החברה תפרסם הודעה על מועד הפדיון המוקדם בדו"ח מיידי. בהודעה כאמור יפורט גם סכום תמורת הפדיון המוקדם.

7.2 פדיון מוקדם ביוזמת החברה

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את איגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם, החל מ-60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה, ובמקרה

כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

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.

לענין זה "רבעון" משמעו כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר - מרץ, אפריל - יוני, יולי - ספטמבר, אוקטובר - דצמבר.

ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ- 10 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-10 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.

כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), פרו-רטה לפי הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ב') המוחזקות על ידיהם.

עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מיידית עם העתק לנאמן לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין איגרות החוב (סדרה ב') לבין מועד תשלום הריבית בפועל. בדוח המיידית כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן.

לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת איגרות החוב (סדרה ב') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ- 3.2 מיליון ש"ח.

היה והחברה תבצע פדיון מוקדם חלקי, תשלם החברה את הריבית שנצברה רק עבור החלק שנפדה, ולא על כל היתרה הבלתי מסולקת של איגרות החוב (אשר אינן נפדות במועד הפדיון המוקדם החלקי). במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.

במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מיידית 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 איגרות החוב שיהיה שנים עשר (12) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

הסכום שישולם למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') במקרה של פדיון מוקדם, למעט במקרה של פדיון מוקדם כפוי כאמור בסעיף 6.2 לעיל, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת איגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי הגבוה מבין: (א) מחיר איגרות החוב בבורסה בסוף יום המסחר בו תתקבל החלטת דירקטוריון החברה לביצוע הפדיון המוקדם (ב) מחיר הסגירה הממוצע של איגרות החוב (סדרה ב') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם, אולם, אם נקבע מועד לפדיון מוקדם במועד בו משולמת ריבית, יופחת ממחיר היחידה הממוצע כאמור סכום השווה לסכום הריבית המשולם באותו מועד בגין אותה איגרת; (2) הערך ההתחייבותי של איגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של איגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת שיעור התוספת (כהגדרתו להלן), מחושב על בסיס שנתי. היוון איגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאיגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם.

לעניין זה: "שיעור התוספת", משמעו: בפירעון מוקדם כאמור שיבוצע עד ליום 30 ביוני 2021 - שיעור ריבית שנתי של ___%; בפירעון מוקדם כאמור שיבוצע החל מיום 1 ביולי 2021 - שיעור ריבית שנתי של ___%.

לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה, ממוצע משוקלל של תשואה לפדיון (ברוטו), בתקופה של 7 ימי עסקים, המסתיימת 2 ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של 2 סדרות אגרות חוב ממשלתי שאינן צמודות למדד, בעלות ריבית בשיעור קבוע, ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי, היינו סדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה ממח"מ אגרות החוב (סדרה ב') במועד הרלוונטי, וסדרה אחת בעלת המח"מ הנמוך למח"מ אגרות החוב (סדרה ב') במועד הרלוונטי ואשר, שקלולן ישקף את מח"מ אגרות החוב במועד הרלוונטי.

החברה תמציא לנאמן תוך חמישה ימי מסחר ממועד החלטת הדירקטוריון, אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים או מנכ"ל החברה בדבר חישוב הסכום לפרעון.

8. זכות להעמדה לפירעון מיידי .8

8.1 בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף זה להלן, יחולו ההוראות שבסעיף 8.2 להלן, לפי העניין:

8.1.1 אם החברה לא תפרע סכום כלשהו שיגיע ממנה בקשר לאיגרות החוב או לשטר הנאמנות או לא תעמוד באיזו מיתר התחייבויותיה המהותיות

כלפי המחזיקים על-פי שטר הנאמנות. לעניין סעיף זה, תעמוד לחברה תקופה בת שבעה (7) ימים לתיקון ההפרה.

- 8.1.2 אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או אם יינתן צו הקפאת הליכים כנגד החברה או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות, (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 8.1.19 להלן ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה ו/או מחזיקי כתבי אופציה (הניתנים למימוש למניות) של החברה, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאינם בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של איגרות החוב (סדרה ב')) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע היעדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה על פי שטר זה במועדן.
- 8.1.3 אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה או בוצע הליך דומה כלפיה על פי דין. יובהר, כי לעניין סעיף 8.1.3 זה בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות ביחס לחברה תהיה בהתאם לדין הישראלי או הליך מקביל בדין זר, המקביל להליך הישראלי.
- 8.1.4 אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק למטרות מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 8.1.18 להלן) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על ידי בית משפט ו/או ימונה לה מפרק קבוע או התקבלה החלטה דומה או מונה בעל תפקיד דומה על ידי החברה ו/או כלפיה על פי דין. יובהר, כי לעניין סעיף קטן זה, הליכי הפירוק ביחס לחברה יהיו הליכים בהתאם לדין הישראלי או הליכים מקבילים, בהתאם לדין זר, המקבילים, להליך הישראלי.
- 8.1.5 אם יינתן צו פירוק זמני ו/או ימונה מפרק זמני או כל בעל תפקיד דומה שימונה על פי דין ו/או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה על ידי בית המשפט, וצו או החלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. יובהר, כי לעניין סעיף קטן זה, הליכי הפירוק ביחס לחברה יהיו הליכים בהתאם לדין הישראלי או הליכים מקבילים, בהתאם לדין זר, המקבילים, להליך הישראלי.
- 8.1.6 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או כל בעל תפקיד דומה שימונה על פי דין לחברה או על נכס מהותי של החברה (כהגדרתו להלן), או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או כל בעל תפקיד דומה שימונה על פי דין- אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45

ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע לחברה או על נכס מהותי של החברה (כהגדרתו להלן) או צו דומה על פי הדין החל על החברה. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או שניתנו לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. יובהר, כי לעניין סעיף קטן זה, הליכי הכינוס ביחס לחברה יהיו הליכים בהתאם לדין הישראלי או הליכים מקבילים, בהתאם לדין זר, המקבילים, להליך הישראלי.

8.1.7 אם יוטל עיקול על נכס מהותי של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) או יבוצעו פעולות הוצאה לפועל בקשר עם נכס מהותי של החברה (כהגדרת מונח זה להלן) והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, תוך 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. יובהר, כי לעניין סעיף קטן זה, הליכי העיקול או הליכי הוצאה לפועל ביחס לחברה יהיו הליכים בהתאם לדין הישראלי או הליכים מקבילים, בהתאם לדין זר, המקבילים, להליך הישראלי. האמור בס"ק זה לא יחול על עיקולים שהינם זניחים.

8.1.8 אם יממשו בעלי שעבודים את השעבודים שיש להם על נכס מהותי של החברה (כהגדרת מונח זה להלן).

8.1.9 אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד, או שהחברה לא עמדה, בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'). מובהר כי בין ההתחייבויות המהותיות של החברה נכללים בין היתר סכומי התשלום למחזיקים ומועדיהם.

8.1.10 אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה, או חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, כפי שאלו יהיו מעת לעת.

8.1.11 אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה לראשונה של איגרות החוב (סדרה ב') וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את איגרות החוב (סדרה ב') במועדן.

8.1.12 אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבל להעברת השליטה כאמור אישור מראש של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') בהחלטה מיוחדת.

לעניין סעיף 8.1.12 זה -

לעניין סעיף 8.1.12 זה - "העברת שליטה" משמעה שינוי שליטה בחברה, באופן שבו בחברה יהא בעל שליטה שאינו בעלי השליטה (כהגדרתם בסעיף 1.5 לשטר) ו/או בידי מי מבני משפחתם מדרגה

ראשונה (לרבות באמצעות נאמנויות שבעלי השליטה ו/או מי מבני משפחתם מדרגה ראשונה, כאמור לעיל, הינם הנהנים ו/או המנהלים שלהם). לעניין זה - "שליטה" כמשמעות המונח בחוק החברות..

"בני משפחה מדרגה ראשונה" - בן זוג, הורה, הורה הורה, ילד, אח וכן ילד או בן זוג של כל אחד מאלה.

למען הסר ספק יובהר לעניין זה, כי ירושה על-פי דין אינה מהווה העברת שליטה לעניין סעיף זה וככל שתועברנה החזקות בעלי השליטה בחברה (ו/או מי מבני משפחתו מדרגה ראשונה) בדרך של ירושה על-פי דין כאמור, הדבר לא ייחשב העברת שליטה לפי סעיף זה.

8.1.13 אם יועמדו לפירעון מיידים: (1) סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה אשר רשומה למסחר בבורסה, או (2) חוב ו/או מספר חובות מצטברים של החברה או של חברות מאוחדות אשר הערך ההתחייבותי שלו הינו 35 מיליון דולר לפחות או אשר היקפו עולה על 5% מסך הנכסים של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו (מבוקרים או סקורים, לפי המקרה), לפי הנמוך מביניהם (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים - הרי שהם הועמדו לפירעון מיידים בד בבד או סמוך האחד לשני), או (3) חוב ו/או מספר חובות מצטברים של חברה כלולה שמכפלת שיעור ההחזקה של החברה (בשרשור סופי) בחברה הכלולה בערך ההתחייבותי של החוב מהווה 35 מיליון דולר לפחות לפי הדוחות הכספיים האמורים (חובות כאמור בס"ק (2) ו-(3) יכוננו בסעיף זה: "החוב האחר"), והדרישה לפירעון מיידים כאמור לא הוסרה בתוך עשרים ואחד (21) ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידים כאמור או (4) חוב של החברה, כולל הלוואות ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse), אשר הערך ההתחייבותי שלו עולה על 10% מסך הנכסים של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו (מבוקרים או סקורים לפי המקרה). לעניין סעיפים קטנים (2) ו-(3) לעיל, הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) לא תיחשב לעניין זה כחוב אחר כאמור לעיל. לעניין זה יצוין, כי בקשר עם חוב אחר אשר חבות החברה בגינו הינה בעקבות מתן ערבות לפירעון אותו חוב, העילה שבסעיף 8.1.13 זה תקום רק ככל שהחברה נדרשה לפרוע בפועל סכום הגבוה או שווה לחוב האחר האמור. ככל שיתקיימו התנאים האמורים דלעיל אזי תחול העילה האמורה וזאת החל מאותו מועד שבו נדרשה החברה לפרוע את החוב האחר (בכפוף לתקופת הרפוי המפורטת לעיל) ולא ממועד העמדת אותו חוב לפירעון מיידים, ככל שמועדים אלו אינם חופפים.

8.1.14 אם החברה לא תעמוד באיזו מההתחייבויות הפיננסיות האמורות בסעיף 6.12 לעיל במשך שני רבעונים רצופים.

- 8.1.15 אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד להוראות מגבלת החלוקה, כמפורט בסעיף 6.13 לעיל;
- 8.1.16 אם דירוג איגרות החוב (סדרה ב') על ידי חברת הדירוג יופחת לדירוג הנמוך מדירוג BBB מינוס. במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה.
- לעניין סעיף זה להלן יודגש, כי במקרה שאיגרות החוב (סדרה ב') תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לעניין העילה לפירעון מיידי שלעיל תיעשה, כל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם.
- 8.1.17 אם החברה תקיים פעילות עסקית מחוץ לארה"ב או ישראל או תמכור לאחרים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), מראש, בהחלטה מיוחדת. "**מכירה לאחר**" - מכירה לכל צד שלישי שהוא (לרבות בעל השליטה בחברה ו/או תאגידים בשליטתו), למעט מכירה לתאגידים בבעלות מלאה של החברה; "**עיקר נכסי החברה**" - נכס או צירוף של מספר נכסים אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן המאוחד של החברה על פי הדוחות הכספיים כאמור, וזאת אלא אם תמורת המכירה תושקע בתחום הנדל"ן להשקעה או תשמש לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב'), כאשר הסכם ההשקעה כאמור ייחתם בתוך תקופה של 6 חודשים ממועד המכירה. להסרת ספק יובהר, כי תמורת המכירה לא תחולק כדיבדנד.
- 8.1.18 אם יבוצע מיזוג (למעט מיזוג כאמור עם חברה בבעלות מלאה של החברה) ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן היישות הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') לפי שטר הנאמנות ובנוסף הצהירה החברה או החברה הקולטת (לפי העניין) כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'). אין בסעיף זה כדי לגרוע מיתר העילות להעמדה לפירעון מיידי המוקנות למחזיקי איגרות החוב בהתאם לסעיף 8.1 זה לעיל ולהלן. כמו כן, החל מתקופה של 30 ימים לפני מועד המיזוג המתוכנן ועד למועד המיזוג, יחולו כל העילות המנויות בסעיף 8.1 זה לעיל ולהלן גם ביחס לחברה הקולטת כאילו

היתה החברה. ביחס לאמור בסעיפים בשטר זה שבהם האמור נגזר מהדוחות הכספיים של החברה, תבוצע הבדיקה ביחס לדוחות הכספיים של החברה הקולטת כפי שיהיו לאחר המיזוג. לעניין זה יודגש ויובהר, כי העילה האמורה בסעיף זה לא תחול על מיזוג בין תאגידים בבעלות מלאה של החברה ובלבד שמיזוג כאמור לא יהיה בין חברות הנכס לבין תאגידים שאינם נכללים במסגרת התאגידים שנכסיהם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב.

8.1.19 אם המסחר באיגרות החוב (סדרה ב') בבורסה הושעה על ידי הבורסה, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וחלפו 60 ימים ממועד ההשעיה במהלכם ההשעיה לא בוטלה.

8.1.20 אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא.

8.1.21 אם החברה הפרה את תנאי איגרות החוב (סדרה ב') ו/או שטר הנאמנות הפרה יסודית, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באיגרות החוב ו/או בשטר הנאמנות אינו נכון ו/או מלא, והנאמן נתן הודעה לחברה בכתב לתקן את ההפרה והחברה לא תיקנה את ההפרה כאמור תוך 14 ימים ממתן ההודעה.

