

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

(להלן: "החברה")

דוח הצעת מדף

על-פי תשקיף המדף של החברה הנושא תאריך 30 בנובמבר 2016 (להלן: "תשקיף המדף") ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות ההצעה"), החברה מתכבדת לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקתם ולרישומם למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") של אגרות החוב (סדרה ה') כמפורט להלן (להלן: "דוח הצעת המדף" או "דוח ההצעה"). בדוח הצעת המדף תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף המדף, אלא אם כן צוין אחרת.

הנאמן לאגרות החוב (סדרה ה') הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (להלן: "הנאמן"), אשר החברה התקשרה עמו בשטר הנאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') מיום 8 בנובמבר 2018, המצי"ב כנספת א' לדוח הצעת מדף זה (להלן: "שטר הנאמנות").¹ לפרטים נוספים אודות הנאמן ראה סעיף 6 להלן.

1. ניירות הערך המוצעים (מס' מכרז 1152743)

1.1 עד 334,065,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור שייקבע במכרז ושלא יעלה על 4.02% ואינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו (להלן: "אגרות החוב (סדרה ה')") או "אגרות החוב").

על אף האמור בסעיף זה לעיל, אם וככל שבמסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') על פי דוח הצעת מדף זה, סך הביקושים יעלה על 308,500,000 ש"ח ע.נ. אגרות החוב (סדרה ה') (בסעיף זה: "הכמות המונפקת לציבור" וההפרש שמעבר ל-"כמות המונפקת לציבור": "הסכום העודף"), אזי תחולנה ההוראות שלהלן: (א) החברה תודיע במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה, על גובה הסכום העודף כאמור ועל סכום ההנפקה שבכוונת החברה להנפיק במסגרת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף; (ב) הנפקת היחידות לציבור בגובה הסכום העודף (בלבד) לא תבוצע ולא יגבו כספים מהמזמינים בגין הסכום העודף (בלבד); (ג) ההקצאה למזמינים שנענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 1.4 לנספח ב' לדוח הצעת מדף זה (קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות למבקשים), תבוצע לפי היחס (פרו-ראטה) שבין הכמות המונפקת לציבור של אגרות החוב (סדרה ה') על פי החלטת החברה לבין הכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף או הביקושים שהתקבלו. לשם הדוגמה אם, במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים 334,065,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), אזי לאור החלטת החברה לגייס כמות כוללת של 308,500,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו הייתה נענית על פי תוצאות המכרז לציבור בהתאם

¹ פרטי ההתקשרות של הנאמן: כתובת: מגדל צ'מפיון, דרך ששת הימים 30, בני ברק 5120261, טלפון: 03-5544553, פקס: 03-5271451, כתובת דואר אלקטרוני: www.hermetic.co.il; איש הקשר אצל הנאמן הינו מר דן אבנון, עו"ד. כפי שנמסר לחברה על ידי הנאמן לא מתנהלים הליכים משפטיים כלשהם בקשר עם תפקידו כנאמן. מובהר, כי במקרה של ביטול הנפקת סדרת אגרות החוב (סדרה ה'), מכל סיבה שהיא, יהא שטר הנאמנות בטל מעיקרו.

להוראות סעיף 1.4 לנספח ב' לדוח הצעת מדף זה, כ- 92.35% מהיקף ההקצאה על פי תוצאות המכרז (לפי התחשיב הבא : 334,065,000 / 308,500,000).

1.2 קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים, לא שווים, ביום 31 באוקטובר 2019 וביום 30 באפריל ו-31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2021 (כולל). התשלום הראשון יהיה בשיעור 20% מהקרן, התשלום השני יהיה בשיעור 10% מהקרן, התשלומים השלישי והרביעי יהיו בשיעור 25% מהקרן והתשלום החמישי יהיה בשיעור 20% מהקרן. קרן אגרות החוב (סדרה ה') לא תהיה צמודה למדד או למטבע כלשהו.

יתרת קרן אגרות החוב הבלתי מסולקת תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור כפי שייקבע במכרז (כהגדרתו להלן), ואשר תשולם בימים 30 באפריל ו-31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 ועד 2021, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 30 באפריל 2019 והתשלום האחרון יבוצע ביום 31 באוקטובר 2021.

למעט תשלום הריבית הראשון, תשלום הריבית ישולם בגין התקופה של שישה (6) חודשים שנסתיימה ביום האחרון שלפני התשלום.

תשלום הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה יעשה ביום 30 באפריל 2019 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז (כהגדרתו להלן) והמסתיימת ביום האחרון שלפני התשלום הראשון של הריבית, היינו ביום 29 באפריל 2019, מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.

תשלום הריבית האחרון כאמור ישולם ביום 31 באוקטובר 2021, ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ה') לידי החברה. שיעור הריבית החצי שנתי יהיה שיעור הריבית השנתית כשהוא מחולק ל-2 (מספר התשלומים בשנה).

1.3 במסגרת הדוח המידי שתפרסם החברה בדבר תוצאות ההנפקה נשוא דוח הצעת מדף זה, תודיע החברה על שיעור הריבית שייקבע במכרז (כהגדרתו להלן), שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה ה') ושיעור הריבית השנתית והחצי שנתי שתשלום.

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

1.5 לפרטים בדבר שינוי בשיעור הריבית כתוצאה מירידת דירוג אגרות החוב (סדרה ה') ו/או הפרת אמות מידה פיננסיות, ראה נספח 2.2 לשטר הנאמנות.

2. אופן הצעת אגרות החוב

2.1 עד 334,065,000 ש"ח ערך נקוב אגרות החוב (סדרה ה') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, על פי תקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "**תקנות הצעה לציבור**"), ב- 334,065 יחידות, בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ה') (להלן: "**המכרז**"), כאשר שיעור הריבית השנתית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על 4.02% (להלן: "**שיעור הריבית המירבי**"), כשהרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן (להלן: "**היחידה**"):

1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה')	1,000 ₪
במחיר של 100% מערך הנקוב	

=====

סה"כ המחיר ליחידה	1,000 ₪
-------------------	---------

2.2 התקופה להגשת הזמנות ליחידות המוצעות לציבור במסגרת המכרז תחל ביום ב', ה-12 בנובמבר 2018, בשעה 10:00 ותסתיים באותו היום בשעה 16:00 (להלן: "**יום המכרז**"), "**מועד פתיחת רשימת החתימות**" ו- "**מועד סגירת רשימת החתימות**", בהתאמה), ובלבד שמועד סגירת רשימת החתימות יהיה לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום דוח הצעת המדף.

2.3 רכז ההנפקה להנפקת אגרות החוב (סדרה ה') על-פי דוח הצעת המדף יהיה לידר הנפקות (1993) בע"מ, שכתובתו: רח' הארבעה 21, תל אביב (להלן: "**רכז ההנפקה**").

2.4 הגשת בקשות בשלב המכרז תיעשה כמפורט בסעיף 1.2 **לנספח ב'** לדוח הצעת המדף.

2.5 לפרטים נוספים בדבר הליכי מכרז, אופן קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה בגין היחידות, ראה סעיפים 1.3-3 **לנספח ב'** לדוח הצעת המדף.

2.6 עד לתום מועד סגירת רשימת החתימות, תהא החברה רשאית לבטל את ההצעה מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה ו/או זכות בקשר לכך. במקרה האמור, יראו את כל ההזמנות שניתנו בקשר עם ההצעה כבטלות.

2.7 במקרה של ביטול המכרז, לא תונפקנה אגרות חוב (סדרה ה') המוצעות במסגרת המכרז, לא תירשמנה למסחר בבורסה ולא תיגבה תמורה בקשר לאגרות החוב המוצעות.

2.8 לפירוט נוסף לרבות בנוגע להליכי המכרז, פרסום תוצאותיו, תשלום התמורה בגין היחידות, אופן קביעת המחיר ליחידה במכרז, וחלוקת היחידות ראה "פרטי הצעת אגרות החוב (סדרה ה')"
המצורפים **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף.

3. משקיעים מסווגים

3.1 מתוך היחידות המוצעות לציבור, לגבי 280,658 יחידות המהוות כ-84% מסך היחידות המוצעות בדוח הצעת מדף זה, ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישתן ממי שהינם "משקיע מסווג", כהגדרת המונח בתקנה 1 לתקנות הצעה לציבור,² ששמותיהם מפורטים להלן, לפיהן יגישו המשקיעים

² יצוין כי על פי תקנה 4 לתקנות הצעה לציבור על משקיע מסווג כאמור להתחייב לרכוש ניירות ערך בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות.

המסווגים האמורים בקשות במכרז לרכישת יחידות בשיעור ריבית ובכמויות המפורטות להלן בסעיף 3.3 להלן.

3.2 בסעיף 3.2 זה "חתימת יתר" –

היחס שבין כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור ריבית שייקבע במכרז, לבין כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה (כהגדרתה להלן), ובלבד שהוא עולה על אחד; "כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה" – כמות ניירות הערך שהוצעה במכרז, על פי דוח הצעת המדף לאחר שנוכחה ממנה כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית שייקבע במכרז.

על פי תקנות הצעה לציבור, במקרה של חתימת יתר תהא ההקצאה למשקיעים מסווגים כדלקמן: לא עלתה חתימת היתר על חמש (5), יוקצו לכל משקיע מסווג מאה אחוזים (100%) מהכמות שהתחייב לרכוש; עלתה חתימת היתר על חמש (5), יוקצו לכל משקיע מסווג חמישים אחוזים (50%) מהכמות שהתחייב לרכוש.

לא הייתה כמות אגרות החוב (סדרה ה') שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור לעיל, אזי תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה (כהגדרתה לעיל) למשקיעים המסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור ריבית. הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה הזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה בשיעור הריבית כפי שנקבע במכרז.

במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז תיחשבנה כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך חלוקת אגרות החוב (סדרה ה') למזמינים.