8.1.22 אם איגרות החוב (סדרה ב') תפסקנה להיות מדורגות לתקופה העולה על 60 ימים רצופים עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה. לעניין זה יראו, בין היתר, את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברה המדרגת ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על ידי החברה המדרגת במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת, כסיבות ונסיבות שהינן בשליטת החברה.

8.1.23 במקרה שהחברה תבצע הרחבת סדרה לאגרות החוב (סדרה ב') או תנפיק סדרות נוספות של איגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, בניגוד להוראות סעיף 4 לעיל.

8.1.24 אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך.

8.1.25 אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר הנאמנות, בתוך 30 יום מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו.

8.1.26 אם איגרות החוב (סדרה ב') נמחקו מהמסחר בבורסה.

8.1.27 אם איגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו במועדן או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים.

8.1.28 אם החברה תפר איזו מהתחייבויותיה לאי יצירת שעבודים כאמור

בסעיף 6.11 לעיל.

- 8.1.29 אם תרשם הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה למשך תקופה של 2 רבעונים רצופים.
- 8.1.30 אם החברה תפר את איזו מהתחייבויותיה בקשר עם אישור עסקאות כאמור בסעיף 5.4 לעיל.
- 8.1.31 אם החברה תפר איזו מהתחייבויותה להפקדת כרית הריבית כאמור בסעיף 5.5 לעיל.
- 8.1.32 אם החברה תפר את התחייבותה שלא להנפיק אגרות חוב מחוץ לישראל ושלא ליטול בעצמה חוב פיננסי אחר מחוץ לישראל כמפורט בסעיף 4 לשטר.
- 8.1.33 אם החברה, נושאי המשרה בחברה ו/או בעלי השליטה בה יפרו את התחייבותיותיהם כמפורט בסעיף 33 לשטר.

לעניין סעיף 8 זה, "נכס מהותי של החברה" הינו נכס או מספר נכסים במצטבר של החברה או של תאגידים בשליטתה שנכסיהם מאוחדים בדוחותיה של החברה, אשר ערכם במועד הרלוונטי, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים (מבוקרים או מסוקרים) של החברה שפורסמו לפני אותו מועד, עולה על 50% מהיקף הנכסים במאזן המאוחד של החברה על פי הדוחות הכספיים כאמור.

8.2 בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.33 (כולל) לעיל יחולו, לפי העניין, ההוראות הבאות:

8.2.1 בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.33 (כולל) לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 8.2.5 להלן), ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה ב'), בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.33 (כולל) לעיל, לפי העניין. בהודעת הזימון יצוין, כי היה ובוטל, הופסק או הוסר האירוע הרלוונטי המפורט בסעיף 8.1 לעיל שבגינה זומנה האסיפה, עד למועד כינוס האסיפה, אזי יבוטל זימון אסיפת מחזיקי איגרות החוב כאמור לעיל.

8.2.2 החלטת מחזיקים להעמיד את איגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ב'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של איגרות החוב המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.

- 8.2.3 במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל, הופסק או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.33 (כולל) לעיל, והחלטה באסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') כאמור התקבלה באופן הנדרש כמפורט בסעיף 8.2.2 לעיל, הנאמן יהיה חייב, תוך זמן סביר, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה ב'), ובלבד שנתן לחברה התראה בכתב של 15 ימים על כוונתו לעשות כן.
- 8.2.4 העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור ישלח על ידי הנאמן לחברה לשם פרסום והזימון לאסיפה יהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול להעמדה לפירעון מיידי של איגרות החוב כאמור.
- 8.2.5 הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 21 הימים האמורים בסעיף 8.2.1 לעיל ו/או את 15 ימי ההתראה האמורים בסעיף 8.2.3 לעיל ו/או לא למסור התראה כלל, במקרה בו יהיה הנאמן בדעה, כי קיים חשש סביר כי המתנת תקופה זו או מסירת ההתראה, לפי העניין, תפגע באפשרות להעמיד את איגרות החוב לפירעון מיידי או תפגע בזכויות המחזיקים.
- 8.2.6 נקבעה באיזה מסעיפי המשנה בסעיף 8.1 לעיל, תקופה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את איגרות החוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 8 זה, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה האמורה אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.
- 8.2.7 למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור בסעיף 8.2 זה לעיל בכדי לגרוע מסמכותו של הנאמן להעמיד לפירעון מיידי את איגרות החוב (סדרה ב') על פי שיקול דעתו ובכפוף לכל דין.
- 8.2.8 על אף האמור בסעיף 8.2 זה לעיל, במקרה בו תבקש החברה מהנאמן בכתב למנות נציגות דחופה, יש לפעול על פי ההוראות הקבועות **בתוספת השלישית** לשטר הנאמנות.
- 8.2.9 למען הסר ספק מובהר כי הפירעון המיידי יעשה לפי יתרת ערכן הנקוב של איגרות החוב (סדרה ב'), אשר טרם נפרעו כולל הפרשי ריבית שהצטברו על הקרן, לרבות ריבית פיגורים (ככל שרלוונטי) כאשר הריבית תחושב לתקופה המתחילה לאחר היום האחרון שבגיניו שולמה ריבית ועד למועד הפירעון המיידי בפועל (חישוב הריבית עבור חלק משנה יעשה על בסיס 365 יום לשנה).
- 8.2.10 למען הסר ספק מובהר, כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור

לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') או לנאמן על פי תנאי איגרות החוב (סדרה ב') והוראות שטר זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי איגרות החוב או של הנאמן כאמור.

תביעות והליכים בידי הנאמן

.9

- 9.1 בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, הנאמן יהיה רשאי, בכל עת, לפי שיקול דעתו, וללא מתן הודעה נוספת, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות, כפי שימצא לנכון ובכפוף לכל דין, לשם מימוש ו/או הגנה על זכויות מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') וכן לשם אכיפת הביצוע על החברה של התחייבות אחרת של החברה על פי שטר הנאמנות. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם איגרות החוב (סדרה ב') לא הועמדו לפירעון מיידי והכל להגנת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') ו/או לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות ובכפוף להוראות כל דין. על אף האמור בסעיף זה מובהר כי, זכות להעמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 8 לעיל ולא מכח סעיף זה.
- 9.2 בכפוף להוראות שטר הנאמנות, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות.
- 9.3 כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות לעשות פעולה כלשהי, לרבות פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') כאמור בסעיף זה, יהיה הנאמן רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה כאמור עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד שכינוס האסיפה או הפניה לביהמ"ש ייעשו במועד הראשון האפשרי. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן לא יהיה רשאי לעכב נקיטת פעולות או הליכים כאמור במקרה בו השיהוי עשוי לפגוע בזכויות מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב').
- 9.4 הנאמן יהיה רשאי, בכפוף לכל החלטה מיוחדת של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') כאמור לעיל, לוותר באותם תנאים שיראה לנכון על קיומן של אותן התחייבויות, כולן או מקצתן, של החברה.
- 9.5 הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים משפטיים כלשהם, לכנס אסיפת מחזיקי איגרות חוב (סדרה ב') כדי שיוחלט על ידי המחזיקים באילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה. כמו כן, יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפת מחזיקי איגרות חוב (סדרה ב') לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים

כאמור ובלבד שכינוס האסיפה יעשה במועד הראשון האפשרי על פי הוראות התוספת השנייה לשטר הנאמנות ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לסכן את זכויות המחזיקים.

נאמנות על התקבולים

.10

כל הכספים שיוחזקו מעת לעת על ידי הנאמן למעט שכר טרחתו, הוצאותיו ופרעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא לרבות אך לא רק כתוצאה מהעמדת איגרות החוב לפירעון מייד, ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר הקדימויות בנשיה הבא: **תחילה** - לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר הנאמנות, לרבות שכרו (ובתנאי לא יקבל את שכרו הן מהחברה והן ממחזיקי איגרות החוב). **שנית** - לתשלום כל סכום אחר על פי ההתחייבות לשיפוי (כהגדרת מונח זה בסעיף 26.1 להלן); **שלישית** - לתשלום למחזיקי איגרות החוב מסדרה ב' אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 26.4.2 להלן;

היתרה תשמש למטרות לפי סדר העדיפות הבא: (א) ראשית - כדי לשלם למחזיקים את ריבית הפיגורים בגין איגרות החוב המגיעה להם לפי תנאי איגרות החוב (סדרה ב'), ככל שמגיעה, פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום ריבית הפיגורים המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; (ב) שנית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי איגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; (ג) שלישית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי איגרות החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת איגרות החוב (סדרה ב') על-ידי החברה או באופן; (ד) רביעית - כדי לשלם למחזיקים את סכומי הקרן המגיעים להם על פי איגרות החוב המוחזקות על ידם פרי-פסו, זאת בין אם הגיע זמן סילוק סכומי הקרן ובין אם לאו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת איגרות החוב (סדרה ב') על ידי החברה או באופן אחר; את העודף - במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.

מהתשלומים למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

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

סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן

.11

הנאמן רשאי להורות לחברה להעביר לידי חלק מן התשלום אותו על החברה לשלם למחזיקים (בסעיף זה: "**התשלום הרלוונטי**") וזאת לשם מימון ההליכים ו/או

ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה (בסעיף זה: "סכום המימון") ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את סכום המימון. החברה תעביר את סכום המימון לידי הנאמן לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הרלוונטי. החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם תוכיח כי העבירה את מלוא סכום המימון לידי הנאמן כאמור. עד לא יאוחר מיום עסקים אחד לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון תפורסם הודעה בה יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי הקרן ו/או הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי.

סכום המימון שיהא רשאי הנאמן להורות לחברה להעביר לידיו כאמור בסעיף זה לעיל ככל שלא התקבלה קודם לכן החלטת מחזיקים בעניין ו/או מונה בעל תפקיד מטעם בית המשפט (לרבות החלטה בקשר עם נקיטת ההליכים ו/או ביצוע הפעולות בגינם נדרש סכום המימון ו/או מינוי שלוחים ו/או יועצים לנאמן) יוגבל לסך של 700,000 ש"ח (בצירוף מע"מ) ("סכום התקרה"). מובהר בזאת כי סכום התקרה אינו מגביל את זכות הנאמן בקבלת שיפוי מהחברה ו/או ממחזיקי אגרות החוב.

אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר כאמור מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין. כמו כן, אין באמור בכדי לגרוע מחובתו של הנאמן לפעול באופן סביר להשגת הסכומים המגיעים למחזיקים מן החברה, אשר שימשו לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר הנאמנות.

סמכות לעכב חלוקת כספים

.12

למרות האמור בסעיף 10 לעיל, היה והסכום הכספי, אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה בהתאם לסעיף 10 לעיל, יהיה פחות מ- [•] ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו והוא יהיה רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 17 להלן. לכשתגונה השקעות אלה על רווחיהן יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לסכום אשר יספיק כדי לשלם את הסך האמור לעיל, ישלם הנאמן למחזיקים בהתאם לסדר הקדימויות כאמור בסעיף 10 לעיל. במקרה בו עד למועד המוקדם מבין: מועד תשלום הריבית ו/או הקרן הקרוב או זמן סביר לאחר קבלת הסכום הכספי האמור, לא יהיה בידי הנאמן סכום, אשר יספיק כדי לשלם לפחות [•] ש"ח כאמור, יהיה הנאמן רשאי לחלק למחזיקי איגרות החוב את הכספים שבידיו.

על אף האמור בסעיף 12 זה לעיל, רשאים מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), לפי החלטה שתתקבל על ידיהם, להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 10 לעיל, אף אם סכומם עומד על פחות מ- 1 מיליון ש"ח וזאת בכפוף להוראות תקנון הבורסה כפי שיהיו אותה עת. על אף האמור תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיע מועדם (ולעניין ההוצאות שכבר שולמו על ידי הנאמן, יוחזר לנאמן סכומם מיד עם הגיע הכספים לידי הנאמן) אף אם הסכומים שהגיעו לידי הנאמן הינם נמוכים מסך של 1 מיליון ש"ח כאמור.

הודעה על חלוקה

.13

הנאמן יודיע למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') 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 27 להלן. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') זכאים לריבית לפי השיעור הקבוע באגרת החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם או שהוצע לשלם להם כאמור.

הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

.14

14.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרת חוב (סדרה ב') ואשר לא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלומו, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה היתה מוכנה ויכולה לשלמו ("המניעה"), יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלומו והמחזיק באגרת החוב (סדרה ב') יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית ו/או ריבית הפיגורים, ככל שרלוונטי.

14.2 החברה תפקיד בידי הנאמן, במועד המוקדם ביותר האפשרי לאחר המועד שנקבע לתשלום, את סכום התשלום שלא שולם במועדו, כאמור בסעיף 14.1 לעיל ותודיע בכתב על פי הכתובות המצויות ברשותה, ככל שמצויות ברשותה, למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') על הפקדה כאמור והפקדה כאמור תיחשב כסילוק אותו תשלום למחזיק ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרות החוב, גם כפדיון אגרת החוב (סדרה ב') על ידי החברה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובות החברה לשאת בשכר טרחתו של הנאמן והוצאותיו והכל בהתאם לקבוע בשטר זה.

14.3 כל סכום שיוחזק על ידי הנאמן בנאמנות עבור המחזיקים יופקד על ידי הנאמן בבנק ויושקע על ידיו, בשמו או בפקודתו, לפי שיקול דעתו בהשקעות המותרות לו על-פי סעיף 17 להלן. עשה כן הנאמן לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי ההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה, לרבות בגין ניהול חשבון הנאמנות ובניכוי שכר טרחתו ותשלומי החובה, וישלמה לזכאים כנגד אותן הוכחות שידרשו על ידו לשביעות רצונו המלאה. לאחר שיקבל הנאמן מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה כאמור, יעביר הנאמן למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים ממימוש השקעתם, בניכוי כל ההוצאות הסבירות ודמי ניהול חשבון הנאמנות ובניכוי כל מס על פי דין. התשלום יעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבלו.

14.4 הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם על פי הוראות סעיף 17 להלן, עד לתום שנה מהמועד הסופי לפירעון אגרת החוב (סדרה ב'), אז יחזיר הנאמן את הסכומים שיצטברו בידיו (כולל פירותיהם) בניכוי הוצאותיו ובניכוי שכר טרחתו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו'), לחברה, והחברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי איגרות החוב

(סדרה ב') הזכאים לאותם סכומים לתקופה של עד תום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של איגרות החוב (סדרה ב'), ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיף 14.3 לעיל בשינויים המחויבים. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיקי איגרות חוב (סדרה ב') בתום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של איגרות החוב (סדרה ב'), יעברו לבעלות החברה לאחר 30 יום מיום מסירת הודעה לידי המחזיקים האמורים על ידי החברה, בכתב, על פי הכתובות המצויות ברשותה, ככל שמצויות ברשותה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא.

14.5 החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים כאמור בסעיף 14.4 לעיל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') כאמור ותשפה את הנאמן בגין כל תביעה ו/או הוצאה ו/או נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו עקב ובגין העברת הכספים כאמור, אלא אם כן פעל הנאמן ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת), בחוסר תום לב או בזדון.

15. קבלה מאת מחזיקי איגרות החוב ומאת הנאמן

15.1 קבלה חתומה מאת מחזיקי איגרת החוב (סדרה ב') 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 אגרת החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

15.2 קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי איגרת החוב (סדרה ב') כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיקי איגרת החוב (סדרה ב') לצורך האמור בסעיף 15.1 לעיל ביחס לשחרור החברה בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

15.3 כספים שחולקו כאמור בסעיפים 10 ו-12 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של איגרות החוב (סדרה ב').

16. הצגת איגרת חוב לנאמן; רישום בקשר עם תשלום חלקי

16.1 הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיקי איגרת חוב (סדרה ב') להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן וריבית, את תעודת איגרות החוב (סדרה ב') שבגין משולמים התשלומים. ומחזיקי אגרת החוב (סדרה ב') יהיה חייב להציג את תעודת אגרת החוב כאמור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לחייב את מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או להטיל על מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') אחריות ו/או חבות כלשהי.

16.2 הנאמן יהיה רשאי לרשום על תעודת איגרות החוב (סדרה ב') הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.

16.3 הנאמן יהיה רשאי בכל מקרה מיוחד, לפי שיקול דעתו, לוותר על הצגת תעודת

איגרות החוב (סדרה ב') לאחר שניתן לו על ידי מחזיק איגרת החוב (סדרה ב') כתב שיפוי ו/או ערובה מספקת להנחת דעתו בגין נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכל כפי שימצא לנכון.

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

17. השקעות כספים

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על ידיו באחד מארבעת הבנקים הגדולים בישראל, ובלבד שדירוג הבנק לא יפחת מדירוג AA בשמו או בפקודתו, בהשקעות וזאת כפי שימצא למתאים, והכל כפוף לתנאי שטר הנאמנות, ובלבד שישקיע בפיקדונות בנקאיים, מקי"מים המונפקים על ידי בנק ישראל ו/או איגרות חוב ממשלתיות המונפקות על ידי בנק ישראל.

עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות סעיפים 12 ו/או 14 לעיל, לפי הענין.

18. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן ומחזיקי איגרות החוב, כל זמן שאיגרות החוב (סדרה ב') טרם נפרעו במלואן, כדלקמן:

- 18.1 להתמיד ולנהל את עסקי החברה בצורה סדירה, נאותה ויעילה.
- 18.2 לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, ולשמור את הפנקסים לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתא, חשבונות וקבלות) במשרדה, ולאפשר לנאמן ו/או לכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, לא יאוחר מ- 5 ימי עסקים ממועד בקשתו בכתב של הנאמן שיתואם מראש עם החברה, בכל פנקס כאמור ו/או מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות בכפוף להוראות סעיף 31.12 להלן.
- 18.3 להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי הסביר, ולא יאוחר משני ימי עסקים, לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול ו/או בוצעה פעולת הוצאה לפועל על "נכס מהותי של החברה" (כהגדרת מונח זה בסעיף 8.1 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה לנכס מהותי של החברה כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות ו/או כל בעל תפקיד, כנגד החברה, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי

העניין.

- 18.4 להודיע לנאמן בכתב, מייד עם היוודע הדבר לחברה לא יאוחר משני ימי מסחר, על קרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף 8.1 לעיל, על סעיפיו הקטנים וכן על חשש ודאי של החברה להתקיימות איזה מן המקרים האמורים בסעיף 8.1 לעיל על סעיפיו הקטנים. האמור בסעיף זה, על כל סעיפי המשנה שלו יבוצע על ידי החברה מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8.1 לעיל, ככל שקיימות.
- 18.5 למסור לנאמן, לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד הנפקתן של איגרות חוב (סדרה ב') לפי שטר זה לוח סילוקין לתשלום איגרות החוב (קרן וריבית).
- 18.6 למסור לנאמן, הודעה בכתב חתומה בידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה, לא יאוחר מ-5 ימי עסקים מהמועד בו יבקש זאת הנאמן בכתב, על ביצוע כל תשלום לבעלי איגרות החוב על פי שטר הנאמנות ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה על פי שטר הנאמנות באותו מועד לבעלי איגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הנ"ל.
- 18.7 למסור לנאמן מיד עם פרסומו, כל דוח שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. דיווח מידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך וכל דיווח או מידע אשר יפורסם (במלואו) על ידי החברה במערכת המגנ"א, ייחשב כאילו נמסר לנאמן. על אף האמור לעיל, לבקשת הנאמן תמסור החברה לנאמן עותק מודפס של הדיווח או המידע כאמור.
- 18.8 לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדה של החברה ולכל מקום שבו ימצאו נכסיה של החברה, בכל זמן סביר וזאת לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד הבקשה של הנאמן, לשם בדיקת נכסיה, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב.
- 18.9 למסור לנאמן העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה כאמור בסעיף 27 לשטר זה.
- 18.10 לגרום לכך כי נושא משרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה יתן, תוך זמן סביר ממועד בקשתו של הנאמן, ולא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, לנאמן ו/או לאנשים שיורה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם בדיקות שנעשות על ידי הנאמן לצורך הגנה על מחזיקי איגרות החוב.
- 18.11 כל עוד החברה הינה חברת אגרות חוב שהינה חברה פרטית (כהגדרת המונחים בחוק החברות) - להמציא לנאמן, לבקשתו, פרוטוקולים חתומים של אסיפות בעלי המניות תוך זמן סביר ממועד בקשתו ובכלל זה מתחייבת החברה למסור לנאמן העתק מכל מסמך ו/או מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב, ככל

שהעבירה ולמסור העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו למחזיקי אגרות החוב, ככל שינתנו. ככל שבמהלך חיי אגרות החוב תהפוך החברה לחברה ציבורית (כהגדרת המונח בחוק החברות) - לזמן את הנאמן להיות נוכח באסיפות הכלליות (בין אם באסיפות כלליות שנתיות ובין אם באסיפות כלליות מיוחדות של בעלי המניות בחברה) (ללא זכויות השתתפות או הצבעה) שתתקיימנה בישראל (ככל שתתקיימנה). פרסום זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות של החברה במערכת המגנ"א, ייחשב כזימון הנאמן לצרכי סעיף זה.

18.12 כל זמן שאיגרות החוב (סדרה ב') טרם נפרעו במלואן לתת לנאמן, את הדוחות והדיווחים כמפורט להלן⁴:

18.12.1 דוחות כספיים שנתיים מבוקרים מאוחדים וסולו של החברה, ודוחות כספיים רבעוניים סקורים מאוחדים וסולו של החברה, לא יאוחר מהמועדים הקבועים לפרסומם לפי חוק ניירות ערך גם במקרה בו החברה תפסיק להיות תאגיד מדווח.

18.12.2 אם וככל שהחברה תהא חברה ציבורית, כהגדרתה בחוק החברות - העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לכלל בעלי מניותיה או לכלל המחזיקים באיגרות החוב ופרטי כל מידע שהחברה מעבירה להם בדרך אחרת, לרבות כל דוח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים), מייד עם פרסומו. כל עוד החברה הינה חברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב - להמציא לנאמן העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לכלל המחזיקים באיגרות החוב ופרטי כל מידע שהחברה מעבירה להם בדרך אחרת, לרבות כל דו"ח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים), מייד עם פרסומו.

18.12.3 למסור לנאמן, לפי דרישתו הראשונה בכתב, אישור בכתב חתום על ידי רואה חשבון כי כל התשלומים למחזיקי איגרות החוב על פי שטר זה שולמו במועד, ואת יתרת הערך הנקוב של איגרות החוב שבמחזור.

18.12.4 חדלה החברה מהיות תאגיד מדווח, תמסור החברה לנאמן, בנוסף לאמור בסעיפים 18.2 עד 18.12 לעיל, דיווחים שנתיים, רבעוניים ומיידיים, אשר ייחתמו על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים ועל ידי מנכ"ל החברה, 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 של משרד האוצר - אגף שוק

⁴ מובהר, כי דיווח במערכת המגנ"א יהווה דיווח לנאמן לצרכי סעיף זה.

ההון, ביטוח וחיסכון⁵ ("פרק ניהול נכסי השקעה בחוזר משרד האוצר"), כפי שיעודכן מעת לעת, לא יאוחר מ- 60 יום מהמועד בו הייתה נדרשת החברה לפרסם את הדוחות השנתיים אילו הייתה תאגיד מדווח;

(ב) דיווח רבעוני הכולל את המידע המפורט בנספח 5.2.4.9 לפרק ניהול נכסי השקעה בחוזר משרד האוצר, כפי שיעודכן מעת לעת, לא יאוחר מ- 30 יום מהמועד בו הייתה נדרשת החברה לפרסם את הדוחות הרבעוניים אילו הייתה תאגיד מדווח;

(ג) דיווח מיידי אם אירע אחד מן האירועים המפורטים בנספח 5.2.4.10 לפרק ניהול נכסי השקעה בחוזר משרד האוצר, כפי שיעודכן מעת לעת. הדיווח יימסר במועד בו היתה נדרשת החברה לדווח על קרות האירוע על פי תקנה 30(ב) לתקנות הדוחות או בכל תקנה אשר תחליף תקנה זו.

18.13 למסור לנאמן, על פי דרישתו בכתב, לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע נוסף, בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה) ואף להורות לרואה החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם ישום 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 איגרות החוב ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 31.12 להלן.

18.14 למסור לנאמן את כל הדוחות או ההודעות כמפורט בסעיף 35 לחוק.

18.15 לא יאוחר מ-10 ימי עסקים לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים או הרבעוניים של החברה, לפי העניין, תמציא החברה לנאמן, לבקשתו, אישור בכתב מאת החברה, בצירוף תחשיב, בנוסח לשביעות רצון הנאמן חתום על ידי מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידתה או אי עמידתה של החברה בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.12 לשטר זה.

18.16 לגרום לכך כי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה יתן, תוך 5 ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן, לנאמן ו/או לאנשים שיורה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם מילוי תפקידו

⁵ <http://mof.gov.il/hon/Information-entities/Pages/Codex.aspx>

ולצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

- 18.17 במקרה שבו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח, אזי - מדי יום 10 באפריל של כל שנה, עבור השנה הקלנדרית הקודמת, וכל עוד ישנן אגרות חוב (סדרה ב') במחזור, תעביר החברה לנאמן אישור החתום על ידי דירקטור, מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר ביצוע של כל תשלומי הריבית ו/או תשלומים על חשבון הקרן, בקשר עם אגרות חוב (סדרה ב'), שמועד תשלומם הגיע לפני תאריך האישור, ומועד התשלום, וכן את יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, מסדרה זו, שעדיין במחזור נכון למועד האישור.
- 18.18 לא יאוחר מה-10 באפריל של כל שנה וכל עוד שטר זה בתוקף, אישור מאת דירקטור בחברה ומאת מנהלה הכללי, כי בתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה מהותית של שטר זה, לרבות הפרה מהותית של תנאי אגרות החוב, אלא אם צוין בו במפורש אחרת.
- 18.19 להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה לא יאוחר משני ימי מסחר ממועד השינוי.
- 18.20 הנאמן רשאי להורות לחברה לדווח לאלתר במערכת המגנ"א, בשם הנאמן כל דיווח בנוסח כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה, והחברה תהיה חייבת לדווח את הדיווח כאמור.
- 18.21 הנאמן ישמור בסוד מידע שהגיע אליו לפי סעיף זה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילוי או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו של הנאמן לפי החוק, לפי שטר הנאמנות, לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, או לפי צו של בית משפט.
- 18.22 להודיע לנאמן על אי עמידה בקובנט זר כלשהו בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-3 ימי עסקים מיום תחילת אי העמידה בקובנט הזר או בתוך 3 ימי עסקים מהמועד בו ניתנה לה הודעה על ידי חברה כלולה בדבר אי עמידה בקובנט זר כלשהו, לפי העניין וכן את ההשלכות הצפויות של אי עמידה זו בהתאם להסכמי החברה עם אותו גורם. מובהר, כי ככל שהחברה לא תעמוד בקובנט זר כלשהו ותינתן לה ארכה לשם עמידה בקובנט הזר, לא יראו, לעניין סעיף זה בלבד, את הארכה כעמידה בקובנט והחברה תודיע לנאמן על אי העמידה בקובנט הזר כאמור.
- לעניין סעיף זה -
- "קובנט זר" - תניה פיננסית מהותית של החברה ושל כל חברה כלולה של החברה, במסגרת הסכם עם מוסד פיננסי או עם גורם אחר אשר העמיד לחברה אשראי מהותי.
- "תניה פיננסית מהותית" - תניה פיננסית אשר אי עמידה בה מקימה עילה לפירעון מיידי של אשראי מהותי.