3.3 כל אחד מהמשקיעים המסווגים, המפורטים להלן, התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה להגיש בקשות לרכישת יחידות בכמות שלא תפחת ובשיעור ריבית שלא יעלה, על השיעור כמפורט להלן:

שם המשקיע המסווג	כמות היחידות	שיעור הריבית
אדמונד דה רוטשילד ניהול קרנות נאמנות (ישראל) בע"מ	1,840	3.98
אדמונד דה רוטשילד ניהול תיקי השקעות (ישראל) בע"מ	888	3.98
אופרטו הפצת ניירות ערך בע"מ	2,000	4.02
אורקום אסטרטגיות בע"מ*	7,500	3.90
אי בי אי אמבן ניהול השקעות בע"מ*	7,652	3.99
אי בי אי בית השקעות בע"מ*	2,500	3.95
אילים קרנות נאמנות בע"מ	2,400	3.99
איפקס הנפקות בע"מ*	6,000	3.97
אלומות ניהול קרנות נאמנות בע"מ	2,000	3.85
אלטריס פיננסים בע"מ*	6,250	3.93
אמטרין 2 שותפות מוגבלת*	2,000	3.70
אמטרין שותפות מוגבלת*	9,400	3.70
אפסילון ניהול קרנות נאמנות (1991) בע"מ	3,710	3.80
אקסלנס נשואה חיתום (1993) בע"מ*	6,000	3.92

4.00	2,000	אראקאמבה ישראל בע"מ*
3.70	11,000	ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ*
3.50	6,000	דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ*
4.02	25,000	הראל חברה לביטוח בע"מ - עמיתים
3.70	5,485	ורדן בית השקעות בע"מ
3.84	11,000	לאומי פרטנרס חתמים בע"מ*
3.91	6,000	לידר ושות' פיננסים (2001) בע"מ*
3.74	1,500	מור השקעות אלטרנטיביות שותפות מוגבלת
3.78	11,490	מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ
3.95	22,136	מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ
4.00	920	מיטב דש גמל ופנסיה בע"מ
3.95	815	מיטב דש ניהול תיקים בע"מ
3.60	1080	מיטב דש קרנות נאמנות בע"מ עבור אניגמה קרנות נאמנות
3.95	2,000	נגזרות בע"מ*
3.79	10,000	ענבר נגזרים בע"מ*
4.00	1,000	ענבר נגזרים בע"מ*
4.00	2,055	פידליטי הון סיכון בע"מ
4.00	1,047	פסגות ניירות ערך בע"מ
3.28	24,640	פסגות קרנות נאמנות בע"מ
3.88	24,640	פסגות קרנות נאמנות בע"מ
3.80	2,000	קרן מונבז שותפות מוגבלת*
4.00	7,000	קרן מונבז שותפות מוגבלת*
4.00	10,000	שותפות אג"ח קונצרני סחיר - הפניקס עמיתים*
3.73	19,710	שקף השקעות במעוף בע"מ
3.79	4,000	שקף השקעות במעוף בע"מ
3.87	8,000	שקף השקעות במעוף בע"מ
	280,658	סה"כ:
* מפיץ בהנפקה או גוף קשור למפיץ מתוך המפיצים בהנפקה (כמפורט בסעיף 13.6 להלן)		

3.4 בסך הכול ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישת 115,302 יחידות על-ידי משקיעים מסווגים שהם מפיצים בהנפקה או הקשורים למפיצים (כהגדרתם בסעיף 13.6 להלן), המהוות כ-41% מסך היחידות שניתנו לגביהן התחייבויות מוקדמות על-ידי משקיעים מסווגים.

לעניין זה יצויין כי הוסכם בין המפיצים הבאים: לידר הנפקות (1993) בע"מ (באמצעות חברה קשורה), דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ, לאומי פרטנרס חתמים בע"מ, אקסלנס נשואה חיתום (1993) בע"מ, איפקס הנפקות בע"מ - כי כל אגרות החוב שיירכשו על ידם יימכרו במרוכז ובאופן שוויוני (מכירה פרו-ראטה) על פי שיקול דעתה הבלעדי של לידר הנפקות (1993) בע"מ.

3.5 קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים ערב פרסום דוח הצעת מדף זה, נעשתה על-פי העקרונות הקבועים בתקנות ההצעה.

3.6 המשקיעים המסווגים יוכלו להזמין יחידות בכמות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת ואולם יחידות עודפות שיוזמנו לא ייחשבו כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעת מדף זה, אלא כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לכל דבר ועניין.

3.7 משקיע מסווג יהא רשאי, ביום המכרז (עד לתום התקופה להגשת הזמנות) להפחית את שיעור הריבית בו נקב בהתחייבות המוקדמת (במדרגות של 0.01%) על-ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תימסר לו עד למועד סגירת רשימת החתימות.

3.8 המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.4% מהתמורה הכוללת מחושבת לפי המחיר ליחידה, בגין יחידות שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות כמפורט בדוח הצעה זה.

4. תנאים נוספים של אגרות החוב (סדרה ה')

4.1 התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב (סדרה ה') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם של אגרות החוב (סדרה ה') ביום ה-24 באפריל בגין תשלום המשולם ביום 30 באפריל וביום ה-25 באוקטובר בגין תשלומים המשולמים ביום ה-31 באוקטובר, וזאת במהלך כל אחת מהשנים 2019 עד 2021 ("היום הקובע של אגרות החוב (סדרה ה')"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית, לגביו יחול האמור להלן. התשלום האחרון של הקרן והריבית (דהיינו, התשלום שיחול ביום 31 באוקטובר 2021) ישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום תשלום הקרן והריבית האחרון ויעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ה') לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

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

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

4.4 לפרטים נוספים בדבר תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ה'), ראה סעיפים 2, 3 ו-4 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.

4.5 אגרות החוב (סדרה ה'), המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה, יובטחו בבטוחות כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות.

4.6 לפירוט בדבר ריבית פיגורים, ראה סעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.

4.7 יצוין כי על פי שטר הנאמנות החברה תהא רשאית להנפיק, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אגרות חוב (סדרה ה') בערך נקוב כולל שלא יעלה על 350 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 2.1 לשטר הנאמנות).

4.8 פירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות

הנאמן וכן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או לממש בטוחות, וזאת במקרים המתוארים בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות.

4.9.1 היה ויוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר בה של אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ה') פחת מהסכום שנקבע בתקנון ובהנחיות הבורסה לעניין מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב. לפרטים אודות פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, ראה סעיף 6.6.1 לשטר הנאמנות.

4.9.2 כמו כן, החברה רשאית לבצע, ביוזמתה, החל ממועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ה') פדיון מוקדם, מלא או חלקי לפי שיקול דעתה והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. לפרטים אודות פדיון מוקדם ביוזמת החברה, ראה סעיף 6.6.2 לשטר הנאמנות. יצוין כי במידה והחברה תבצע פדיון מוקדם חלקי, אזי תשולם הריבית רק על החלק שנפדה בפדיון החלקי, ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת.

4.9.3 לפרטים אודות פדיון מוקדם כפוי של אגרות החוב (סדרה ה'), במקרה בו עד לתום 120 ימים ממועד פרסום תוצאות ההנפקה שיכול ותוארך לתקופות נוספות של 60 ימים (על פי זכות החברה) ו-30 ימים (בסמכות הנאמן) ולתקופות נוספות (בסמכות אסיפת מחזיקי אגרות החוב), הכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות (להלן בסעיף זה: "**התקופה הקובעת**"), לא יומצאו מסמכים הנוגעים לרישום השעבודים על פי שטר הנאמנות אין במקרה בו החברה תודיע כי אין באפשרותה למסור את המסמכים האמורים - ראה סעיף 5.7.4 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות פדיון מוקדם כפוי שהחברה תהא רשאית לבצע בהיקף של עד 50% (לפי החלטת החברה) מהיתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב, במקרה בו בתקופה הקובעת לא תושלם ותיכנס לתוקף בפועל עסקת אפריקה נכסים, או ככל שהחברה תמסור לנאמן במהלך התקופה הקובעת הודעה בכתב לפיה עסקת אפריקה נכסים לא תושלם - ראה סעיף 5.7.4 לשטר הנאמנות.

4.10 למועד פרסום דוח ההצעה לא קיימת סתירה בין הוראות דוח הצעת מדף זה לבין הוראות שטר הנאמנות. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בדוח הצעת המדף בקשר לשטר הנאמנות ו/או בקשר לאגרות החוב (סדרה ה'), לבין הוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות.

5. **בטוחות**

5.1 אגרות החוב (סדרה ה'), המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה, יובטחו בבטוחות המפורטות בסעיף 5 לשטר הנאמנות.

5.2 להבטחת הקיום המלא והמדויק של מלוא התחייבויות החברה לרבות לפירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים ותוספות הריבית בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות והורדות דירוג כמפורט בנספח 2.2 לשטר הנאמנות, ככל שתעמוד הזכות לקבלתן על פי הוראות שטר הנאמנות) של אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, החברה תשעבד, בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "**רבוע נדל"ן**") ו/או מניות רגילות

בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: **"דור אלון"**)³ או מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן: **"אפריקה נכסים"**) (לרבות **"הזכויות הנלוות"**, כהגדרתן בסעיף 5.5 להלן), כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי כלשהו, בכמות שתקבע כמפורט להלן. למידע אודות אפריקה נכסים ראה סעיף 5.4 להלן ו-13.5 להלן.

5.3 החברה תעביר לנאמן, לאחר פרסום תוצאות ההנפקה (אך טרם שחרור תמורת ההנפקה לחברה), תחשיב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים או מנכ"ל החברה של כמות המניות המשועבדות והרכבן לפי שיקול דעתה, על-פי היקף ההנפקה בפועל ועל-פי שווי המניות המשועבדות נכון למועד פרסום הדוח המידי בדבר תוצאות ההנפקה (להלן: **"השווי הקובע"**) ויחס החוב לבטוחה הנדרש (להלן: **"ההודעה בדבר המניות המשועבדות"**). המניות שתיכללנה בהודעה בדבר המניות המשועבדות תהיינה מניות רבוע נדל"ן ודור אלון בלבד, כאשר שווי מניות רבוע נדל"ן שתיכללנה בהודעה האמורה יהא 50% לפחות משווי כלל המניות המשועבדות שתיכללנה בהודעה בדבר המניות המשועבדות (שווי המניות יחושב למועד ההודעה בדבר המניות המשועבדות, בהתאם לאמור בסעיף 1.4.32 לשטר הנאמנות).

5.4 בקשר עם האפשרות לשעבד מניות של אפריקה נכסים יודגש, כי נכון למועד פרסום דוח הצעת המדף וכמפורט להלן, מניות אלה אינן מוחזקות בידי החברה, אלא מוחזקות על-ידי אפריקה ישראל השקעות בע"מ (להלן: **"אפריקה השקעות"**), ומרביתן משועבדות בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות כו' ו-כו') של אפריקה השקעות (להלן: **"נאמן אפריקה השקעות"**).

כמפורט בדיווח מידי שפרסמה החברה ביום 28 באוקטובר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-097387) בחודש ספטמבר 2018, אישר בית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו (להלן: **"בית המשפט"** ו-**"הדיווח בדבר אישור ביהמ"ש"**, בהתאמה) את הצעת החברה (על תיקוניה)⁴ לנאמן למחזיקי אגרות החוב

³ רבוע נדל"ן ודור אלון הינן חברות ציבוריות ו-"תאגיד מדווח", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, ותיאור עסקי התאגיד שלהם לשנת 2017 נכלל בדוח התקופתי לשנת 2017 של החברה כפי שפורסם ביום 29 במרס 2018 (וכפי שפורסם מחדש בשל טעות סופר ביום 1 ביולי 2017 (אסמכתא מס': 2018-01-062569)). כמו כן, בחלק א' לדוח לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2018 של החברה כפי שפורסם ביום 28 במאי 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-051949) וכן בחלק א' לדוח לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 כפי שפורסם ביום 31 באוגוסט 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-083481) נכלל מידע אודות שינויים וחיידים מהותיים ביחס למידע שהובא אודותיהן בדוח התקופתי לשנת 2017 של החברה כאמור. דוחותיהם הכספיים הסקורים של רבוע נדל"ן ודור אלון לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2018 נכללים בסעיף זה בדרך של הפנייה לדוחות כאמור כפי שפורסמו ביום 14 במאי 2018 וביום 22 במאי 2018, בהתאמה (אסמכתא מס': 2018-01-047755 ו-2018-01-050167, בהתאמה). דוחותיהם הכספיים הסקורים של רבוע נדל"ן ודור אלון לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 נכללים בסעיף זה בדרך של הפנייה לדוחות כאמור כפי שפורסמו ביום 31 באוגוסט 2018 וביום 13 באוגוסט 2018, בהתאמה (אסמכתא מס': 2018-01-083415 ו-2018-01-075178, בהתאמה). לפרטים נוספים אודות רבוע נדל"ן ודור אלון ראה הדיווחים המידיים השוטפים שפורסמו על ידי רבוע נדל"ן ודור אלון. למידע אודות אפריקה נכסים ראה סעיף 13.5 להלן.