"**אשראי מהותי**" - חוב המהווה לפחות 15% מההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט). לעניין חברה כלולה - אשראי אשר מכפלת סכומו בשיעור ההחזקה של החברה (בשרשור סופי) בחברה הכלולה מהווה לפחות 10% מההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט).

התחייבויות נוספות

.19

19.1 ככל שאיגרות החוב תעמודנה לפרעון מייד, כמוגדר בסעיף 8 לעיל, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתדרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות, וזאת לא יאוחר מ- 7 ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן:

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

19.1.2 תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן לשם יישום הוראות שטר הנאמנות.

19.1.3 לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב המקורי ובין אם במקרה של 'האצה' ('Acceleration').

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

באי כוח

.20

20.1 החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ובדרך כלל לפעול בשמה בהתייחס לפעולות 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 14 ימים על-פי קביעת הנאמן ממועד דרישת הנאמן ובלבד שפעל באופן סביר.

20.2 אין במינוי לפי סעיף 20.1 לעיל 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 להגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין זה, על סמך כל פעולה שלא נעשתה על ידי הנאמן ושלוחיו כאמור לעיל.

21. **הסכמים אחרים**
- בכפוף להוראות החוק ולמגבלות המוטלות על הנאמן בחוק לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר זה, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע ממנו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו, ובלבד שלא יהיה בכך כדי ליצור ניגוד עניינים עם כהונתו כנאמן למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב').
22. **דוחות על ענייני הנאמנות**
- 22.1 הנאמן יהיה חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע בהתאם להוראות סעיף 1ח35 לחוק ניירות ערך.
- 22.2 הנאמן יערוך עד ליום 30 ביוני לכל שנה, עבור השנה הקלנדרית הקודמת, דוח שנתי על ענייני הנאמנות ("הדוח השנתי").
- 22.3 הדוח השנתי יכלול דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.
- 22.4 הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגני"א.
- 22.5 נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר זה ו/או של תנאי איגרות החוב (סדרה ב') מצד החברה, מכח פרסומים פומביים של החברה או מכח הודעת החברה לנאמן לפי סעיף 18.4 לעיל, יודיע למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לאכיפת קיום התחייבויות החברה על החברה, לפי העניין. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על ידי החברה על-פי הדין. חובה זו של הנאמן כפופה לידיעתו בפועל אודות ההפרה כאמור.
- 22.6 הנאמן יעדכן את החברה על כל דוח שיוגש לפי סעיף 22 זה ויעביר לידיה העתק הימנו.
- 22.7 אין באמור בסעיף זה לגרוע מכל חובת דיווח אחרת או נוספת של הנאמן על-פי כל דין.
- 22.8 הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעילות שביצע לפי הוראות פרק ה'1 לחוק לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת הסודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק.
- 22.9 לפי דרישה של המחזיקים בלמעלה מתמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות.
- 22.10 נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של [*] מליון דולר לתקופה ("סכום הכיסוי"). ככל שלפני הפרעון המלא של אגרות החוב יופחת סכום הכיסוי מסיבה כל שהיא, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-

7 ימי עסקים מהיום בו נודע לו על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא.

23. שכר וכיסוי הוצאות הנאמן

החברה תשלם לנאמן שכר טרחה כמפורט בנספח 23 לשטר זה.

24. סמכויות מיוחדות

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

24.2 הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר הנאמנות להזמין את חוות דעתו או את עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר ("היועצים"), ולפעול בהתאם למסקנותיה בין אם חוות דעת או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן או לבקשת החברה והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה או מחדל שנעשו על ידיו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת) ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. בחוות דעת ביחס לאופן מימוש זכויות המחזיקים כלפי המנפיק יעמיד הנאמן העתק מחוות הדעת או מהעצה כאמור לעיון מחזיקי אגרות החוב והחברה, לפי דרישתם (בכפוף להוכחת בעלות של המבקש באגרות החוב) וזאת בכפוף לכך שעל פי שיקול דעתו של הנאמן לא יהיה בחשיפת חוות דעת כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב והוא רשאי לקבוע תנאים בדבר הסדרי העיון בחוות הדעת. החברה תישא במלוא הוצאות העסקת היועצים שימונו כאמור ובלבד, שההוצאות תהיינה סבירות. ככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים הנאמן ייתן לחברה הודעה חמישה ימי עסקים מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור.

24.3 כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, מברק, פקסימיליה, דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברות מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה על סמך עצה ו/או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בה שגיאות ו/או שלא היו אותנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות שגיאות אלה בבדיקה סבירה.

24.4 בכפוף לכל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר הנאמנות ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או עניניה, אלא על-פי הסמכויות אשר הוקנו לנאמן בשטר זה או כפי שיוסכם בין החברה לבין מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') והנאמן. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.

24.5 הנאמן ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר

הנאמנות, לפי שיקול דעתו המוחלט ובכפוף ליתר הוראות שטר זה. פעל כך הנאמן, הוא לא ישא באחריות לכל נזק ואו הפסד ו/או הוצאה אשר יגרמו לחברה ו/או למחזיקי איגרות החוב ו/או אשר יהיה עליהם לשאת בהם עקב כל פעולה ו/או מחדל שיעשו על ידי הנאמן, לרבות כתוצאה מטעויות בשיקול דעת אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת) או בחוסר תום לב או בזדון או בניגוד להוראות שטר זה והכל בכפוף ובהתאם להוראות הדין.

24.6 למעט אם נקבע במפורש אחרת בחוק או בהוראות שטר זה, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן שאינו מפורט בשטר זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי איגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.

25. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

הנאמן יהיה רשאי, במסגרת הנהלת עסקי הנאמנות, למנות שלוחים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אדם 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. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכרו הסביר, בהתחשב בנסיבות העניין, של כל שלוח כזה לרבות בדרך של קיזוז מסכומים שהגיעו לידי החברה תחזיר לנאמן מייד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה כני"ל, והכל בתנאי שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוחים כאמור.

מובהר כי אין במינוי שלוח כאמור בכדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו.

26. שיפוי לנאמן

26.1 החברה ומחזיקי איגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.6 להלן), כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 26.4 להלן) מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה ו/או ימונה על ידי הנאמן על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה כדין שהתקבלה באסיפה של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') על פי הוראות שטר נאמנות זה ("הזכאים לשיפוי"):

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

26.1.2 בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות בנסיבות העניין שהוציאו ו/או שעומדים להוציא וכן בגין כל נזק ו/או הפסד שייגרמו להם בשל

פעולות 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 איגרות החוב (סדרה ב') ו/או לפי דרישת החברה ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון.

והכל בתנאי כי :

- 26.1.3 הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי (מבלי לפגוע בזכותם לשיפוי בדיעבד, אם וככל שתקום להם זכות כאמור);
- 26.1.4 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב והפעולה נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על פי שטר נאמנות זה;
- 26.1.5 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת;
- 26.1.6 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון.

התחייבויות השיפוי על פי סעיף 26.1 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 חוק; ו/או (3) פעלו בזדון - יהיו הזכאים לשיפוי זכאים מיד עם דרישתם לתשלום סכום התחייבות השיפוי אך ככל שיקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי אכן פעלו בהתאם לנטען נגדם כאמור לעיל, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי 'התחייבות השיפוי' ששולמו להם.

26.2 מבלי לפגוע בזכויות לפיצוי הניתנות לנאמן לפי החוק ובכפוף לאמור בשטר זה ו/או במחויבויות החברה על-פי שטר זה, יהיו הזכאים לשיפוי, זכאים לקבל שיפוי מתוך הכספים שיתקבלו על-ידי הנאמן מהליכים שנקט, בנוגע להתחייבויות שקיבלו על עצמם, בנוגע להוצאות סבירות שהוציאו אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון, והנאמן יוכל לעכב את הכספים הנמצאים ברשותו ולשלם מתוכם את הסכומים הנחוצים לשם תשלום השיפוי האמור. כל הסכומים האמורים יעמדו בעדיפות על זכויות מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שהנאמן נהג בתום לב ובהתאם לחובות המוטלות עליו על פי כל דין ועל פי שטר זה. לעניין סעיף זה פעולה של הנאמן שאושרה על ידי החברה ו/או מחזיקי איגרות החוב,

תיחשב כפעולה שהיתה דרושה באופן סביר.

26.3 מבלי לגרוע מתוקף התחייבות השיפוי שבסעיף 26.1 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 איגרות החוב (סדרה ב') ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות, אך לא רק, פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי איגרות החוב (סדרה ב'), כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי התחייבות השיפוי ("כרית המימון") בסכום הנדרש, בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את מלוא פיקדון המימון במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן ובלבד שהנאמן נקט בפעולות הסבירות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה, יפנה הנאמן למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') שהחזיקו באיגרות החוב (סדרה ב') במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.4 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום כרית המימון, כל אחד את חלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') לא יפקידו בפועל את מלוא סכום כרית המימון הנדרשת, לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים; אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב').

הנאמן מוסמך לקבוע את סכום כרית המימון ויהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על ידיו. יובהר כי אין בתשלום על ידי המחזיקים לפי סעיף זה כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

26.4 התחייבות השיפוי:

26.4.1 תחול על החברה בכל מקרה של: (1) פעולות שבוצעו על פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן ו/או על פי כל דין ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי איגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור); וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

26.4.2 תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.6 להלן) בכל מקרה של: (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי איגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שנקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי איגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על-ידי החברה של סכום התחייבות השיפוי החלה עליה על-פי סעיף 26.3 לעיל (בכפוף להוראות סעיף 26.6 להלן) ובלבד שהזכאים לשיפוי נקטו בפעולות הסבירות בנסיבות העניין הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה. יובהר כי אין בתשלום בהתאם לסעיף קטן (2) לעיל בכדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהתחייבות השיפוי

בהתאם להוראות סעיף 26.4.1 לעיל.

26.5 בכל מקרה בו החברה לא תשלם את מלוא הסכומים הדרושים לכיסוי התחייבות השיפוי ו/או לא תפקיד את מלוא סכום כרית המימון, לפי הענין; ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום כרית המימון לפי סעיף 26.3 לעיל, ובלבד שהזכאים לשיפוי נקטו בפעולות הסבירות בנסיבות הענין הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה, יחולו ההוראות הבאות:

26.5.1 הכספים ייגבו באופן הבא:

26.5.1.1 ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') לאחר תאריך הפעולה הנדרשת. מובהר כי במקרה בו נעשה שימוש בסכומים אלה על ידי הנאמן משום שהחברה לא שילמה את מלוא הסכומים הדרושים לכיסוי התחייבות השיפוי ו/או לא הפקידה את מלוא סכום כרית המימון, לא יראו בסכומים אלה כאילו נפרעו על ידי החברה על חשבון איגרות החוב לטובת מחזיקי איגרות החוב;

26.5.1.2 שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את התחייבות השיפוי, יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.3 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן הסכום החסר.

"חלקו היחסי" משמעו: החלק היחסי של איגרות החוב (סדרה ב') אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.3 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של איגרות החוב שבידי המחזיק.

יובהר, כי מחזיקי איגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 10 לעיל.

26.6 המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק בהתחייבות השיפוי ו/או בתשלום כרית המימון הינו כדלקמן:

26.6.1 בכל מקרה בו התחייבות השיפוי ו/או תשלום כרית המימון נדרשים בשל החלטה או פעולה דחופה הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית

לרעה בזכויות מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') וזאת ללא החלטה מוקדמת של אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') - יהיה המועד הקובע לחבות תום יום המסחר של יום נקיטת הפעולה או של קבלת ההחלטה, ואם אותו יום אינו יום מסחר, יום המסחר הקודם לו.

26.6.2 בכל מקרה בו התחייבות השיפוי ו/או תשלום כרית המימון נדרשים על פי החלטת אסיפת מחזיקי איגרות חוב (סדרה ב') - יהיה המועד הקובע לחבות המועד הקובע להשתתפות באסיפה (כפי שמועד זה נקבע בהודעת הזימון).

26.7 אין בתשלום על ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 26 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

26.8 לענין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראו סעיף 10 לעיל. על הנאמן לפעול בסבירות להשבת כספים כאמור ששולמו על ידי המחזיקים במקום החברה, מהחברה.

הודעות .27

27.1 כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי איגרות החוב תינתן על ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה), ובמקרים המפורטים להלן בלבד בנוסף בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א) הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות; (ב) מיזוג (ובלבד שפרסומו בעיתון נדרש על-פי דין). כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי איגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי הענין).

27.2 כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב (לרבות כתובת דואר אלקטרוני), או באמצעות שיגורה בדואר אלקטרוני או על ידי שליח וכל הודעה או דרישה כזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; (2) במקרה של שיגורה בדואר אלקטרוני (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) במקרה של שליחתה על ידי שליח - במסירתה על ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין.

ויתור, פשרה, ושינויים בשטר הנאמנות .28

בכפוף להוראות כל דין, למעט לגבי: (1) מועדי התשלומים על פי איגרת החוב (לרבות שינוי טכני במועדים או במועד הקובע לתשלומם); (2) שינויים בשיעור הריבית, ובכלל זה

התאמות הריבית הנובעות מאי עמידה באמת מידה פיננסית ו/או משינוי בדירוג; (3) התחייבויות החברה בקשר עם ההתניות הפיננסיות והפרתן; (4) התחייבויות החברה בקשר לחלוקת דיבידנד; (5) הוראות הנוגעות להרחבת סדרה; (6) הוראות הנוגעות לדין החל על שטר זה; (7) תנאי הפירעון של אגרות החוב ועילות להעמדה לפירעון מידי; (8) הוראות ביחס לנכסים הממושכנים והשעבוד השלילי; (9) מינוי נציג; (10) כרית ריבית; (11) מגבלה על תחום פעילות; (12) מגבלות על עסקאות בעלי שליטה; ו- (13) דיווחים שעל החברה לתת לנאמן, על-פי שטר הנאמנות, יהיה הנאמן רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על ידי החברה.

בכפוף להוראות כל דין ובאישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה ב') תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כלפי החברה על פי שטר הנאמנות ואיגרות החוב (סדרה ב') ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כלפי החברה על פי שטר זה.

התפשר הנאמן עם החברה, ויתר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') או הסכים עם החברה לכל הסדר של זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') לאחר שקיבל אישור מוקדם של האסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') כאמור לעיל, יהיה הנאמן פטור מאחריות בגין פעולה זו, כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית, ובלבד שהנאמן לא הפר חובת אמון ולא פעל בחוסר תום לב או בזדון או ברשלנות ביישום החלטת האסיפה הכללית.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכפוף להוראות כל דין יהיו החברה והנאמן רשאים בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות על נספחיו (לרבות שינוי בתנאי אגרות החוב) אם נתקיים אחד מאלה:

(א) אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע בזכויות המחזיקים באגרות החוב על-פי שטר הנאמנות (למעט לגבי העניינים המנויים לעיל בסעיפים קטנים (1) עד (13) בסעיף 28 זה, רישא) ובלבד שהודיע על כך בכתב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

(ב) השינוי אושר על ידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהחלטה מיוחדת.

החברה תמסור למחזיקי אגרות החוב הודעה באמצעות דוח מידי באמצעות המגנ"א על כל שינוי כאמור לעיל, לפני ביצועו.

בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') 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. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יודיע על כך, בכתב, למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') תוך זמן סביר.

מרשם המחזיקים באיגרות החוב

.29

- 29.1 החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם של מחזיקים באיגרות החוב (סדרה ב') בהתאם לחוק ניירות ערך, שיהיה פתוח לעיונו של כל אדם.
- 29.2 החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') 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 לאיגרות החוב (סדרה ב'). החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו איגרות החוב. יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעלים הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאיגרות חוב, עקב פשיטת רגל של כל בעלים רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו), יהא רשאי להירשם כמחזיק לאחר מתן הוכחות שלדעת מנהלי החברה תספקנה כדי להוכיח את זכותו להירשם כמחזיק של איגרות חוב.

שחרור

.30

לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל איגרות החוב (סדרה ב') נפרעו, נפדו או לכשתפקיד החברה בנאמנות בידי הנאמן סכומי כסף אשר יספיקו לפדיון מלא וסופי של איגרות החוב בפארי, וכן לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי מלוא שכרו וכל ההוצאות שהוצאו על ידי הנאמן ו/או שלוחיו בקשר עם פעולתו על פי שטר הנאמנות ועל-פי הוראותיו שולמו לו במלואן, אזי יהיה הנאמן חייב, לפי דרישה ראשונה של החברה לפעול בכספים שהופקדו אצלו בגין איגרות חוב (סדרה ב') שלא נדרש פדיון על-פי התנאים הקבועים בשטר זה.

מינוי הנאמן, תפקידי הנאמן, סמכויות הנאמן ופקיעת כהונתו של הנאמן

.31

- 31.1 החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן עבור מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') בלבד מכח הוראות סעיף 35 לחוק ניירות ערך, לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח איגרות החוב (סדרה ב') אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.
- 31.2 הנאמנות למחזיקי איגרות החוב ותפקידי הנאמן לפי תנאי שטר זה יכנסו לתוקפם במועד הקצאת איגרות החוב על ידי החברה. תקופת מינויו של הנאמן תהיה עד מועד כינוסה של אסיפת מחזיקים בהתאם להוראות סעיף 35ב(א1) לחוק ניירות ערך.
- 31.3 ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה תפקידי הנאמן יהיו על-פי כל דין ושטר זה.
- 31.4 הנאמן יפעל בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.
- 31.5 הנאמן ייצג את המחזיקים באיגרות החוב (סדרה ב') בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר הנאמנות.
- 31.6 הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין והמפורטות בשטר נאמנות זה.

- 31.7 הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 25 לעיל.
- 31.8 פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינוי או בכשירותו.
- 31.9 אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.
- 31.10 הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את הנאמן בכל פעולה שעליו לבצע בהתאם להוראות שטר זה.
- 31.11 בכפוף להוראות כל דין, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן שאינו מפורט במפורש בשטר נאמנות זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי איגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.
- 31.12 בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילוי או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט. חובת הסודיות כאמור תחול גם על כל שלוח של הנאמן (לרבות כל יועץ, בא כוח וכדומה). מובהר כי העברת מידע נדרש למחזיקי איגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי אגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה, אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור.
- 31.13 הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב לרבות, כתב הוראות, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על ידיו.
- 31.14 על סיום כהונת הנאמן יחולו הוראות חוק ניירות ערך.
- 31.15 פקעה כהונתו של נאמן, ימונה נאמן חדש במקומו באסיפת מחזיקים.
- 31.16 למרות האמור לעיל, החלטת מחזיקים על סיום כהונת הנאמן והחלפתו בנאמן אחר, תיעשה, בכפוף לכל דין, באסיפה אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם 50% מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב מסדרה ב', או אסיפה נדחית אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם 10% לפחות מהיתרה כאמור, וברוב של מעל 50% מהנוכחים והמשתתפים בהצבעה.
- 31.17 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 לסדרה ב', 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.

31.18 החברה תפרסם דוח מידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

32. אסיפות של מחזיקי איגרות החוב

אסיפות מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

33. תחולת הדין

הדין החל על שטר הנאמנות ונספחיו⁶ לרבות איגרות החוב הינו הדין הישראלי בלבד. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי בלבד.

34. סמכות ייחודית

הדין החל על שטר נאמנות זה, לרבות על נספחיו, הינו הדין הישראלי בלבד. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי.

סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בכל הקשור לשטר זה על נספחיו⁷ ובאגרת החוב המצורפת כנספח לו, נתונה לבית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו.

החברה (בחתמתה על דוח הצעת המדף), בעלי השליטה בחברה (בהווה ובעתיד) ונושאי המשרה בחברה (המכהנים ושיכהנו בעתיד) התחייבו ויתחייבו, לפי העניין: כי לא יתנגדו לבקשת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') אשר תוגש בבית משפט בישראל, בהליך שהוגש נגד החברה, להחלת הדין הישראלי לעניין פשרה, הסדר, וחדלות פירעון בקשר לחברה (ולרבות פירוק החברה), הנוגע לעמידת החברה בתנאי שטר הנאמנות ואגרות החוב (סדרה ב') ככל שתוגש; לא יפנו ביוזמתם לבית משפט מחוץ לישראל בכדי לקבל הגנה מפני הליך כאמור הננקט כנגד החברה על-ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב של החברה; לא יתנגדו אם בית משפט בישראל יבקש להחיל את הדין הישראלי לעניין פשרה, הסדר וחדלות פירעון בקשר לחברה (ולרבות פירוק); ולא יעלו טענות כנגד סמכותו המקומית של בית המשפט בישראל בקשר עם הליכים שיוגשו על-ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב של החברה כנגד החברה, לרבות תובענה ייצוגית ותביעה נגזרת הנוגעים לעמידת החברה בתנאי שטר הנאמנות ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה. כמו כן, החברה (בחתמתה על התשקיף) התחייבה כי בכל הסכם בו תתקשר החברה במישרין עם צד שלישי, לרבות עם עובדי החברה, ייקבע כי הליכי חדלות פירעון כנגד החברה יפתחו רק בבית משפט בישראל ועל פי הדין הישראלי. לעניין זה יובהר כי התחייבות זו לא תחול על התקשרויות של החברה עם צד שלישי, הנלוות להתקשרויות חברות בנות של החברה, לרבות (מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל) העמדת ערבויות על ידי החברה, וכן לא תחול על הסכמי גידור בהם תתקשר

⁶ אך למעט מסמכי השעבוד שיחתמו כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות, אשר הדין שיחול עליהם יהא דין ארה"ב.

⁷ אך למעט מסמכי השעבוד שיחתמו כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות, אשר בית המשפט שיהא מוסמך לדון בעניינים הקשורים בהם יהא בית המשפט המוסמך בארה"ב.

החברה עם צד שלישי, אם וככל שתתקשר.

לאור האמור לעיל ובכפוף לקיום התחייבויות החברה, בעלי השליטה ונושאי המשרה (בהווה ובעתיד, לפי העניין), להבנת החברה, הליך של חדלות פרעון כנגד החברה, שלא על-פי הדין הישראלי ו/או בבתי משפט לא ישראליים, יכול לנבוע רק מתביעה של נושה זר. לעניין זה יצוין כי ככל שייפתח הליך של חדלות פירעון כנגד החברה, שלא על פי הדין הישראלי ו/או בבית משפט זר, הנובע מתביעה של נושה זר, החברה תעשה כמיטב יכולתה ותטען ל"פורום לא נאות" והכל בכפוף לכל דין.

למען הסר ספק, יובהר, כי התחייבויות בעלי השליטה ונושאי המשרה בחברה (בהווה ובעתיד) כאמור, תכלולנה באופן מפורש גם התחייבות בלתי חוזרת שלא להניע ביוזמתם הליך של חדלות פירעון כנגד החברה לפי דין זר ו/או בבית משפט זר.

בנוסף, החברה, בעלי השליטה ונושאי המשרה בחברה (שאינם תושבי ישראל) (בהווה ובעתיד), מתחייבים ויתחייבו (לפי העניין) באופן בלתי חוזר בכתב, שלא להעלות טענות כנגד סמכותה של רשות ניירות ערך ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל בקשר לעיצומים כספיים ו/או אמצעי אכיפה מינהליים שיוטלו עליהם על-ידי רשות ניירות ערך ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל, וזאת על-פי פרק ח'3 ו/או פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, וכן הינם מתחייבים ויתחייבו באופן בלתי חוזר בכתב לקיים את החלטותיה של רשות ניירות ערך ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל, ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם את העיצומים הכספיים ו/או תשלומים לנפגעי הפרה אשר יוטלו עליהם (אם יוטלו) ולנקוט פעולות לתיקון ההפרה ומניעת הישנותה וכל זאת מבלי לוותר על כל זכות לעתור, לערער או לטעון בכל דרך אחרת כנגד החלטות או עיצומים כספיים כאמור.

בנוסף לאמור לעיל, החברה מתחייבת להמציא לנאמן, בסמוך למועד חתימת שטר הנאמנות, התחייבויות בלתי חוזרות בכתב של החברה, של בעלי השליטה במועד חתימת שטר הנאמנות (וכן בסמוך לאחר שינוי שליטה בחברה, לפי העניין) ושל כל נושאי המשרה המכהנים בחברה במועד חתימת שטר הנאמנות (וכן בסמוך לאחר מינויים של נושאי משרה נוספים לחברה, לפי העניין) בתוקף תפקידם כנושאי משרה בחברה: (1) שלא להתנגד לבקשת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב אשר תוגש לבית משפט בישראל בהליך שיוגש כנגד החברה, להחלת הדין הישראלי לעניין פשרה או הסדר וחדלות פירעון (לרבות פירוק) בקשר עם חברה, ככל שתוגש; (2) שלא להתנגד אם בית משפט בישראל יבקש להחיל את הדין הישראלי לעניין פשרה או הסדר וחדלות פירעון (לרבות פירוק) בקשר לחברה הנוגעים לעמידת החברה בתנאי שטר הנאמנות ואיגרות החוב של החברה; (3) שלא להעלות טענות כנגד סמכותו המקומית של בית המשפט בישראל בקשר עם הליכים שיוגשו על-ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב של החברה כנגד החברה, לרבות תובענה ייצוגית ותביעה נגזרת; (4) שלא לפנות ביוזמתם לבית משפט מחוץ לישראל בכדי לקבל הגנה מפני הליך הננקט על-ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב של החברה הנוגע לעמידת החברה בתנאי שטר הנאמנות ואגרות החוב של החברה ושלא להניע ביוזמתם הליך של חדלות פרעון כנגד החברה לפי דין זר ובמקום שיפוט שאינו ישראל; (5) שלא להעלות טענות כנגד סמכותה של רשות ניירות ערך ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל בקשר לעיצומים כספיים ו/או

אמצעי אכיפה מינהליים שיוטלו עליהם על-ידי רשות ניירות ערך ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל, וזאת על-פי פרק ח'3 ו/או פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, וכן הינם מתחייבים ויתחייבו באופן בלתי חוזר בכתב לקיים את החלטותיה של רשות ניירות ערך ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל, ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם את העיצומים הכספיים ו/או תשלומים לנפגעי הפרה אשר יוטלו עליהם (אם יוטלו) ולנקוט פעולות לתיקון ההפרה ומניעת הישנותה וכל זאת מבלי לוותר על כל זכות לעתור, לערער או לטעון בכל דרך אחרת כנגד החלטות או עיצומים כספיים כאמור. התחייבויותיהם האמורות של החברה, נושאי המשרה ובעלי השליטה בחברה יכוננו בהמשך כ-"**התחייבויות החברה, נושאי המשרה ובעלי השליטה**".