⁴ ראה גם דיווחים מיידים מהימים 11, 13, 19, 21 ו-25 בדצמבר 2017, ומהימים 8, 25 ו-28 בינואר 2018 וכן דיווחים מידיים מהימים 11, 15, 19, 22 במרס 2018, 1, 10 ו-13 במאי 2018, 12, 14, 18 ו-27 ביוני 2018, 1, 3, 11, 23 ו-31 ביולי 2018, 9 ו-14 באוגוסט 2018, 3 ו-4 בספטמבר 2018, מיום באוקטובר 2018 וכן הדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון לשנת 2018 והדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני לשנת 2018 (אסמכתאות מספר 2017-01-110491, 2017-01-116265, 2017-01-117690, 2017-01-114955, 2017-01-119682, 2018-01-003289, 2018-01-009307, 2018-01-009781, 2018-01-018891, 2018-01-020517, 2018-01-021210, 2018-01-022737, 2018-01-034677, 2018-01-061906, 2018-01-058642, 2018-01-057712, 2018-01-057058, 2018-01-047446, 2018-01-037272, 2018-01-062581, 2018-01-063490, 2018-01-066511, 2018-01-069352, 2018-01-071764, 2018-01-074398, 2018-01-075532, 2018-01-081751, 2018-01-082294, 2018-01-090145, 2018-01-051949 ו-2018-01-083481, בהתאמה).

(סדרות כ"ו, כ"ז ו-כ"ח) של אפריקה השקעות, לרכישת מלוא החזקותיה של אפריקה השקעות באפריקה נכסים, ובסך הכל 15,937,463 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של אפריקה נכסים, המהוות כ-55.93% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה נכסים, וזכויות נלוות למניות אלו (להלן: **"הצעת החברה לרכישת אפריקה נכסים"** ו-**"עסקת אפריקה נכסים"**, בהתאמה), זאת כחלק מהסדר הבראה בין אפריקה השקעות לבין נושיה המהותיים, בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, וביום 25 באוקטובר 2018 העניק בית המשפט צווים באמצעות פסיקתא בקשר עם ההסדר האמור, הכל כמפורט בדיווח בדבר אישור ביהמ"ש.

למיטב ידיעת החברה, אפריקה נכסים קשורה בהסכמים הכוללים מגבלות ותניות מקובלות של העברת שליטה, וכן מגבלה שעלולה לחול על יצירת שעבוד על מניותיה. נכון למועד דוח הצעת המדף, החלו הליכים לקבלת אישורי צדדים שלישיים להסרת או הסדרת המגבלות כאמור. בחודש אוקטובר 2018 אישרו אסיפות מחזיקי כל אגרות החוב (סדרות ה' עד ח') של אפריקה נכסים, בין היתר, את העברת השליטה באפריקה נכסים לחברה (בכפוף להשלמת הסדר החוב).⁵ כמו-כן, למיטב ידיעת החברה וכמפורט בדיווח בדבר אישור ביהמ"ש, אפריקה נכסים פנתה ל-: (א) גופים מממנים רלוונטיים לשם קבלת הסכמתם של גורמים אלה להימנע מהעמדתו של אשראי פיננסי שהועמד לה לפירעון מיידי בשל שינוי השליטה הצפוי באפריקה נכסים ו/או לתיקון מסמכי האשראי והתאמתם לשינוי השליטה הצפוי, והתקבלו הסכמות עקרוניות בעל-פה; (ב) לגורמים עמם התקשרה אפריקה נכסים וחברות בקבוצת אפריקה נכסים בהסכמים בהם נכללות הוראות שונות במקרה של שינוי שליטה (כגון הסכמי זכיינות/B.O.T/דיוור להשכרה) לאישור השינוי בשליטה וכן בקשר למגבלה שעלולה לחול על יצירת השעבוד כאמור לעיל, ונכון למועד הדוח התקבל אישור עקרוני.

יצוין כי על פי שטר הנאמנות יחס החוב לבטוחה הוא היחס בין (1) היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב והריבית שנצברה בגין יתרה זו בניכוי שווי המזומנים (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות) ובניכוי הסכום אותו מבטיחה הערבות הבנקאית ככל שנמסרה לנאמן, על-פי תנאיה, לבין (2) שווי המניות המשוועדות (כהגדרתם בשטר הנאמנות) (**"יחס החוב לבטוחה"**). ויחס החוב לבטוחה הנדרש הוא יחס חוב לבטוחה של 1 ל-1.22 (קרי – 1:1.22) (**"יחס חוב לבטוחה הנדרש"**).

למען הסר ספק וכמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות יובהר, כי קיום יחס חוב לבטוחה הנדרש, ייבדק רק במקרים הבאים: א. נכון למועד פרסום תוצאות ההנפקה לצורך קביעת כמות המניות המשוועדות כאמור בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות; ב. לצורך ביצוע הרחבת סדרה (במועד בדיקת ההרחבה - כאמור בסעיף 2.3.4 לשטר הנאמנות); ג. בעת שחרור מניות משועבדות לאחר פדיון חלקי או רכישה עצמית (כאמור בסעיף 5.9.2 לשטר הנאמנות); ד. במקרה של החלפת נכסים משועבדים ומכירת נכסים משועבדים (כאמור בסעיפים 5.10-5.11 לשטר הנאמנות); ו-ה. במקרה של חלוקת דיבידנד בחברה (כאמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות). **הבדיקה כאמור תערך אך ורק במקרים המנויים לעיל (ולא בכל מקרה אחר). שינוי בשווי המניות המשוועדות, לא יפגע בתוקף ו/או בתנאי הבטוחות ולא יקנה כל סעד למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), ועל החברה לא תחול כל חובה לתוספת בטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה').**

⁵ לפרטים נוספים, לרבות לעניין אישור התאמת הוראות סעיפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב האמורים בהקשר זה, ראה סעיף 2.1.11 לדיווח בדבר אישור ביהמ"ש.

יובהר כי הצעת החברה לרכישת אפריקה נכסים והשלמתה של עסקת אפריקה נכסים כפופה להתקיימות תנאים שונים (חלקם התקיימו) ובכלל זה תנאים שאינם בשליטת החברה. לעניין זה ראה האמור בדיווח המידי בדבר אישור ביהמ"ש וסעיף 2.9 לדיווח האמור בפרט.

5.5 השעבוד יחול על כל הזכויות הצמודות והנלוות למניות המשועבדות ולמניות נוספות שיוקצו בעתיד (לאחר יצירת השעבוד על המניות המשועבדות) בגין המניות המשועבדות (ככל שיוקצו) ("המניות האחרות") המוקנות או שתוקנינה בגין או מכוחו, כפי שהן קיימות כיום וכפי שתהיינה קיימות בעתיד בכל זמן שהוא, לרבות פירותיהן של המניות והמניות האחרות וכל זכות לקבל אותם, ובכלל זה מניות הטבה וכתבי אופציה כלשהם שיוקצו בגין המניות והמניות האחרות, סכומי דיבידנד בכסף או בעין וכל הטבה אחרת שמהותה דיבידנדים וכל תשלום אחר המשולם ו/או כל חלוקה אחרת ו/או כל תשלום שיבוצעו לבעל מניות בגין המניות והמניות האחרות; על זכויות מכוח המניות והמניות האחרות כלפי בעלי מניות אחרים וכלפי החברה הרלוונטית (שמניותיה משועבדות) הקיימות (ככל שקיימות), ו/או העתידיות, על-פי חוק ועל-פי תקנון החברה הרלוונטית (שמניותיה משועבדות), (כל הזכויות האמורות בסעיף זה לעיל יכוננו להלן: "הזכויות הנלוות"). על אף שהמניות המשועבדות ישועבדו בהתאם להוראות שטר הנאמנות – כמפורט לעיל, ולמעט הזכות למכור את המניות המשועבדות (בהתאם להוראות סעיף 5.11 לשטר הנאמנות), זכויות החברה מכל מין וסוג מכוח המניות המשועבדות (לרבות זכות לקבלת דיבידנדים, הנפקת זכויות או כל חלוקה אחרת בגין המניות המשועבדות, ככל שתהיה חלוקה כאמור), לא תיפגענה ותהיינה בידיה באופן בלעדי והיא תהיה זכאית לעשות שימוש מלא בזכויותיה אלה ובכלל זה תהא זכאית לקבלת סכומי דיבידנד או כל תשלום אחר בגין המניות המשועבדות מתוך חשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ולהעבירם מיד עם קבלתם לחשבון אחר של החברה לפי בחירתה, כל עוד לא חל "מועד מימוש הנכסים", והנאמן ישתף פעולה עם החברה ככל הנדרש לשם כך ויבצע את הפעולות הנדרשות לשם כך לרבות חתימה על המסמכים הנדרשים. "מועד מימוש הנכסים" – מועד בו הודיע הנאמן לחברה על העמדת אגרות החוב לפירעון מידי ו/או מימוש הנכסים המשועבדים ובלבד שהתקבלה החלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') בעניין זה בהתאם להוראות שטר הנאמנות (קרי, החלטה על פירעון מידי ו/או מימוש שעבדים). לעניין זה ראה גם סעיף 5.8 לשטר הנאמנות.

כמו כן – וכמפורט בסעיף 5.8.2 לשטר הנאמנות, כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים (כהגדרתו בשטר הנאמנות וכמפורט לעיל), החברה תחזיק ותהא רשאית לעשות שימוש מלא, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, בזכויות ההצבעה באסיפה הכללית מכוח המניות שתשועבדנה, בזכויות לדיבידנד, בזכויות לרכוש מניות בהנפקת מניות שלהן (ככל שתתבצע הנפקת זכויות כאמור), וכיו"ב, ככל שתשועבדנה, של רבוע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או של אפריקה נכסים.

5.6 החברה תהא רשאית לבצע שחרור ו/או החלפה ו/או מכירה של איזה מבין הנכסים המשועבדים (כהגדרתם מונח זה בשטר הנאמנות), בכפוף ובהתאם להוראות הקבועות בסעיפים 5.9 – 5.11 לשטר הנאמנות.

6. הנאמן לאגרות החוב

6.1 כאמור, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ אשר החברה התקשרה עמו בשטר הנאמנות.

6.2 הנאמן הודיע לחברה כי אין לו כל עניין מהותי בחברה. לחברה אין כל עניין מהותי בנאמן. לעניין זה יצוין כי הנאמן משמש כנאמן גם לאגרות החוב (סדרה ד') של החברה וכן כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות כו' ו-כז') של אפריקה השקעות.

7. התחייבויות החברה

לפרטים אודות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), לרבות התחייבויות פיננסיות (ובכלל זה הון עצמי מינימלי ויחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו) ומגבלות על ביצוע חלוקה, ראה סעיפים 6.3 ו-6.4 לשטר הנאמנות.

8. ניכיון ומיסוי

8.1 אגרות החוב (סדרה ה') המונפקות על-פי דוח הצעת מדף זה מוצעות לראשונה ויונפקו ללא ניכיון לצרכי מס.

8.2 במקרה של הרחבת סדרה (סדרה ה'), תפעל החברה לעניין שיעור הניכיון בהתאם לאמור בסעיף 2.3.3 לשטר הנאמנות וסעיף 6.13 **לנספח ב'** לדוח הצעת המדף.