התחייבויות בעל השליטה ונושאי המשרה כאמור לעיל, יפורסמו בסמוך לאחר פרסום תוצאות המכרז בדבר הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') או לפי העניין יצורפו במסגרת הדוח המידי בדבר מינוי נושא המשרה אשר תפרסם החברה בהתאם להוראות הדין, או בדבר שינוי השליטה בחברה, לפי העניין, אשר תפרסם החברה בהתאם להוראות הדין בישראל, כחלק מהדיווחים טרום ההנפקה ובעת מינויו של כל נושא משרה ו/או כניסתו של בעל שליטה חדש והכל במהלך חיי איגרות החוב (סדרה ב').

דיני איי הבתולה הבריטיים ומסמכי ההתאגדות של החברה אינם מגבילים או מונעים את רישומם למסחר של ניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף זה, ואלו יוכלו להיסחר בחופשיות בבורסה ללא מגבלות כלשהן תחת דיני איי הבתולה הבריטיים ומסמכי ההתאגדות של החברה.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי החברה, בעלי השליטה ונושאי המשרה בחברה, בהווה ובעתיד, מתחייבים באופן בלתי חוזר ויתחייבו באופן בלתי חוזר (לפי העניין) שלא להעלות טענות נגד תחולתו, או תקפותו של סעיף 39א לחוק ניירות ערך.

כללי .35

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל איגרות החוב (סדרה ב'), 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 (סדרה ב'), לא יחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב (סדרה ב'), הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי. זכויות הנאמן לפי שטר נאמנות 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 (סדרה ב')).

אחריות הנאמן .36

36.1 על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר

בנסיבות העניין, לא יהא אחראי כלפי מחזיק באיגרות החוב לנזק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35(ד1) או 35ט1 לחוק ניירות ערך, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר, כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראות סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

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

מענים .37

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

הסמכה למגנ"א .38

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

Strawberry Fields REIT Ltd.

**משמרת חברה לשירותי
נאמנות בע"מ**

אני הח"מ בועז נוימן, עו"ד, ממשרד פישר בכר חן וול אוריון ושות', מאשר כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי Strawberry Fields REIT Ltd, באמצעות מר נחמן עין-גל, שחתימתו מחייבת את החברה בקשר עם שטר נאמנות זה.

בועז נוימן, עו"ד

תוספת ראשונה

תעודת אגרת חוב (סדרה ב')

הנפקת סדרה של _____ ש"ח ערך נקוב איגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור שייקבע במכרז ("הריבית"), עומדות לפירעון (קרן) בתשלום שנתי אחד, ביום 31 במרץ 2022, באופן שהתשלום האמור יהיה על חשבון הקרן ויהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'). הריבית בגין איגרות החוב (סדרה ב') תשולם בימים 30 בספטמבר ו-31 במרץ של כל אחת מהשנים 2018 עד 2022 (כולל) (תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 בספטמבר 2018 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 במרץ 2022, ביחד עם פירעון התשלום של קרן איגרות החוב).

אגרת חוב (סדרה ב') רשומה על שם

מספר: 1

ערך נקוב: _____ ש"ח

ריבית שנתית: קבועה בשיעור שייקבע במכרז.

הבעלים הרשום של איגרות החוב שבתעודה זו: מזרחי טפחות החברה לרישומים בע"מ.

1. תעודה זו מעידה, כי Strawberry Fields REIT Ltd. ("החברה") תשלם לכל מי שיהיה הבעלים הרשום של איגרת חוב זו ("מחזיק איגרת החוב (סדרה ב')") ביום הקובע לאותו תשלום. התשלומים יבוצעו בימים אלה:

1.1. קרן ערכן הנקוב של איגרות החוב (סדרה ב') - ביום 31 במרץ 2022, 100% מקרן ערכן הנקוב של איגרות החוב (סדרה ב') שתהיינה במחזור.

1.2. הריבית בגין איגרות החוב (סדרה ב') - ביום 30 בספטמבר 2018, 12.5% מריבית איגרות החוב שתהיינה במחזור, ביום 31 במרץ 2019, 12.5% מריבית איגרות החוב שתהיינה במחזור, ביום 30 בספטמבר 2019, 12.5% מריבית איגרות החוב שתהיינה במחזור, ביום 31 במרץ 2020, 12.5% מריבית איגרות החוב שתהיינה במחזור, ביום 30 בספטמבר 2020, 12.5% מריבית איגרות החוב שתהיינה במחזור, ביום 31 במרץ 2021, 12.5% מריבית איגרות החוב שתהיינה במחזור וביום 30 בספטמבר 2021, 12.5% מריבית איגרות החוב שתהיינה במחזור וביום 31 במרץ 2022, 12.5% מריבית איגרות החוב שתהיינה במחזור.

הכול - בכפופות למפורט בתנאים שמעבר לדף ובשטר הנאמנות, מיום [*] 2018, בין החברה מצד אחד לבין משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם כנאמן של מחזיקי איגרות החוב לפי שטר הנאמנות ("הנאמן" ו- "שטר הנאמנות", בהתאמה).

2. התשלום האחרון של הקרן והתשלום האחרון של הריבית, ייעשה כנגד מסירת תעודות איגרות החוב (סדרה ב') לידי החברה במועד התשלום האחרון (קרי, ביום 31 במרץ 2022), במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר שעליו תודיע החברה.

3. כל איגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה בדרגת ביטחון שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו) בקשר

עם התחייבויות החברה על-פי איגרות החוב (סדרה ב') ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת כלפי האחרת.

4. איגרת חוב (סדרה ב') זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף, לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

נחתם על ידי החברה ביום [•] 2018

על-ידי:

מורשה חתימה: _____ מורשה חתימה: _____

אני הח"מ בועז נוימן, עו"ד, ממשרד פישר בכר חן וול אוריון ושות', מאשר כי תעודת איגרות חוב זו, נחתמה על ידי Strawberry Fields REIT Ltd, באמצעות מר נחמן עין-גל, שחתימתו מחייבת את החברה בקשר עם איגרת חוב זו.

בועז נוימן, עו"ד

התנאים הרשומים מעבר לדף

כללי

.1

באיגרת חוב (סדרה ב') זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות וככל שלא הוקנו להם משמעויות להלן, המשמעויות המוקנות להם בשטר הנאמנות, אלא אם כן משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים:

"יום עסקים"

כל יום בו פתוחים מסלקת הבורסה רוב הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.

או "יום עסקים בנקאי"

איגרות החוב, רשומות על שם, שתנאיהן יהיו בהתאם לתעודת איגרת החוב (סדרה ב') ולדוח הצעת המדף מטעם החברה מיום [•] 2018 (לרבות כל תיקון לו, ככל שיהיה), לפיו הן תונפקנה.

"סדרת איגרות החוב"

הערך הנקוב שטרם נפרע של איגרות החוב (סדרה ב').

"קרן"

החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'), בה נכחו בעצמם או על-ידי באי-כוחם מחזיקים באיגרות החוב שלהם לפחות 50% מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ב'), או באסיפה נדחית שנכחו בה מחזיקים באיגרות החוב, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, שלהם לפחות 20% מיתרת הערך הנקוב כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ב') המיוצג בהצבעה.

"החלטה מיוחדת"

החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שהתכנסה לפי סעיף 1335ב ו-1435ב(א) לחוק ניירות ערך, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות חמישים אחוזים (50%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים;

"החלטה רגילה"

מזרחי טפחות, החברה לרישומים בע"מ או חברה לרישומים שתבוא בנעליה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שמה.

"החברה לרישומים"

יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

"יום מסחר"

מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

"מסלקת הבורסה"

2. **איגרות החוב**

לפרטים בדבר איגרות החוב (סדרה ב') ראו סעיף 2 לשטר הנאמנות.

3. **תנאי איגרות החוב (סדרה ב')**

- (א) איגרות החוב (סדרה ב'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. איגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון (קרן) בתשלום אחד ביום 31 במרץ 2022..
- (ב) היתרה הבלתי מסולקת של קרן איגרות החוב (סדרה ב') תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור שייקבע במכרז (אך בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג איגרות החוב (סדרה ב'))⁸ ו/או חריגה מאמות מידה פיננסית כמפורט בסעיפים 5.2 ו-5.3, בהתאמה, לשטר הנאמנות).
- (ג)
- (ד) הריבית בגין איגרות החוב (סדרה ב') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 במרץ וביום 30 בספטמבר, של כל אחת מהשנים 2018 עד 2022 (כולל), כמפורט להלן (למעט התשלום הראשון שישולם כמפורט בס"ק (ה) להלן).
- (ה) התשלום הראשון של הריבית בגין איגרות החוב (סדרה ב') ישולם ביום 30 בספטמבר 2018 עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת החתימות והמסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, ביום 29 בספטמבר 2018) ("תקופת הריבית הראשונה"), אשר תחושב על פי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה. שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי, התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים ("שיעור הריבית החצי שנתית"). החברה תפרסם בדוח מיידי על תוצאות המכרז את שיעור הריבית הראשונה, את שיעור הריבית השנתית שייקבע במכרז כאמור ואת שיעור הריבית החצי שנתית.
- (ו) התשלום האחרון של הקרן והריבית יעשה כנגד מסירת תעודות איגרות החוב (סדרה ב') לידי החברה במועד התשלום האחרון (קרי, ביום 31 במרץ 2022) במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור, תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

⁸ יובהר כי במקרה שאיגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך התאמת שיעור הריבית לשינוי בדירוג (אם וככל שיהא שינוי כאמור) תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם.

(ז) מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם בימים 19 במרץ ו-18 בספטמבר לגבי כל תקופה רלוונטית אשר קדמה למועד פירעונו של אותו תשלום, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

4. תשלומי הקרן והריבית של איגרות החוב (סדרה ב')

(א) כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי תנאי איגרות החוב, וזאת מסיבה בשליטת בחברה, ישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן, החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהיה שיעור הריבית על איגרות החוב כאמור בסעיף 3(ב) לעיל, בתוספת 2%, והכל על בסיס שנתי ("ריבית הפיגורים"). החברה תודיע על שיעור ריבית הפיגורים שנצבר (ככל שנצבר), על שיעור הריבית המדויקת לתקופה, הכוללת את ריבית הפיגורים וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מיידי וזאת שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

(ב) התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית ו/או באמצעות מסלקת הבורסה לזכות חשבון הבנק של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'). אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא, שאינה בשליטה, לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, יחולו הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות.

(ג) מחזיק אגרת חוב (סדרה ב') שיחפוץ בכך, יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על פי איגרות החוב (סדרה ב') כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור, לאחר חלוף 15 ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.

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

5. דחיית מועדים

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

6. הבטחת איגרות החוב

ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.

7. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה בבשליטת בחברה

ראו סעיף 14 לשטר הנאמנות.

8. מרשם מחזיקי איגרות החוב

ראו סעיף 29 לשטר הנאמנות.

9. פיצול תעודות איגרות החוב

(א) בגין איגרות החוב (סדרה ב') הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות בכמות סבירה (התעודות הנזכרות בסעיף זה, תיקראנה להלן: "התעודות").

(ב) כל תעודת איגרות חוב ניתנת לפיצול לתעודות איגרות חוב אשר סך כל הערך הנקוב שלהן שווה לסכום הערך הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש, ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה. הפיצול ייעשה כנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב ביחד עם בקשה בכתב בחתימת המחזיק הרשום לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מסים והיטלים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

10. העברת איגרות החוב

איגרות החוב ניתנות להעברה במלוא סכום הקרן הנקוב, ואף לגבי חלקו, ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של איגרות החוב תיעשה על פי כתב העברה בנוסח מקובל, חתום כראות על ידי המחזיק הרשום או נציגו החוקיים ועל ידי מקבל ההעברה או נציגו החוקיים, אשר יימסר לחברה במשרדה הרשום בצירוף תעודות איגרות החוב המועברות על פיו וכל הוכחה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן. אם יחול מס או כל תשלום חובה אחר על כתב העברה של איגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות על תשלומם שתהיינה להנחת דעתה של החברה. תקנון ההתאגדות של החברה החל על העברת מניות נפרעות במלואן ועל הסבתן יחול, בשינויים המחויבים, לפי העניין, על אופן העברת איגרות החוב ועל הסבתן. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב בתעודה של אגרת חוב, יש לפצל, על פי הוראות סעיף 9 לעיל, תחילה את תעודת אגרת החוב למספר תעודות איגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרת החוב האמורה. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם, והחברה תהא רשאית לדרוש כי הערה בדבר ההעברה כאמור תירשם על תעודת אגרת החוב המועברת שתימסר למקבל ההעברה או כי תוצא לו במקומה תעודת אגרת חוב חדשה, ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בתעודת אגרת החוב המועברת, כך שבכל מקום בו נאמר "מחזיק" יראו כאילו נאמר "הנעבר", והוא ייחשב כ"מחזיק" לצורכי שטר הנאמנות.

11. פדיון מוקדם

לענין פדיון מוקדם של איגרות החוב ביוזמת הבורסה ולענין פדיון מוקדם ביוזמת החברה, ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות.