8.3 לתיאור הוראות המס שעשויות להיות רלוונטיות להשקעה בניירות הערך המוצעים, כפי שחלות במועד פרסום דוח הצעת המדף, ראה סעיף 6 **לנספח ב'** לדוח הצעת המדף.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב (סדרה ה') המוצעות על-פי דוח הצעת המדף. ההוראות הכלולות בדוח הצעת המדף בדבר מיסוי אגרות החוב (סדרה ה') המוצעות הינן כלליות, אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

9. הימנעות מעשיית הסדרים

9.1 החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בדוח הצעת המדף, בקשר עם הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך על פי דוח הצעת המדף למכור את ניירות הערך אשר רכשו מעבר למפורט בתשקיף המדף או בדוח הצעת המדף.

9.2 החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 9.1 לעיל.

9.3 החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלהתקשר בקשר לניירות הערך המוצעים על-פי דו"ח הצעת המדף עם צד ג' כלשהו, שלפי ידיעתם ובדיקתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 9.1 לעיל.

10. דירוג אגרות החוב

10.1 ביום 23 באוקטובר 2018, הודיעה מידרוג בע"מ ("**מידרוג**") על דירוג Baa1 עם השלכות שליליות לאגרות החוב (סדרה ה') בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ע.ג. שיונפקו על-ידי החברה ובהמשך לכך ביום 11 בנובמבר 2018 הודיעה מידרוג על קביעת דירוג זהה לאגרות החוב (סדרה ה') בסך של עד 315

מיליון ש"ח ע.ג. (חלף 200 מיליון ש"ח ע.ג.). לפרטים ראה דיווחים מיידיים שפרסמה החברה ביום 23 באוקטובר 2018 וביום 11 בנובמבר 2018,⁶ אשר האמור בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

10.2 הסכמת מידרוג לצירוף דוחות הדירוג האמורים לדוח הצעת המדף, לרבות על דרך ההפניה, מצורפת **כנספח ג'** לדוח הצעת המדף.

10.3 לפרטים בדבר התאמה בשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ה'), כתוצאה משינוי בדירוג והפסקת דירוג, ראה נספח 2.2 לשטר הנאמנות.

11. היתרים ואישורים

11.1 רשות ניירות ערך נתנה את אישורה לפרסום דוח הצעת המדף, בהתאם לכללי ניירות ערך (מקרים שבהם פרסום דוח הצעת המדף יהיה טעון היתר מאת רשות ניירות ערך), התשע"ו-2016. **אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסום את דוח הצעת המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.**

11.2 הבורסה נתנה את אישורה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה ה') אשר מוצעות על-פי דוח הצעת המדף.

11.3 **אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף או על המחיר בו הם מוצעים.**

11.4 רישום אגרות החוב (סדרה ה') למסחר בבורסה כפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:

11.4.1 שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ה') לא יפחת מ-36 מיליון ש"ח.

11.4.2 הפיזור המזערי הנדרש בסדרת אגרות החוב (סדרה ה') הינו 35 מחזיקים לפחות, כשכל אחד מחזיק בשווי החזקות מזערי של 200,000 ש"ח.

לעניין סעיף זה, "מחזיק" – מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי הנדרש על-פי סעיף זה או מחזיק ביחד עם אחרים ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.

11.4.3 יצוין, כי מאחר ששווי החזקות הציבור עולה על 200 מיליון ש"ח, החברה לא נדרשת לעמוד בדרישת ההון העצמי המינימלי לפי הנחיות הבורסה.

אם יתברר כי לא התקיימו דרישות הבורסה המוקדמות לרישום למסחר בבורסה כאמור בסעיף 11.4 לעיל לגבי ניירות הערך המוצעים, אזי תבוטל ההנפקה, וניירות הערך שיוצעו לא יוקצו ולא ירשמו למסחר בבורסה ולא יגבו כספים מהמזמינים.

החברה תהא רשאית להנפיק את אגרות החוב (סדרה ה') שהנפקתם בוטלה כאמור, על-פי דוחות הצעת המדף הבאים, ככל שיפורסמו, וזאת בכפוף להוראות כל דין ולהנחיות הבורסה.

⁶ מס' אסמכתאות: 2018-01-096049 ו-2018-01-101962, בהתאמה.

12. תשלום אגרה

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

13. תמורת ההנפקה ויעוד התמורה

13.1 תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ה'), בניכוי עמלת ההתחייבות המוקדמת (כהגדרתה בסעיף 3.8 לעיל), תועברנה על ידו, מיד לאחר הנפקת אגרות החוב, לחשבון תמורת ההנפקה (כהגדרתו בסעיף 1.4.16 לשטר הנאמנות) לאחר שהנאמן יאשר לרכז ההנפקה כי התקיימו התנאים המפורטים בסעיף 5.7.1 לשטר הנאמנות.

13.2 יצוין, כי החברה תראה את קבלת התמורה על-ידי רכז ההנפקה כאילו התקבלה התמורה על-ידה. לפיכך, לאחר שתמורת ההנפקה תתקבל בידי רכז ההנפקה, תפנה החברה לבקש את רישום אגרות החוב (סדרה ה') למסחר בבורסה.

13.3 התמורה המירבית הצפויה לחברה, בהנחה שכל היחידות המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה תירכשנה, בניכוי ההוצאות המשוערות הכרוכות בהנפקה, הינה כדלקמן:

התמורה הצפויה (ברוטו)	כ- 308.5 מיליוני ש"ח
בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת ועמלות ריכוז והפצה (כמפורט בסעיף 13.6 להלן)	כ- 2 מיליוני ש"ח
בניכוי הוצאות אחרות	כ- 0.7 מיליוני ש"ח
התמורה הצפויה (נטו)	כ- 305.8 מיליוני ש"ח

13.4 לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו.

13.5 התמורה שתתקבל מההצעה לציבור על-פי דוח הצעת מדף זה תשמש את החברה למימון פעילותה העסקית, לרבות לצורך השקעותיה של החברה ו/או לתשלומים בגין סדרות אגרות חוב של החברה ו/או להקטנת מסגרת אשראי שנטלה החברה, ובין היתר, עשויה לשמש בחלקה לתשלום חלק מהתמורה בעסקת אפריקה נכסים ו/או לשימושים אחרים של החברה על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיהיו מעת לעת.

לעניין זה יצוין כי אפריקה נכסים הינה חברה ציבורית ו-"תאגיד מדווח", כהגדרת המונח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הדוח התקופתי לשנת 2017 של אפריקה נכסים הכולל את דוחותיה הכספיים המבוקרים פורסם על ידי אפריקה נכסים ביום 29 במרס 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-026490), הדוח לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2018 הכולל את דוחותיה הכספיים לתקופה כאמור פורסם על ידי אפריקה נכסים ביום 29 במאי 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-044133) הדוח לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 הכולל את דוחותיה הכספיים לתקופה כאמור פורסם על ידי אפריקה נכסים ביום 21 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-079356) ונכללים בדוח הצעה זה על דרך ההפניה.

כמו-כן ראה בנוסף דיווחים מיידיים שוטפים שפרסמה אפריקה נכסים (המובאים על דרך ההפניה), לרבות בדבר: (1) דיווח אודות מצגת לשוק ההון מיום 21 באוגוסט 2018;⁷ (2) מתן צו ארעי, בקשר עם בקשה שהגישה אפריקה נכסים לקבלת צו מניעה בקשר עם עסקה למכירת החברות המחזיקות (בעקיפין) ביתרת ההחזקות בחברה בה מחזיקה אפריקה נכסים (דיווחים מיום 21 באוגוסט 2018 ו-21 באוקטובר 2018);⁸ (3) דיווח בדבר עתירה מנהלית אשר הוגשה בקשר עם זכייה במכרז בקרית התקשוב ואשר נמחקה על-ידי בית המשפט (דיווחים מיום 4 בספטמבר 2018 ומיום 8 באוקטובר 2018);⁹ (4) דיווח מעדכן בדבר קבלת היתר בניה להקמתו מחדש של חניון ציבורי ברחוב הברזל בתל אביב (דיווח מיום 6 בנובמבר 2018).¹⁰

עד לשימוש בתמורת ההנפקה כאמור, החברה תפקיד ותשקיע את תמורת ההנפקה כפי שתמצא למתאים, לרבות בהשקעות סולידיות, כגון בפיקדונות בנקאיים, בשקלים, מק"מ, אג"ח ממשלתי בישראל וכיוב' כפי שיקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת וכן בהשקעות על-פי מדיניות ההשקעות של החברה, כפי שתעודכן מעת לעת. מדיניות ההשקעות של החברה (נכון למועד דוח ההצעה) כוללת כללי פיזור שמגבילים את החשיפות של החברה, ובין היתר, מגבלות על חשיפה לענפים, לקבוצות תאגידים, למנפיק בודד, לניירות ערך בודדים ולמטבע. המדיניות קובעת שיעורי חשיפה מירביים, בין היתר, לאג"ח קונצרני בישראל ובחו"ל (לרבות חשיפה מוגבלת לאג"ח בדירוג בטווח דירוג השקעה "Investment Grade" ומטה), לאג"ח ממשלתי בחו"ל, שיעורי חשיפה למניות בישראל ולמניות בחו"ל, הנסחרות במדדים מובילים במדיניות ה-OECD, וכיו"ב.

להוראות הנוגעת להשקעת כספי תמורת ההנפקה אשר יופקדו בחשבון תמורת ההנפקה (כהגדרתו בסעיף 1.4.16 לשטר הנאמנות) על ידי הנאמן, ראה סעיף 15 לשטר הנאמנות.

13.6 לידר הנפקות (1993) בע"מ, פועלים אי.בי.אי - חיתום והנפקות בע"מ, דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ, לאומי פרטנרס חתמים בע"מ, ברק קפיטל חיתום בע"מ, רוסארו שירותי חיתום (א.ש) בע"מ, אקסלנס נשואה חיתום (1993) בע"מ, אוריון חיתום והנפקות בע"מ, מנורה מבטחים חיתום וניהול בע"מ, איפקס הנפקות בע"מ, ענבר הנפקות ופיננסים בע"מ, אגוז הנפקות ופיננסים בע"מ, יוניק הפצה ופיננסים בע"מ ואמ.די פרימיום הנפקות בע"מ (לעיל ולהלן ביחד: "**המפיצים**"), יקבלו בקשר להנפקה זו עמלת הפצה וייעוץ בשיעור כולל של 0.3% מתמורת ההנפקה (ברוטו) בתוספת מע"מ כדין ("**עמלת הפצה וייעוץ**"). חלוקת עמלת ההפצה והייעוץ כאמור בין המפיצים תיעשה על-פי שיקול הדעת הבלעדי של החברה ובלבד שמפיץ לא יהיה זכאי לעמלה בגין ניירות ערך שרכש בפועל כתוצאה ממימוש התחייבויות מוקדמות שהגיש אותו המפיץ במסגרת המכרז המוקדם למשקיעים מסווגים. רכז ההנפקה יהיה זכאי לעמלה בסך של 30,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. לפרטים אודות עמלת התחייבות מוקדמת שתשולם למשקיעים המסווגים בגין היחידות שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות, ראו סעיף 3.8 לעיל.

מס' אסמכתא 2018-01-079389.

מס' אסמכתאות: 2018-01-079512 ו-2018-01-098370, בהתאמה.

מס' אסמכתאות: 2018-01-086289 ו-2018-01-093057, בהתאמה.

מס' אסמכתא: 2018-01-104832.

14. עדכוני תשקיף המדף

לפרטים בדבר שינויים וחידושים מהותיים שחלו בעסקי החברה החל ממועד פרסום תשקיף המדף ועד יום פרסום דוח הצעת המדף בהתאם לאמור בתקנה 4 לתקנות ההצעה, ראה כלל הדיווחים השוטפים שהגישה החברה (לרבות הדוחות התקופתיים והרבעוניים) לאחר פרסום תשקיף המדף, הנכללים בדוח הצעת מדף זה על דרך הפנייה. ניתן לעיין בנוסח המלא של דיווחי החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת maya.tase.co.il.

15. חיתום

הצעת אגרות החוב (סדרה ה') על-פי דוח הצעת מדף זה אינה מובטחת בחיתום.

16. הסכמות להכללה

הסכמת רואי החשבון של החברה להכללתם בדוח הצעת מדף זה של חוות הדעת ודוחות הסקירה שלהם לדוחותיה הכספיים של החברה אשר פורסמו ממועד תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח הצעת מדף זה, ניתנה במכתבי הסכמה מראש שצורפו לדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2017; לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017; לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017; לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017; לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2018; וכן לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018.¹¹

הסכמת רואי החשבון של חברה כלולה, חברת קניון העיר תל אביב בע"מ, שדוחותיה הכספיים צורפו לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2018, להכללת דוח הסקירה שלהם בדוח הצעת המדף ניתנה במכתב ההסכמה מראש שצורף לדוחותיה הכספיים של החברה הכלולה האמורה.

הסכמת מעריך שווי להכללתם של הערכת שווי ועדכון לה אשר צורפו לדוחות הביניים של דור אלון ושל החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2018 ולתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018, בדוחות הצעת המדף של החברה מצ"ב כנספת ד'.

¹¹ וכן במכתב הסכמה להכללה אשר צורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 5 באפריל 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-030529)

17. חוות דעת משפטית

להלן חוות דעת משפטית שניתנה לחברה על-ידי משרד ארדינסט בן נתן טולידאנו ושות', עורכי דין, המשמשים כעורכי דין להנפקה זו:

ארדינסט, בן נתן,
טולידאנו ושות'
עורכי דין

EBN&CO

11 בנובמבר 2018

לכבוד
אלון רבוע כחול ישראל בע"מ
דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי 1
תל אביב
ג.א.נ.,

הנדון: דוח הצעת מדף של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "החברה") מיום 11 בנובמבר 2018

בהתייחס לתשקיף המדף מיום 30 בנובמבר 2016 (להלן: "תשקיף המדף") ולדוח הצעת המדף העומד להתפרסם מכוחו (להלן: "דוח הצעת המדף") בדבר הצעה לציבור של אגרות חוב (סדרה ה') בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א של החברה (להלן: "ניירות הערך המוצעים"), הננו לחוות דעתנו כדלקמן:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף, תוארו, לדעתנו, נכונה בדוח הצעת המדף.
2. לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים בצורה המתוארת בדוח הצעת המדף.
3. לדעתנו, הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בדוח הצעת המדף.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף שיפורסם בחודש נובמבר 2018.

בכבוד רב,

הגר גורי, עו"ד

אלון בנימיני, עו"ד

18. חתימות

החברה:

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

הדירקטורים:

מוטי בן משה

יניב רוג

עודד נגר

עודד גולן

גיל הוד

זאב לבנברג

נספח א' – שטר הנאמנות

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

שטר נאמנות – אגרות חוב (סדרה ה')

תוכן עניינים

1.	מבוא, פרשנות והגדרות	3
2.	הנפקת אגרות החוב	3
3.	הנאמן	3
4.	רכישת אגרות חוב על-ידי החברה ו/או מחזיק קשור	3
5.	בטוחות	3
6.	התחייבויות החברה	3
7.	פירעון מידי ו/או מימוש בטוחות	3
8.	תביעות והליכים בידי הנאמן	3
9.	נאמנות על התקבולים	3
10.	סמכות לעכב חלוקת כספים	3
11.	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	3
12.	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	3
13.	קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב	3
14.	הצגת אגרות חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי במקרה שאגרות החוב אינן נסחרות בבורסה	3
15.	השקעות כספים	3
16.	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	3
17.	התחייבויות נוספות	3
18.	באי כוח	3
19.	דיווח על-ידי הנאמן	3
20.	סמכויות מיוחדות	3
21.	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	3
22.	שיפוי הנאמן	3
23.	הודעות	3
24.	ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות	3
25.	מרשם מחזיקי אגרות החוב	3
26.	אסיפות של מחזיקי אגרות החוב ונציגות דחופה	3
27.	שכר הנאמן	3
28.	תחולת הדין וסמכות ייחודית	3
29.	כללי	3
30.	מענים	3
31.	אחריות הנאמן	3
32.	הסכמים אחרים	3
33.	הסמכה למגנ"א	3

נספחים :

נספח 1.4.17 - הסכם שעבוד חשבון הנאמנות

נספח 2.2 - התאמה בשיעור הריבית בשל שינוי דירוג, הפסקת דירוג או אי-עמידה באמות מידה פיננסיות

נספח 3.8 - תפקידי הנאמן

נספח 5.8.2 - נוסחי ייפוי כוח

נספח 21.2 - כתב סודיות

נספח 27 - הסכם שכר הנאמן

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

התנאים הרשומים מעבר לדף

התוספת השנייה לשטר הנאמנות

נספח א' לתוספת השנייה

התוספת השלישית לשטר הנאמנות

שטר נאמנות אגרות החוב (סדרה ה')

שנערך ונחתם ביום 8 בנובמבר 2018

בין : אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

מס' חברה 520042847

דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי 1

תיבת דואר 2, תל-אביב 6702101

טלפון : 03-9284201

פקס : 03-9284218

(להלן : "החברה")

מצד אחד ;

לבין : הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

מס' חברה 510705197

דרך ששת הימים 30, בני ברק

טלפון : 03-5544553

פקס : 03-5271736

(להלן : "הנאמן")

מצד שני ;

והואיל : והחברה פרסמה ביום 30 בנובמבר 2016 תשקיף מדף, על-פיו החברה הנפיקה את אגרות החוב (סדרה ד') ועשויה להנפיק בעתיד, בין היתר, אגרות חוב נוספות (להלן : "תשקיף המדף") ;

והואיל : וביום 8 בנובמבר 2018 החליט דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ה'), אשר תירשמה למסחר בבורסה (בכפוף לעמידה בדרישות הבורסה לרישום כאמור), בכפוף לפרסומו של דו"ח הצעת מדף על-פי תשקיף המדף ;

והואיל : ומידרוג בע"מ (להלן : "מידרוג") הודיעה על מתן דירוג של Baa1 עם השלכות שליליות לאגרות החוב (סדרה ה') ;

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

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

והואיל : והנאמן מצהיר כי אין כל 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 אגרות החוב נשוא שטר זה, ולחברה אין עניין אישי בנאמן ולנאמן אין כל עניין בחברה, למעט היותו נאמן לאגרות החוב סדרה ד' של החברה וחברות נוספות בקבוצה ;

והואיל : והחברה מצהירה כי אין כל מניעה על-פי כל דין ו/או הסכם לבצע הנפקה של אגרות החוב ו/או להתקשר עם הנאמן על-פי שטר נאמנות זה וכי במועד חתימת שטר זה וההנפקה לפיו התקבלו כל האישורים הנדרשים לשם ביצוע ההנפקה, לפי כל דין ו/או הסכם ;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן :

מבוא, פרשנות והגדרות 1.

1.1 המבוא לשטר נאמנות זה, התוספות לו והנספחים המצורפים 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 מפורשת אחרת.
- 1.4 בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצדם:
- 1.4.1 **"אגרות החוב (סדרה ה') או אגרות החוב"** - אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, רשומות על-שם, שתנאיהן הינם בהתאם לתעודת אגרות החוב, שתונפקה לראשונה בהתאם לדוח ההצעה הראשונה;
- 1.4.2 **"אפריקה השקעות"** - אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, מס' חברה 520005067;
- 1.4.3 **"אפריקה נכסים"** - אפריקה ישראל נכסים בע"מ, מס' חברה 51-056018-8, אשר בהתאם ובכפוף להוראות שטר נאמנות זה מניותיה עשויות להיות משועבדות להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב. בהקשר זה ראה האמור בסעיף 1.4.12 להלן, לעניין "הצעת החברה לרכישת אפריקה נכסים".
- 1.4.4 **"דוח הצעת מדף" או "דוח ההצעה"** - דוח הצעה של אגרות החוב (סדרה ה') שיפורסם מכח תשקיף המדף, הנעשית בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, בו יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת;
- 1.4.5 **"דוח ההצעה הראשונה"** - דוח הצעה על-פיו תוצענה לראשונה אגרות חוב (סדרה ה');
- 1.4.6 **"דור אלון"** - דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, מס' חברה 8-004387-52;
- 1.4.7 **"הבורסה"** - הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
- 1.4.8 **"החברה לרישומים"** - החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ או חברה לרישומים שתבוא בנעליה על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובכפוף לכל דין ובלבד שכל ניירות ערך של החברה רשומים אצל אותה החברה לרישומים;
- 1.4.9 **"החלטה מיוחדת"** - החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, לפחות שני מחזיקים שלהם לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור במועד הקובע לאסיפה; או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי

באי-כוחם, לפחות שני מחזיקים שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה; ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות ששים וששה אחוזים (66%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים;

- 1.4.10 "החלטה רגילה" - החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שהמניין החוקי בה ובאסיפה הנדחית הינו לפי ס' 135ב3 ו-145ב3(א) לחוק, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות חמישים אחוזים (50%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים;
- 1.4.11 "הנאמן" - הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן במועד הרלוונטי כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;
- 1.4.12 "הצעת החברה לרכישת אפריקה נכסים" - הצעת החברה לרכישת מניות אפריקה נכסים, המוחזקות על ידי אפריקה השקעות, המהוות כ- 55.93% מהון המניות המונפק והנפרע של אפריקה נכסים וזכויות נלוות נוספות, כמפורט בדיווחי החברה.¹
- יובהר כי הצעת החברה לרכישת אפריקה נכסים כפופה להתקיימות תנאים אשר אינם בשליטת החברה ובהתאם אין ודאות כי העסקה נשוא הצעת החברה לרכישת אפריקה נכסים תושלם.
- 1.4.13 "חברה מדרגת" או "חברת דירוג" - חברה מדרגת אשר אושרה על-ידי הממונה על שוק ההון במשרד האוצר;
- 1.4.14 "החוק" או "חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת;

¹ בכלל זה דיווחים מיידיים מהימים 11, 13, 19, 21 ו-25 בדצמבר 2017, ומהימים 8, 25 ו-28 בינואר 2018 וכן דיווחים מיידיים מהימים 11, 15, 19, 22 במרס 2018, 1, 10 ו-13 במאי 2018, 12, 14, 18 ו-27 ביוני 2018, 1, 3, 11, 23 ו-31 ביולי 2018, 9 ו-14 באוגוסט 2018, 3 ו-4 בספטמבר 2018, מהימים 8 ו-28 באוקטובר 2018 וכן הדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון לשנת 2018 והדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני לשנת 2018 (אסמכתאות מספר 110491-01-2017, 116265-01-2017; 117690-01-2017; 114955-01-2017, 119682-01-2017, 003289-01-2018, 009307-01-2018, 018891-01-2018, 009781-01-2018, 020517-01-2018, 021210-01-2018, 022737-01-2018, 034677-01-2018, 037272-01-2018, 047446-01-2018, 057058-01-2018, 057712-01-2018, 058642-01-2018, 061906-01-2018, 062581-01-2018, 063490-01-2018, 066511-01-2018, 069352-01-2018, 071764-01-2018, 074398-01-2018, 081751-01-2018, 082294-01-2018, 090145-01-2018, 097387-01-2018, 051949-01-2018 ו-01-2018, 083481, בהתאמה).