12. **רכישת איגרות החוב על ידי החברה ו/או אדם קשור**
ראו סעיף 3 לשטר הנאמנות.
13. **ויתורים; פשרות ושינויים בשטר הנאמנות**
ראו סעיף 28 לשטר הנאמנות.
14. **אסיפות מחזיקי איגרות החוב**
האסיפות הכלליות של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם
לאמור **בתוספת השניה** לשטר הנאמנות.
15. **קבלה מאת מחזיקי איגרות החוב**
ראו סעיף 15 לשטר הנאמנות.
16. **העמדה לפירעון מיידי**
ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות.
17. **הודעות**
ראו סעיף 27 לשטר הנאמנות.
18. **הדין החל וסמכות שיפוט**
ראו סעיפים 33 ו-34 לשטר הנאמנות.
19. **סדר קדימויות**
במקרה של סתירה בין תוספת זו לבין שטר הנאמנות, יגבר האמור בשטר הנאמנות.

תוספת שניה

אסיפות מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב')

1. זכאות לכינוס אסיפה

- 1.1 הנאמן יכנס אסיפת מחזיקים, אם ראה צורך בכך או לדרישת מחזיק אחד או יותר, שלו 5% (חמישה אחוזים) לפחות מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי איגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.
- 1.2 יובהר, כי דרישת השיפוי על ידי הנאמן לא תפגע בזימון אסיפה אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה שנועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי איגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.
- 1.3 הנאמן 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; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.
- 1.4 לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק כאמור, בתוך 21 ימים מיום שנדרש כאמור, 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.
- 1.5 כל אסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') תתקיים בישראל, במקום שעליו יודיעו החברה ו/או הנאמן, והחברה תישא בכל העלויות הסבירות של כינוס האסיפה.

2. זימון לאסיפה וסדר היום באסיפה

- 2.1 זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי איגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה ("אסיפת התייעצות"). לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות.
- 2.2 זימון לאסיפה, שאינה אסיפת התייעצות, יפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיה מעת לעת, לפחות 7 (שבעה) ימים, אך לא יותר מ- 21 ימים, טרם כינוס האסיפה ("זימון").
- 2.3 הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקים. מחזיק באיגרות החוב (סדרה ב'), אחד או יותר, שלו 5% (חמישה אחוזים) לפחות מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ב'), רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים לדעת הנאמן להיות נדון באסיפה כאמור.
- 2.4 הנאמן יהיה רשאי לקצר את מועד ההתכנסות ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם ראה כי דחייה בכינוס האסיפה מהווה או עלולה להוות פגיעה בזכויות מחזיקי

איגרות החוב. עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

2.5. בזימון יפורטו:

2.5.1. מקום התכנסות האסיפה;

2.5.2. תאריך התכנסות האסיפה ושעת האסיפה;

2.5.3. המניין החוקי לפתיחת האסיפה, כמפורט בסעיף 3 להלן;

2.5.4. המועד הקובע להשתתפות באסיפה, אשר יחול לא פחות מיום אחד לפני כינוס האסיפה ולא יותר משלושה ימים טרם כינוסה.

2.5.5. הנושאים שידונו באסיפה וההחלטות המוצעות;

2.5.6. הסדרים לעניין הצבעה בכתב.

3. המניין החוקי לפתיחת אסיפה ואסיפה נדחית

3.1. אסיפת התייעצות תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא.

3.2. אסיפת מחזיקי איגרות החוב תיפתח לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי כאמור להלן הדרוש לקיום האסיפה.

3.3. כפוף לנוכחותו של המניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת וכפוף להוראות חוק ניירות ערך, המניין החוקי לקיום אסיפת מחזיקים הוא נוכחות של לפחות שני מחזיקים באיגרות החוב שלהם 25% (עשרים וחמישה אחוזים) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של איגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

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

3.5. למעט בקשר עם אסיפה שכונסה לקבלת החלטה הנדרשת להתקבל כהחלטה מיוחדת ובכפוף להוראות חוק ניירות ערך, לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לתחילתה, יהיה המניין החוקי בכל מספר משתתפים שהוא; אם כונסה האסיפה עקב דרישת מחזיקים או על ידי מחזיקים, כמפורט בסעיפים 1.2 ו-1.3 לעיל - יהיה המניין החוקי מחזיקים באיגרות החוב, אחד או יותר, שלהם 5% (חמישה אחוזים) לפחות מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב הקיימות במחזור במועד הקובע לאסיפה.

3.6. איגרות חוב המוחזקות על ידי אדם קשור (כהגדרתו בסעיף 3.2 לשטר הנאמנות) לא יובאו בחשבון לצורך קביעת קיומו של המניין החוקי.

4. יושב הראש

בכל אסיפת מחזיקים יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש לאותה אסיפה.

5. אסיפה נמשכת

5.1. אסיפה שנפתחה תינעל על פי הודעת הנאמן או הודעת יושב ראש האסיפה ויכול שיהיו בה מושב אחד או יותר.

5.2. אסיפת מחזיקים שיש בה מניין חוקי, יושב ראש האסיפה ו/או הנאמן, רשאים להחליט על קיום מושב נוסף אשר יתקיים במועד אחר ובמקום שייקבע על ידי הנאמן ("אסיפה נמשכת").

5.3. הנאמן יהיה אחראי לפרסום הודעה בדבר המועד והמקום בהם תתכנס האסיפה הנמשכת ובלבד שהודעה כאמור תינתן 12 שעות לפחות טרם כינוסה של האסיפה הנמשכת.

5.4. באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר יומה של האסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

5.5. מחזיק שלא נכח באסיפה המקורית יוכל להתייצב לאסיפה הנמשכת ולהצביע על הנושאים שעלו להצבעה (ושההצבעה עליהם טרם ננעלה) ושיועלו להצבעה, בכפוף לכך שיוכיח בפני מזמן האסיפה את בעלותו באיגרות החוב נשוא האסיפה נכון למועד הקובע לאסיפה כפי שנקבע בהודעת הזימון של האסיפה.

6. הוראות באסיפות מיוחדות

באסיפות מחזיקי איגרות חוב שעל סדר יומן אחד הנושאים שלהלן, יחולו לעניין המניין החוקי באסיפת מחזיקים או באסיפה נדחית וכן לעניין הרוב הדרוש לשם קבלת החלטה ההוראות שלצדן:

6.1. באסיפה שעל סדר יומה העמדה לפירעון מיידי של איגרות החוב - יחולו הוראות סעיף 8.2.2 לשטר הנאמנות.

6.2. באסיפה שעל סדר יומה העברת הנאמן מכהונתו - יחולו הוראות סעיף 31 לשטר הנאמנות.

6.3. שינוי ו/או תיקון ו/או תוספת לשטר הנאמנות - יחולו הוראות סעיף 28 בשטר הנאמנות.

באסיפה שעל סדר יומה החלטה בנושא שנקבע בשטר הנאמנות או באגרת החוב כי הוא כפוף להחלטה מיוחדת, המניין החוקי הינו נוכחות של מחזיקים באיגרות החוב שלהם חמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב או באסיפה נדחית, נוכחות של מחזיקים באיגרות החוב שלהם עשרים אחוזים (20%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב. הרוב הנדרש לקבלת החלטה מיוחדת (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) הינו רוב של שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב המיוצג בהצבעה.

7. הודעות עמדה

- 7.1 הנאמן או מחזיק איגרות החוב, אחד או יותר, שלו 5% (חמישה אחוזים) לפחות מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ב') רשאי לפנות בכתב למחזיקים באיגרות החוב במכתב שיצורף לכתב ההצבעה על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה (בתוספת זו: "הודעת עמדה").
- 7.2 מחזיק אשר יבקש לעשות שימוש בזכות זו, יודיע על כך לנאמן בעת המושב בו הוחלט על העמדת אותו נושא להצבעה ויעביר לנאמן את הודעת העמדה בתוך 24 שעות ממועד אותו מושב.
- 7.3 באסיפה שזומנה עקב דרישת מחזיקי איגרות חוב או על ידי מחזיקי איגרות החוב כמפורט בסעיפים 1.1 ו- 1.3 לעיל יהיה רשאי כל מחזיק, באמצעות הנאמן, לפרסם הודעת עמדה ביחס לנושאים שעל סדר יומה של האסיפה.
- 7.4 הנאמן והחברה יהיו רשאים, כל אחד בנפרד, לפרסם הודעת עמדה בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה בהתאם לסעיפים 7.1 או 7.3 לעיל או בתגובה לפניה אחרת למחזיקי איגרות החוב.
- 7.5 באסיפת התייעצות לא יפורסמו הודעות עמדה.

8. הצבעות באסיפה

- 8.1 ההצבעה באסיפת מחזיקי איגרות חוב (סדרה ב') תיערך ביחס לנושאים אשר פורטו בזימון בלבד.
- 8.2 מחזיק (סדרה ב') יהיה רשאי להצביע בעצמו, באמצעות שלוח שימונה בהתאם לתוספת זו או באמצעות כתב הצבעה.
- 8.3 יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה, ידאג הנאמן לכך שנוסח כתב ההצבעה יופץ למחזיקים, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד (כהגדרתו להלן) שיש לו, בהתאם לשיקול דעתו של הנאמן. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב ההצבעה. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי באסיפה.
- 8.4 אלא אם נקבע במפורש אחרת בשטר זה, הרוב הדרוש לקבלת כל החלטה של האסיפה הכללית הוא רוב רגיל של מספר הקולות המיוצגים בהצבעה והמצביעים בעד או נגד. בנוסף, אך בכפוף להוראות לעיל, רשאי הנאמן להחליט על פי שיקול דעתו בהתאם לנסיבות האם אישור החלטה דורש רוב שאינו רגיל.
- 8.5 הנאמן ישתתף באסיפה ללא זכות הצבעה. החברה תהא רשאית, באמצעות נציגיה,

להציג סוגיות טרם הדיון ולהשיב על שאלות מחזיקים, ככל שתהיינה. על אף האמור יובהר, כי הנאמן יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי להחליט כי אסיפת מחזיקים, כולה או חלקה, תתקיים ללא נוכחות החברה או נציג מטעמה או מחזיק קשור או אדם אחר כלשהו, מבלי שיהיה כפוף לחובת נימוק.

8.6. מחזיקי איגרות החוב זכאים להשתתף ולהצביע בכל אסיפה כללית בעצמם או באמצעות באי כוח. בכל הצבעה של מחזיקי איגרות חוב תתנהל ההצבעה לפי מניין קולות, כך שכל מחזיק איגרות חוב או בא-כוחו, יהיה זכאי לקול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של איגרות החוב שמכוחן הוא רשאי להצביע. במקרה של מחזיקים במשותף, יתקבל רק קולו של המבקש להצביע הרשום ראשון מביניהם במרשם, אם בעצמו ואם על ידי שלוח.

8.7. בעל איגרות החוב או שלוחו רשאים להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה מסוימת, ובגין חלק אחר נגד, ובגין חלק אחר להימנע, הכל לפי ראות עיניו.

9. בדיקת קיומו של "עניין מנוגד"

9.1. במניין המצביעים לא יובאו בחשבון קולותיהם של מחזיקי איגרות חוב אשר הינם אדם קשור כהגדרתו בסעיף 3.2 לשטר הנאמנות ואיגרות חוב אלו לא תקנינה לאדם הקשור זכות להצביע באסיפות הכלליות של מחזיקי איגרות החוב כל עוד הן מוחזקות על ידי האדם הקשור.

9.2. הנאמן יבחן את קיומם של ניגודי עניינים אצל המחזיקים, בין עניין הנובע מהחזקתם באיגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן (בתוספת זו: "עניין אחר"); הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפת מחזיקים להודיע לו על עניין אחר שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.

9.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ייחשב כל אחד מאלה כבעל עניין מנוגד:

9.1.1 מחזיק אשר הנו אדם קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 3.2 לשטר הנאמנות);

9.1.2 מחזיק אשר כיהן כנושא משרה בחברה בסמוך למועד האירוע שבבסיס ההחלטה באסיפה;

9.1.3 כל מחזיק אשר קבע הנאמן לגביו כי הינו בעל "עניין מנוגד" לפי האמור להלן בכפוף לכל דין ו/או הוראת רשות מוסמכת ובכלל כך: כל מחזיק אשר יצהיר בכתב לנאמן כי הינו בעל עניין אישי מהותי כלשהו אשר חורג מעניינם של כלל מחזיקי איגרות החוב באסיפת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב'). מחזיק אשר לא ימסור הצהרה בכתב לאחר שהתבקש לעשות כן על-ידי הנאמן, ייחשב כמי שהצהיר שיש לו עניין אישי כאמור, ולגביו יקבע הנאמן כי הינו מחזיק בעל עניין מנוגד. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9 זה, הנאמן יבחן אם מחזיק הינו מחזיק בעל "עניין מנוגד", גם בהתחשב בהחזקותיו של אותו מחזיק בניירות ערך אחרים של החברה ו/או ניירות ערך של כל תאגיד רלוונטי אחר להחלטה המובאת לאישור באסיפה (כפי שיפורט בכתב ההצבעה), בהתאם להצהרת

אותו מחזיק.

קביעת קיומו של עניין מנוגד תיעשה גם על סמך מבחן כללי של ניגודי עניינים שיערוך הנאמן. כמו כן, להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות לעניין הגדרת מחזיקי איגרות חוב בעלי עניין מנוגד כדי לגרוע מהוראות הדין, הפסיקה והנחיות מחייבות של רשות ניירות ערך, לעניין הגדרת מחזיקי איגרות חוב בעלי עניין מנוגד, כפי שיחולו במועד הבחינה.

9.4. לצורך בחינת ניגוד עניינים כאמור יהא הנאמן רשאי להסתמך על חוות דעת משפטית שיזמין, ויחולו עליה הוראות שטר הנאמנות לעניין נשיאה בהוצאות.