1.4.15	"חוק החברות"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת;
1.4.16	"חשבון תמורת ההנפקה"	-	חשבון אשר ייפתח על-ידי הנאמן ויתנהל על-שם הנאמן, בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, ואשר בו תופקד תמורת ההנפקה (כמפורט בסעיף 5.7 להלן) ו/או תמורת הרחבת הסדרה (כמפורט בסעיף 2.3 להלן (אם וככל שתבצע)), עד לשחרורה. הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון. כל זכויות החברה בחשבון (אם וככל שיהיו) וכל הכספים המופקדים בחשבון (ושיופקדו בו מעת לעת), על פירותיהם, ישועבדו בשעבוד קבוע ושוטף לטובת הנאמן ללא הגבלה בסכום, יחיד וראשון בדרגה. כל העלויות והעמלות הכרוכות בפתיחת החשבון, בניהולו וסגירתו תחולנה על החברה. הכספים בחשבון יושקעו על-ידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 15 לשטר זה;
1.4.17	"חשבון הנאמנות"	-	חשבון אשר ייפתח על-ידי הנאמן ויתנהל על-שם הנאמן בנאמנות עבור החברה ועבור מחזיקי אגרות החוב (באופן שהנכסים המשועבדים ובכלל זה המניות המשועבדות (כהגדרת מונחים אלו להלן) יוחזקו על ידי הנאמן בעבור החברה כבעלת הנכסים המשועבדים, ועבור מחזיקי אגרות החוב כבעלי שעבוד) באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, ואשר אליו יועברו הנכסים המשועבדים, כהגדרת מונח זה להלן. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות יוסדרו בהסכם שעבוד חשבון הנאמנות מכוחו ישועבד החשבון. כל זכויות החברה והנכסים המופקדים בחשבון הנאמנות, על פירותיהם, כפי שיהיו מעת לעת, ישועבדו על-ידי החברה, בשעבוד יחיד קבוע ושוטף, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עם הגבלה בפני יצירת שעבדים נוספים על שעבוד זה כפי שיוסדר בהסכם שעבוד חשבון הנאמנות, המצורף כנספח 1.4.17 לשטר זה. כל העלויות והעמלות הכרוכות בפתיחת החשבון, בניהולו וסגירתו תחולנה על החברה; הכספים בחשבון הנאמנות יושקעו בהתאם להוראות סעיף 15 לשטר זה.
1.4.18	"יום מסחר"	-	יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה;
1.4.19	"יום עסקים" או	-	יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע

"יום עסקים בנקאי"	עסקאות ;		
"יחס לבטוחה"	חוב	-	היחס בין (1) היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב והריבית שנצברה בגין יתרה זו בניכוי שווי המזומנים (כהגדרתם להלן) ובניכוי הסכום אותו מבטיחה הערבות הבנקאית ככל שנמסרה לנאמן, על-פי תנאיה, לבין (2) שווי המניות המשועבדות ;
"יחס לבטוחה הנדרש"	חוב	-	יחס חוב לבטוחה של 1:1.22, היינו - 1 (חוב) ל-1.22 (בטוחה) ;
"מחזיק באגרות החוב" "מחזיק"	באגרות	-	כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך ;
"מחזיק קשור"		-	מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת (לרבות בשליטה משותפת) מי מהם או תאגידים בשליטת החברה (לרבות בשליטה משותפת), או חברה קשורה של החברה או חברה כלולה של החברה ;
"מרשם"		-	מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 25 לשטר זה ;
"המניות המשועבדות"		-	מניות אפריקה נכסים ו/או מניות רבוע נדל"ן ו/או מניות דור אלון, כפי שתהיינה משועבדות מעת לעת על פי הוראות שטר נאמנות זה (לרבות הזכויות הנלוות להן, כהגדרת המונח בסעיף 5.3 להלן) ;
"נאמן אפריקה השקעות"	אפריקה	-	הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרות כו' ו-כז') של אפריקה השקעות ;
"הנכס/ים המשועבד/ים"		-	המניות המשועבדות וכן מזומן או פקדונות כספיים או ניירות ערך של מדינת ישראל או מילווים קצרי מועד הנכללים בהגדרת שווי מזומנים להלן, שיוחזקו בחשבון הנאמנות ; או ערבות בנקאית ;
"עסקת אפריקה נכסים"	אפריקה	-	העסקה נשוא הצעת החברה לרכישת אפריקה נכסים ;
"ערבות בנקאית"		-	ערבות אוטונומית, בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי תלויה של בנק בישראל הנמנה עם חמשת הבנקים הגדולים בישראל, אשר תועמד מעת לעת (אם בכלל) לטובת הנאמן על-ידי החברה על-פי תנאי שטר זה. ערבות בנקאית, ככל שתועמד, תהיה בתוקף עד 30 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ה'), או לתקופה של שנה אחת בכל פעם, אשר

תוארך מעת לעת (ובמקרה כאמור - ככל שלא תוארך הערבות עד למועד של 30 ימים לפני מועד פקיעתה (בס"ק זה בלבד "המועד למימוש"), ניתן יהיה לממשה, ובלבד ש-21 ימים קודם למועד למימוש ניתנה הודעה על-ידי הנאמן על פקיעת הערבות וזו לא הוארכה עד למועד למימוש (במקרה כאמור, כספים שיתקבלו ממימוש הערבות יופקדו בחשבון הנאמנות));

1.4.30	"קרן"	-	סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ה'); רבוע כחול נדל"ן בע"מ, מס' חברה 9-376585-51;
1.4.31	"רבוע נדל"ן"	-	סכום ממוצע של שערי הנעילה של המניות המשועבדות בבורסה בשלושים ימי המסחר שקדמו למועד בדיקת יחס חוב לבטוחה, מוכפל בכמות המניות המשועבדות (כל סוג של מניות משועבדות ושערי הנעילה הרלבנטיים לו), כאשר אם במועד שבו יבדק יחס חוב לבטוחה בהתאם לשטר זה, אחת או יותר מבין החברות אשר מניותיהן משועבדות מכוח שטר נאמנות זה תפסיק להיסחר בבורסה, יחושב שווי אותן מניות משועבדות על-פי הערכת שווי מעודכנת למועד סמוך ככל הניתן לבדיקת יחס חוב לבטוחה ובכל מקרה מועד הערכת השווי האמורה לא ייקדם ביותר משלושה חודשים למועד הבדיקה הרלוונטית. זהותו של מעריך השווי תיקבע על-ידי החברה מתוך רשימה של שלושה מעריכי שווי ידועים ומוכרים שיוצעו על-ידי הנאמן, וזאת בתוך 30 ימים ממועד קבלת רשימת מעריכי השווי כאמור. מעריך השווי יצהיר בכתב על העדר ניגוד עניינים בשל קשריו עם החברה ו/או עם תאגיד בשליטתה או בשליטת בעלי השליטה בחברה ו/או עם קרובי משפחתם של בעלי השליטה בחברה ו/או עם הנאמן, וייתן גילוי נאות, טרם ביצוע הערכת השווי, על קשריו עם מי מהצדדים;
1.4.33	"שווי המזומנים"	-	סכום המזומן ו/או הפקדונות הכספיים ו/או שווי ניירות ערך של מדינת ישראל ו/או מלווים קצרי מועד של מדינת ישראל לפי שער הנעילה שלהם ביום שקדם למועד בדיקת יחס חוב לבטוחה הנדרש (ככל שיהיו כאלה), לרבות פירות שנצברו, כל אלו כפי שימצאו בחשבון הנאמנות ו/או בחשבון תמורת ההנפקה;
1.4.34	"שטר זה" או "שטר הנאמנות"	-	שטר נאמנות זה לרבות הנספחים והתוספות המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;

- 1.4.35 "התשקיף" או - תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 30 בנובמבר
"תשקיף המדף" 2016 ;
- 1.4.36 "תעודת אגרת - תעודת אגרת חוב אשר נוסחה מצורף כתוספת
החוב" הראשונה לשטר זה.
- 1.5 בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות.
- 1.6 בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בדוח הצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב, יגברו הוראות שטר זה.
- 1.7 בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה.

2. הנפקת אגרות החוב

- 2.1 החברה תהא רשאית להנפיק, לפי שיקול דעתה הבלעדי, סדרה של אגרות חוב (סדרה ה') בערך נקוב כולל שלא יעלה על 350 מיליוני ש"ח, העומדות לפירעון (קרן) בחמישה תשלומים שנתיים, לא שווים, ביום 31 באוקטובר 2019 וכן בימים 30 באפריל ו-31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2020 ו-2021 (כולל), כך שהתשלום הראשון יהיה בשיעור 20% מהקרן, התשלום השני יהיה בשיעור 10% מהקרן, התשלומים השלישי והרביעי יהיו בשיעור 25% מהקרן והתשלום החמישי יהיה בשיעור 20% מהקרן. קרן אגרות החוב (סדרה ה') לא תהיה צמודה למדד או למטבע כלשהו. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשולם ביום 30 באפריל ו-31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2021, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 30 באפריל 2019 והתשלום האחרון יבוצע ביום 31 באוקטובר 2021.
- למעט תשלום הריבית הראשון, תשלום הריבית ישולם בגין התקופה של שישה (6) חודשים שנסיימה ביום האחרון שלפני התשלום.
- תשלום הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה יעשה ביום 30 באפריל 2019 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על-פי דוח ההצעה הראשונה ("המכרז") והמסתיימת ביום האחרון שלפני התשלום הראשון של הריבית, היינו ביום 29 באפריל 2019, מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.
- תשלום הריבית האחרון כאמור ישולם ביום 31 באוקטובר 2021, ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ה') לידי החברה. שיעור הריבית החצי שנתי יהיה שיעור הריבית השנתית כשהוא מחולק ל-2 (מספר התשלומים בשנה). החברה תפרסם את שיעור הריבית שישולם בתשלום הריבית הראשון וכן את שיעור הריבית השנתית והחצי שנתי במסגרת דוח מיידי על תוצאות ההנפקה.
- 2.2 אגרות החוב (קרן וריבית) אינן צמודות למדד כלשהו או מטבע כלשהו. לפרטים בדבר שינוי בשיעור הריבית כתוצאה מירידת דירוג אגרות החוב (סדרה ה') ו/או הפרת אמות מידה פיננסיות, ראו **נספח 2.2** לשטר הנאמנות.

2.3 הרחבת סדרה והנפקת סדרות נוספות

- 2.3.1 בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר (ככל שיידרש), ולסעיף 2.3.4 להלן, החברה תהיה רשאית, מעת לעת, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן לאגרות החוב (סדרה ה') ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ה') באותה עת, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ה') (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת

מדף ובין בדרך אחרת), לרבות בדרך של הצעה למחזיק קשור, בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שהיו (אם בכלל) בהנפקות אחרות שבוצעו מאותה סדרה, ובלבד שתמסור על כך הודעה לנאמן (לעיל ולהלן: "**הרחבת הסדרה**"). הנאמן יכהן, כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), כפי שתהיינה מעת לעת במחזור, וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש.

2.3.2 אגרות החוב (סדרה ה') שתהיינה במחזור ואגרות חוב נוספות מאותה סדרה, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף 2.3.1 לעיל, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר נאמנות זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב (סדרה ה') הנוספות. אגרות החוב (סדרה ה') הנוספות, ככל שתונפקנה לפי סעיף 2.3.1 לעיל, לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ה') שהמועד הקובע לתשלום חל קודם למועד הנפקתן.

2.3.3 היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה ה') בשל הגדלת הסדרה יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ה') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה, לפני הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה'), לרשות המסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב האמורות, ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים בסדרה ה', ככל שיהיו. במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני מועד הגדלת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה ה'), ותפרסם בדיווח מיידי ביחד עם תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה, והמס ינוכה במועדי הפירעון של אגרות החוב (סדרה ה') לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במידה ולא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי של תוצאות ההנפקה על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב (סדרה ה'). חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פרעון אגרות החוב (סדרה ה'), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. לפיכך, ייתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב (סדרה ה') טרם הרחבת הסדרה. במקרה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב (סדרה ה') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

2.3.4 הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') נוספות על דרך של הרחבת סדרה תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר:

2.3.4.1 הרחבת הסדרה תותנה בעמידה ביחס חוב לבטוחה הנדרש נכון ליום פרסום תוצאות הנפקת הרחבת הסדרה (להלן: "**מועד הבדיקה להרחבה**"), בהנחה של העמדת בטוחות כמפורט בסעיף זה להלן, ככל שתידרש. לפיכך אם לפי תחשיב החברה, נכון למועד הבדיקה להרחבה, היא לא תעמוד ביחס חוב לבטוחה הנדרש, תעמוד הזכות לחברה, כתנאי לשחרור תמורת ההנפקה בגין הרחבת הסדרה (להלן: "**תמורת הרחבת הסדרה**") מחשבון תמורת ההנפקה לחשבון עליו תורה החברה, לשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב, סמוך לאחר מועד הבדיקה להרחבה, מניות רבוע נדל"ן ו/או מניות דור אלו ו/או מניות אפריקה

נכסים (להלן: "המניות הנוספות"), ו/או להפקיד שווי מזומנים בחשבון הנאמנות ו/או למסור ערבות בנקאית לנאמן, לפי שיקול דעתה הבלעדי, כך שיחס חוב לבטוחה נכון למועד הבדיקה להרחבה, יעמוד על יחס חוב לבטוחה הנדרש (בהנחה של העמדת הבטוחות הנוספות כאמור בסעיף זה לעיל).

להסרת הספק יובהר כי בחינת "יחס חוב לבטוחה הנדרש" במועד הבדיקה להרחבה, כמפורט בסעיף זה לעיל, תערך בהתאם להוראות סעיף 1.4.20 לעיל בגין היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (לאחר הרחבת הסדרה) והריבית שנצברה בגין יתרה זו.

2.3.4.2 במקרה של שעבוד המניות הנוספות לצורך סעיף 2.3.4.1 לעיל, המצאת המסמכים כמפורט בסעיף 5.7.2 להלן, בשינויים המחויבים לעניין המניות הנוספות, תהווה עמידה בתנאי לשחרור תמורת הרחבת הסדרה והנאמן יעביר אותה לחשבון עליו תורה החברה.

2.3.4.3 יתקבל ויועבר לנאמן עובר להרחבה, אישור חברת הדירוג לכך שהרחבת הסדרה לא תגרום לירידה בדירוג של סדרת אגרות החוב המורחבת לעומת הדירוג שהיה ערב הרחבת הסדרה ו/או לדירוג מקביל לו על ידי חברה מדרגת אחרת. מובהר בזאת, כי ככל שאגרות החוב (סדרה ה') מדורגות בו זמנית על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי הדירוג הקובע לצורך קיום התנאי של קבלת האישור האמור יהא הדירוג הנמוך מבין הדירוגים;

2.3.4.4 החברה תעביר לנאמן אישור בכתב מהחברה החתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, כי מתקיימים התנאים האמורים בסעיף זה להלן, אשר מהווים תנאים מצטברים לביצועה של הרחבת הסדרה, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן: (א) לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המפורטות בסעיף 7.1 להלן; (ב) על בסיס נתוני הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה עומדת ותעמוד מייד לאחר השלמת הרחבת הסדרה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 להלן; (ג) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על-פי שטר זה; (ד) תחשיב משוער של החברה בדבר עמידה ביחס חוב לבטוחה הנדרש, נכון ליום המסחר האחרון שקדם למועד מסירת האישור, או תחשיב כאמור שיכלול התייחסות להיקף של הבטוחות (לרבות הנכסים המשועבדים) שיש להוסיף לצורך עמידת החברה ביחס חוב לבטוחה הנדרש, בהתאם להוראות סעיף 2.3.4.1 לעיל.

האישור האמור יימסר לנאמן טרם המכרז המוסדי שיתבצע במסגרת הרחבת הסדרה וככל שלא יתקיים יימסר האישור האמור לנאמן טרם פרסום דוח הצעת המדף על פיו תתבצע הרחבת הסדרה. הנאמן רשאי להסתמך על אישורים כאמור ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

2.3.5 ככל שהמניות הנוספות, כהגדרתן לעיל, תכלולנה מניות של אפריקה נכסים (לבדן או

בצירוף מניות אחרות) (להלן: "**מניות אפריקה נכסים שתשועבדנה**") וככל שבמועד הרחבת הסדרה טרם הושלמה עסקת אפריקה נכסים, אזי:

2.3.5.1 בכפוף להתקיימות התנאים להרחבה כמפורט בסעיף 2.3 זה לעיל, בתוך שני ימי עסקים ממועד שבו תמסור החברה הודעה לנאמן (להלן: "**מועד ההשלמה**") ו-"**הודעת החברה**", בהתאמה) יעביר הנאמן את "תמורת הרחבת הסדרה המיוחסת למניות אפריקה נכסים" (כהגדרתה להלן) לנאמן אפריקה השקעות ו/או לאפריקה השקעות² ו/או לחברה (להלן: "**הנעברים**") לחשבונות בנק שלהם כפי שיפורטו בהודעת החברה, והכל לפי חלוקת סכומים בין כל אחד מן הנעברים כפי שתפרט החברה בהודעת החברה, וכנגד המצאת המסמכים הנוספים המפורטים להלן לנאמן:

(א) המסמכים כמפורט בסעיף 2.3.4.2 לעיל, ככל שטרם נמסרו עד למועד ההשלמה.

(ב) מקור של מסמך הסכמה להסרת השעבוד הקיים, לפי העניין, על מניות אפריקה נכסים שתשועבדנה, חתום על ידי נאמן אפריקה השקעות, בגין הסכמתו להסרת השעבוד הרשום לטובתו באופן שלא יחול על מניות אפריקה נכסים שתשועבדנה ("**מסמכי הסרת השעבוד**"); ס"ק זה יחול רק במקרה שמניות אפריקה נכסים שתשועבדנה משועבדות לנאמן אפריקה השקעות במועד הרחבת הסדרה. מסמכי הסרת השעבוד יוגשו במועד האמור על ידי הנאמן לרשם החברות.

(ג) כתבי הוראות בלתי חוזרות (אחד או יותר) המופנים לבנקים (אחד או יותר) אצלם מופקדות מניות אפריקה נכסים שתשועבדנה וכן מופקדות יתרת מניות אפריקה נכסים הנרכשות על פי עסקת אפריקה נכסים (ככל שישנן), חתומים על ידי בעלי חשבונות הבנק הרלבנטיים (נאמן אפריקה השקעות ו/או אפריקה השקעות ו/או החברה או בא כוחה (לפי העניין)), והמורים לבנקים, בין היתר להעביר במועד ההשלמה את מניות אפריקה נכסים שתשועבדנה, לחשבון הנאמנות; וכן - (2) להעביר במועד ההשלמה את יתרת מניות אפריקה נכסים הנרכשות על פי עסקת אפריקה נכסים (ככל שישנן), לחשבון/ לחשבונות בנק שאת פרטיהם תמסור החברה בהודעת החברה.

להסרת ספק יובהר כי העברות המניות על פי כתבי ההוראות לעיל לא יעוכבו או ימנעו על ידי הבנקים לעיל בשל פעולות קיזוז או עכבון בחשבונות האמורים.

בסעיף זה לעיל "**תמורת הרחבת הסדרה המיוחסת למניות אפריקה נכסים**" משמע: הסכום מתוך תמורת הרחבת הסדרה השווה, נכון

² לעניין זה יובהר כי למיטב ידיעת החברה אפריקה השקעות מחזיקה בכמות מסוימת של מניות אפריקה נכסים שאינן משועבדות.

למועד בדיקת הרחבת הסדרה, לשווי מניות אפריקה נכסים שתשועבדנה, אשר ייחושב בהתאם להגדרת "שווי המניות המשועבדות" המפורטת בסעיף 1.4.32 לעיל.

יובהר כי תמורת הרחבת הסדרה בניכוי "תמורת הרחבת הסדרה המיוחסת למניות אפריקה נכסים", ככל שתיוותר יתרה כאמור, תועבר לחברה בכפוף ובהתאם בהתאם להוראות סעיף 2.3.4.2 לעיל.

2.3.5.2 אין באמור בסעיף 2.3.5 זה לעיל כדי לגרוע מהוראות סעיף 5.7.3 להלן.

2.3.6 הוראות סעיף 5.7.4 להלן בנוגע לפדיון מוקדם כפוי יחולו גם בנוגע להרחבת סדרה, בשינויים המחוייבים, ובכלל זאת – (1) לעניין ס"ק 5.7.4 (א) - "התקופה הקובעת" תהא 120 ימים ממועד פרסום הדוח המידי בדבר תוצאות הרחבת הסדרה; (2) המסמכים הרלבנטיים להמצאה מצד החברה הם אלו המפורטים בסעיף 2.3.5-2.3.4 לעיל; (3) הפדיון המוקדם הכפוי יבוצע בגין קרן אגרות החוב שהונפקה במסגרת הרחבת הסדרה (להסרת ספק – לרבות בגין הריבית שנצברה בגין הקרן האמורה), ולא בגין יתרת אגרות החוב כפי שהיתה ערב הרחבת הסדרה.

2.3.7 החברה שומרת לעצמה את הזכות, בכל עת ומעת לעת, ללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או בהסכמת מחזיקי אגרות החוב, ליצור התחייבויות פיננסיות נוספות ו/או ליטול מימון נוסף מכל סוג שהוא ו/או להנפיק בהנפקה לציבור על-פי תשקיף או בהנפקה פרטית, או בכל דרך אחרת, סדרות אחרות של אגרות חוב שאינן אגרות חוב (סדרה ה') או ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה ותנאים אחרים כפי שהחברה תמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה ה'), שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לגרוע מחובת הפירעון של אגרות החוב (סדרה ה') על פי תנאי השטר המוטלת על החברה. אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מזכויות כלשהן של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.