9.5. יובהר, כי בחינת ניגוד עניינים כאמור לעיל, ככל והיא דרושה לדעת הנאמן, תיערך בנפרד ביחס לכל החלטה על סדר יומה של האסיפה וכן ביחס לכל אסיפה בנפרד. עוד יובהר, כי אין בהכרזה על מחזיק כעל בעל עניין מנוגד בהחלטה או אסיפה כלשהי, כשלעצמה, כדי להראות על עניין מנוגד של אותו מחזיק בהחלטה אחרת אשר על סדר יומה של האסיפה או על עניין מנוגד שלו באסיפות אחרות.

9.6. בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור בסעיף 9.2 לעיל או של מחזיקים שלגביהם מצא כי מתקיים ניגוד עניינים כאמור באותו סעיף קטן (בתוספת זו: "מחזיקים בעלי עניין מנוגד").

9.7. על אף האמור בסעיף 9.6 לעיל, פחת סך החזקות המשתתפים בהצבעה, שאינם מחזיקים בעלי עניין מנוגד, משיעור של 5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של איגרות החוב (סדרה ב'), יביא הנאמן בחשבון בספירת מניין הקולות בהצבעה גם את קולותיהם של המחזיקים בעלי עניין מנוגד.

10. הכרזה על קבלת החלטה

הכרזת יושב הראש שהחלטה באסיפת מחזיקים נתקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראייה לכאורה לאמור בה.

11. כתב מינוי

11.1. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב ויחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב חתום בחותמת התאגיד בצירוף חתימתו של פקיד התאגיד או בא כח של התאגיד שיש לו הסמכות לעשות כן. כתב המינוי של שלוח ייערך בכל צורה מקובלת. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק.

11.2. כתב מינוי ויפוי-הכח או התעודה האחרת שעל פיה נחתם כתב המינוי, או העתק מאושר של יפוי כח כזה, יופקד במשרדה של החברה, עובר למועד האסיפה שלגביה ניתן יפוי כח, אלא אם נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

11.3. הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח תהא תקפה אף אם קודם לכן נפטר המרשה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה אגרת החוב

שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה, לפני האסיפה, הודעה בכתב בדבר הפטירה, החלטת הפסלות, הביטול או ההעברה, לפי העניין.

11.4. בכפוף להוראות סעיף 11.2 כל תאגיד שהוא מחזיק של איגרת חוב, רשאי על ידי הרשאה בכתב חתומה כדין ליפות את כוחו של אדם שיראה בעיניו לפעול כנציגו בכל אסיפה של בעלי איגרות החוב, והאדם שהורשה כך יהיה רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.

12. פרוטוקול

12.1. הנאמן יערוך פרוטוקולים של אסיפת המחזיקים, וישמור אותם במשרדו הרשום לתקופה של שבע שנים ממועד האסיפה. הנאמן יהיה רשאי לערוך פרוטוקול אסיפה או חלקים ממנו בדרך של הקלטה.

12.2. פרוטוקול שנחתם על ידי יושב ראש האסיפה, ישמש ראיה לכאורה לעניינים הרשומים בו. הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

12.3. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו הרשום של הנאמן, ויהיה פתוח לעיון החברה ומחזיקי איגרות החוב, והעתק ממנו יישלח לחברה ולכל מחזיק באיגרות החוב שביקש זאת.

12.4. הנאמן יהיה רשאי לעכב מסירה של כל פרוטוקול, לכל גורם שהוא, אם עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, העברת הפרוטוקול, כולו או חלקו, עשויה לפגוע או להביא לפגיעה בזכויות מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב').

13. אדם או אנשים שיתמנו על ידי הנאמן, מזכיר החברה וכל אדם או אנשים אחרים שיוורשו לכך על-ידי הנאמן, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות של מחזיקי איגרות החוב. במקרה בו על-פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן יידרש לערוך בחלק מהאסיפה דיון ללא נוכחות נציגי החברה, אזי לא ישתתפו באותו חלק של הדיון נציגי החברה או מי מטעמה.

14. כל האמור בתוספת זו כפוף להוראות שטר הנאמנות.

תוספת שלישית

נציגות דחופה למחזיקי איגרות החוב

1. ביחס לאיגרות החוב (סדרה ב'), ככל שתמונה נציגות דחופה של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') כאמור להלן, החברה מתחייבת כי הנציגות הדחופה תמונה לפעול בהתאם להוראות הרלוונטיות מתוך נספח 5.2.4.4 לפרק 4 בחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי) בשער 5 (עקרונות לניהול עסקים) בחוזר המאוחד⁹ וכן מתחייבת החברה לפעול בשיתוף פעולה עם הנציגות הדחופה והנאמן, ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על ידיהם וגיבוש החלטת הנציגות הדחופה, ולהעביר לנציגות הדחופה את כל הנתונים והמסמכים המצויים בידי החברה שיידרשו לה לגבי החברה ואשר נתבקשו בכתב.

2. מינוי; תקופת כהונה

2.1. הנאמן יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב - יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי איגרות החוב, כפי שיפורט להלן ("הנציגות הדחופה").

2.2. הנאמן ימנה לנציגות דחופה את שלושת (3) מחזיקי איגרות החוב אשר למיטב ידיעת הנאמן הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי איגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן ("חברי הנציגות הדחופה"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות דחופה כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק איגרות החוב המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן.

ואלו התנאים:

2.2.1. מחזיק איגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות הדחופה ומהחזקתו באיגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו אדם קשור (כהגדרתו בסעיף 3.2 לשטר הנאמנות) ייחשב כבעל ניגוד עניינים כאמור ולא יכהן בנציגות הדחופה;

2.2.2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק איגרות החוב לא מכהן בנציגויות דומות של איגרות חוב אחרות ששווין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על ידיו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על הגבלים עסקיים בקשר עם כינון נציגות דחופה.

2.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות הדחופה, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 2.1 ו- 2.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, חבר הנציגות האמור

⁹ <http://ozar.mof> <http://mof.gov.il/hon/Information-entities/Pages/Codex.aspx>

יודיע על כך בכתב לנאמן והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי איגרות החוב כאמור בסעיף 2.2 לעיל.

2.4. בטרם מינוי חברי הנציגות הדחופה, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות הדחופה, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים כאמור בסעיף 2.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 2.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות הדחופה בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות הדחופה. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן לא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

2.5. 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 8 לשטר הנאמנות אך בכל מקרה לא תעלה על שלושה חודשים ממועד מינויה.

3. סמכות

3.1. לנציגות הדחופה תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באיזו מההתחייבויות הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות באופן שלא תחולנה העילות לפירעון מיידי שבסעיפים 8.1.13 עד 8.1.14 לשטר הנאמנות, לפי העניין, למשך תקופת הארכה, ככל שניתנה, וזאת לתקופה שעד למועד פרסום הדוחות הכספיים הבאים לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים, מהם עלה כי, החברה לא עמדה באיזו מההתחייבויות הפיננסיות במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים. 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 חבריה, יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

3.2. אם לא מונתה נציגות דחופה כאמור לעיל, או אם הנציגות הדחופה החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 3.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי איגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר.

אין באמור כדי לגרוע מסמכות הנאמן לכנס אסיפת מחזיקי איגרות חוב, לרבות ביחס לאותו עניין בגינו כונסה הנציגות הדחופה. התקבלה החלטה של אסיפת מחזיקי איגרות החוב באותו עניין תגבר החלטת האסיפה על החלטת הנציגות הדחופה, לרבות כלפי החברה.

4. התחייבויות החברה בקשר לנציגות הדחופה

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

4.2. בנוסף, 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 שבידיה או שיש ביכולתה להשיג שיידרשו להם לגבי החברה, בכפוף למגבלות הדין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תמסור לנציגות הדחופה את המידע הרלוונטי לצורך גיבוש החלטתה, אשר לידיעת החברה לא יכול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר.

4.3. החברה תישא בעלויות הסבירות של הנציגות הדחופה, ובכלל זה בעלויות הסבירות של העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות הדחופה או מטעמה ולעניין זה יחולו הוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים.

5. אחריות

4.1. הנציגות הדחופה תפעל ותחליט בעניינים שנמסרו לידיה כאמור לעיל, על פי שיקול דעתה המוחלט ולא תהא אחראית, היא או מי מבין חבריה, נושאי המשרה בהם, עובדיהם או יועציהם, והחברה ומחזיקי איגרות 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 ועל פי נספח זה ובקשר אליהן או מכל פעולה אחרת אותה ביצעו על פיו, למעט אם פעלו כך בזדון ו/או בחוסר תום לב.

4.2. על פעולתם של חברי הנציגות הדחופה ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 26 לשטר הנאמנות, כאילו היו הנאמן.

4.3. החברה תפרסם דיווח מיידי מיד עם מינוי הנציגות הדחופה כאמור, על דבר מינויה של הנציגות הדחופה, זהות חבריה וסמכויותיה.

4.4. החברה תפרסם דיווח מיידי נוסף אודות החלטת הנציגות הדחופה כאמור. עם סיום כהונת הנציגות הדחופה תפרסם החברה את כל המידע אשר הועבר על-ידי החברה לעיון הנציגות הדחופה ובלבד שאין מניעה לפרסמו על פי דין.



נספח 23**לשטר הנאמנות מיום [•] 2018****שכר הנאמן**

החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר הנאמנות, כמפורט להלן:

1. שכר בסך של 500 ש"ח לשעה, ישולם עבור פעולות שהנאמן ביצע בקשר עם גיבוש המסמכים הקשורים בנאמנות ופעולות אחרות בקשר לביצוע ההנפקה, אולם בכל מקרה לא ישולם בגין פעולות אלו סכום העולה על 72,000 ש"ח (סכום זה אינו כולל את שכר טרחת עורך דין אמריקאי אשר ייצג את הנאמן במסגרת הליך העמדת הבטוחות ושחרור תמורת ההנפקה אשר ישולם על ידי החברה בנפרד). במקרה שהתשקיף לא יתפרסם כתוצאה מביטול או דחייה (או מכל סיבה שהיא), יוגבל הסכום האמור ל – 15,000 ש"ח.
2. בגין כל שנת נאמנות (או חלק ממנה) החל ממועד הנפקת איגרות החוב ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 28,000 ש"ח ("השכר השנתי").
3. בנוסף יהיה הנאמן זכאי מהחברה להחזר ההוצאות הסבירות כהגדרתן להלן: "**הוצאות סבירות**" - סכומים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה ובכלל זה: הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי איגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ונסיעות ופרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה וככל שמתחייב על פי כל דין.
4. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה מהחברה בסך של 500 ש"ח, עבור כל שעת עבודה שיידרש לו בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכול - בכפוף להוראות שטר הנאמנות), ולרבות:
 - 4.1 פעולות הנובעות מהפרה או חשש להפרה של השטר על ידי החברה;
 - 4.2 פעולות בקשר להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי איגרות חוב להעמיד את איגרות החוב לפירעון מיידי;
 - 4.3 פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי איגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה על פי שטר זה, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי איגרות חוב כאמור בשטר זה ולרבות בשל השתתפות באספות מחזיקי איגרות חוב;
 - 4.4 עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בחוקים (לרבות תקנות שיותקנו בעקבות תיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך) ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;
 - 4.5 פעולות בקשר לרישום או תיקון רישום או ביטול רישום של בטוחות במרשם

המתנהל על פי כל דין (לרבות בחו"ל), כמו כן, בדיקה, פיקוח בקרה, אכיפה וכיוצ"ב של התחייבויות (כגון: הגבלות על חופש הפעולה של החברה, שעבוד נכסים וכד'), שנטלה או שטיטול החברה או שינטלו על ידי מי מטעמה או עברה, בקשר להבטחת התחייבויות אחרות של החברה או מי מטעמה (כגון: ביצוע תשלומים לפי תנאי איגרות החוב) כלפי מחזיקי איגרות החוב.

4.6 במקרה שבו החברה תהיה אמורה לשלם לנאמן תשלום בגין הוצאות שכר טרחתו ו/או תשלום בעבור הוצאות סבירות שהוציא ו/או בעבור פעולות מיוחדות שעליו לבצע או שביצע במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות, אם וככל שאלו יהיו, והחברה לא עשתה כן, הנאמן יהיה רשאי לשלם את מלוא הסכומים האלה מהתקבולים שנצברו בידיו בהתאם לאמור בשטר הנאמנות, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש.

4.7 מובהר כי במידה ובשל שינוי עתידי בחוקים ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות החלים על פעולת הנאמן יושתו על הנאמן הוצאות נוספות, שידרשו ממנו לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, תשפה החברה את הנאמן על הוצאותיו הסבירות לרבות שכר טרחתו הסביר.

4.8 מע"מ, אם יחול, יתווסף לכל אחד מהסכומים האמורים, לפי העניין, וישולם על ידי החברה.

4.9 כל הסכומים האמורים יהיו צמודים למדד בגין חודש [•] 2018, אולם בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכום הנקוב בשטר זה.

4.10 שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה כונס נכסים לחברה (או כונס נכסים ומנהל), או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו.

4.11 השכר השנתי האמור לעיל ישולם בתחילת כל שנת נאמנות.

4.12 כל הסכומים האמורים בנספח זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב.

4.13 במידה ופקעה כהונת הנאמן, כאמור בשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום תחילת כהונתו של הנאמן החלופי. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן לאיגרות החוב החל ממינוי הנאמן החלופי. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי שנת הנאמנות הראשונה.

5. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35ד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באיגרות החוב מסדרה ב' בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור. נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי איגרות החוב

בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו ע"י החברה ישירות לנאמן.

6. ככל שעל פי דין תחול על החברה חובת הפקדת פיקדון להבטחת נשיאת החברה בהוצאות מיוחדות של הנאמן, תפעל החברה בהתאם להוראות כאמור.

.i

.ii