2.3.8 על אף האמור, בסעיף 2.3.7 לעיל, במקרה בו החברה תנפיק סדרה ו/או סדרות נוספות של אגרות חוב שאינן מובטחות בבטוחה כלשהי, לא יהיו אגרות החוב מהסדרות האחרות כאמור עדיפות על אגרות החוב (סדרה ה') במקרה של הליכי פירוק החברה. מובהר כי אין באמור בסעיף זה למנוע מהחברה להנפיק אגרות חוב נוספות אשר תהיינה מגובות בבטוחות ובשעבודים מכל סוג שהוא לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

2.4 אגרות החוב (סדרה ה') (לרבות כאלו שתונפקנה במסגרת הרחבת סדרה כאמור בסעיף 2.3 לעיל) תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו), בין לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי איגרות החוב, ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

3. הנאמן

מינוי הנאמן

3.1 החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') מכח הוראות סעיף 335 לחוק ניירות ערך.

3.2 היה והנאמן הוחלף בנאמן אחר, יהיה הנאמן האחר נאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') מכח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך, לרבות עבור הזכאים לתשלומים מכח אגרות החוב (סדרה ה') אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.

תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין

- 3.3 הנאמן הראשון יכהן החל ממועד הנפקת אגרות החוב וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקים ("אסיפת המינוי הראשונה"), שיזמן הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות, בהתאם לסעיף 19.2 להלן, ואשר תכונס לא יאוחר מתום 60 ימים ממועד הגשת הדוח כאמור. ככל שאסיפת המינוי הראשונה תאשר את המשך כהונת הנאמן הראשון, ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב).
- 3.4 החלטה על החלפת נאמן שלא באסיפה שזומנה כאמור בסעיף 3.3 לעיל, תתקבל בהתאם להוראות סעיף 35(ד) לחוק ניירות ערך בנוסחו במועד החתימה על שטר הנאמנות ובכפוף לכל דין.
- 3.5 ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת מינוי עם החלטה על המשך כהונתו ו/או על מינוי נאמן אחר תחתיו.
- 3.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, סיום כהונתו של נאמן, התפטרותו ופיטוריו יהיו בהתאם להוראות פרק ה' לחוק ניירות ערך, כפי שיהיו מעת לעת.

תפקידי הנאמן

- 3.7 תפקידי הנאמן הינם על-פי כל דין לרבות חוק ניירות ערך כפי שיהיה מעת לעת.
- 3.8 בנוסף על הוראות החוק ומבלי לגרוע מהן, תפקידי הנאמן יהיו אלה המצוינים **בנספח 3.8** לשטר נאמנות זה.

סמכויות הנאמן

- 3.9 הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב בכל עניין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר הנאמנות.
- 3.10 פעולותיו של נאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.
- 3.11 הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין והמפורטות בשטר נאמנות זה.
- 3.12 הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 21 לשטר זה.
- 3.13 אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.
- 3.14 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.
- 3.15 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 אגרות החוב, יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.
- 3.16 בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, לא לגלות אותו לאחר ולא לעשות 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. במקרה כזה יעשה הנאמן כמיטב יכולתו כדי להביא לידיעת החברה בכתב על כך שהתבקש למסור את המידע האמור. מובהר כי מסירת מסקנות והערכות המבוססות על המידע שניתן לנאמן מהחברה למחזיקי אגרות החוב (לרבות הצגתו באסיפות מחזיקי אגרות חוב לשם קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם), אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור.
- 3.17 הנאמן רשאי להסתמך על החזקה האמורה בסעיף 25 להלן ולהסתמך על נכונות הזהות של מחזיק

לא רשום באגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על-ידי אדם ששמו רשום כמיופה כוח בייפוי כוח, שהוציאה חברת רישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.

3.18 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-ידו, בכפוף לכך שעשה את מיטב הבדיקות הסבירות.

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

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

4.1 החברה שומרת לעצמה, בכפיפות לכל ההוראות שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין מחוצה לה) בכל עת ובכל מחיר שיראה לה, אגרות חוב (סדרה ה'), שיהיו במחזור מעת לעת, מבלי לפגוע בחובת הפירעון של אגרות החוב שתוחזקנה על-ידי אחרים זולת החברה. אגרות חוב שנרכשו על-ידי החברה תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה, והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תירכשנה במסגרת המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. החברה תפרסם דוח מיידי על רכישה של אגרות חוב, שבוצעה על-ידה כאמור, ככל שנדרש על-פי דין, וכן תודיע לנאמן לאגרות החוב (סדרה ה') בכתב על כך, ככל שאינה נדרשת לפרסום דוח מיידי על פי דין.

4.2 בכפוף לכל דין, מחזיק קשור יהיה רשאי לקנות ו/או למכור מעת לעת, בבורסה או מחוצה לה, לרבות במסגרת הנפקה על-ידי החברה, אגרות חוב (סדרה ה'). אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תמחקנה מהמסחר בבורסה והן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב. כל עוד אגרות החוב יהיו בבעלות מחזיק קשור הן לא יקנו לו זכויות הצבעה באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב של החברה והן לא תימננה לצורך קביעת המניין החוקי באסיפות אלה ולא תיכללנה ב"יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור" בקשר להצבעות ולמניין הנוכחים והקולות באסיפות.

4.3 אין באמור בס"ק 4.1 עד 4.2 לעיל כשלעצמם, כדי לחייב את החברה ו/או מחזיק קשור לרכוש אגרות חוב או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

5. בטוחות

5.1 להבטחת הקיום המלא והמדויק של מלוא התחייבויות החברה לרבות פירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים ותוספות הריבית בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות והורדות דירוג כמפורט **בנספח 2.2**, ככל שתעמוד הזכות לקבלתן על פי הוראות שטר זה) של אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה, החברה תשעבד, בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') מניות רבוע נדל"ן ו/או מניות דור אלון ו/או מניות אפריקה נכסים (לרבות "הזכויות הנלוות", כהגדרתן בסעיף 5.3 להלן), כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי כלשהו, בכמות שתקבע כמפורט להלן.

בקשר עם מניות אפריקה נכסים שיכול שתשועבדנה, מבהירה החברה כי נכון למועד החתימה על שטר נאמנות זה, מניות אלה בבעלות אפריקה השקעות ומרביתן משועבדות בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, לטובת נאמן אפריקה השקעות.

5.2 החברה תעביר לנאמן, לאחר פרסום תוצאות ההנפקה (אך טרם שחרור תמורת ההנפקה לחברה), תחשיב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים או מנכ"ל החברה של כמות המניות המשועבדות והרכבן לפי שיקול דעתה, על-פי היקף ההנפקה בפועל ועל-פי שווי המניות

המשועבדות נכון למועד פרסום הדוח המידי בדבר תוצאות ההנפקה (להלן: "**השווי הקובע**") ויחס החוב לבטוחה הנדרש (להלן: "**ההודעה בדבר המניות המשועבדות**"). המניות שתיכללנה בהודעה בדבר המניות המשועבדות תהיינה מניות רבוע נדל"ן ודור אלון בלבד, כאשר שווי מניות רבוע נדל"ן שתיכללנה בהודעה האמורה יהא 50% לפחות משווי כלל המניות המשועבדות שתיכללנה בהודעה בדבר המניות המשועבדות (שווי המניות יחושב למועד ההודעה בדבר המניות המשועבדות, בהתאם לאמור בסעיף 1.4.32 לעיל).

5.3 השעבוד יחול על כל הזכויות הצמודות והנלוות למניות המשועבדות ולמניות נוספות שיוקצו בעתיד (לאחר יצירת השעבוד על המניות המשועבדות) בגין המניות המשועבדות (ככל שיוקצו ("**המניות האחרות**"), המוקנות או שתוקנינה בגין או מכוחן, כפי שהן קיימות כיום וכפי שתהיינה קיימות בעתיד בכל זמן שהוא, לרבות פירותיהן של המניות והמניות האחרות וכל זכות לקבל אותם, ובכלל זה מניות הטבה וכתבי אופציה כלשהם שיוקצו בגין המניות והמניות האחרות, סכומי דיבידנד בכסף או בעין וכל הטבה אחרת שמהותה דיבידנדים וכל תשלום אחר המשולם ו/או כל חלוקה אחרת ו/או כל תשלום, שיבוצעו לבעל מניות בגין המניות והמניות האחרות; על זכויות מכוח המניות והמניות האחרות כלפי בעלי מניות אחרים וכלפי החברה הרלוונטית (שמניותיה משועבדות) הקיימות (ככל שקיימות), ו/או העתידיות, עפ"י חוק ועפ"י תקנון החברה הרלוונטית (שמניותיה משועבדות) (כל הזכויות האמורות בסעיף זה לעיל יכונן להלן: "**הזכויות הנלוות**"). לעניין זכויות החברה במניות המשועבדות (ובכלל זה זכותה לקבלת דיבידנדים) ראו סעיף 5.8 להלן.

5.4 למען הסר ספק יובהר, כי קיום יחס חוב לבטוחה הנדרש (כהגדרת מונח זה בסעיף 1.4.20 לעיל), יבדק רק במקרים הבאים: א. נכון למועד פרסום תוצאות ההנפקה לצורך קביעת כמות המניות המשועבדות כאמור בסעיף 5.2 לעיל; ב. לצורך ביצוע הרחבת סדרה (במועד בדיקת ההרחבה - כאמור בסעיף 2.3.4 לעיל); ג. בעת שחרור מניות משועבדות לאחר פדיון חלקי או רכישה עצמית (כאמור בסעיף 5.9.2 להלן); ד. במקרה של מכירת נכסים משועבדים וכן במקרה של החלפת נכסים משועבדים (כאמור בסעיף 5.11 להלן ובסעיף 5.10 להלן); ו-ה. במקרה של חלוקת דיבידנד בחברה (כאמור בסעיף 6.4 להלן). להסרת ספק יובהר, כי הבדיקה כאמור תערך רק במקרים המנויים לעיל (ולא בכל מקרה אחר). שינוי בשווי המניות המשועבדות לא יפגע בתוקף ו/או בתנאי הבטוחות ולא יקנה כל סעד למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), ועל החברה לא תחול כל חובה לתוספת בטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה').

5.5 הנאמן לא נתבקש לערוך ובפועל לא ערך, ולא יערוך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות הבת שלה. בהתקשרותו בשטר הנאמנות, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'). אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על-פי כל דין ו/או שטר הנאמנות, ובכלל זה אין בה כדי לגרוע מחובותו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך ההנפקה ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'). הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות אשר הועמדו ו/או יועמדו על-ידי החברה.

5.6 הנאמן יבחן, מעת לעת ולפחות אחת לשנה, את תוקפן של הבטוחות כאמור בסעיף 5 לעיל ולצורך כך תמסור החברה לנאמן לבקשתו, את האישורים המפורטים בסעיפים 16.3.2 ו-16.3.3 מעודכנים למועד הבחינה.

מוקדם כפי

5.7.1 מלוא תמורת ההנפקה, בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת כמפורט בדוח ההצעה, כפי שתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') (להלן: **"תמורת ההנפקה"**), תועבר על ידו, מיד לאחר הנפקת אגרות החוב, לחשבון תמורת ההנפקה.

תנאי הכרחי ומוקדם להעברת תמורת ההנפקה לחשבון תמורת ההנפקה הינו שעבוד חשבון תמורת ההנפקה (כהגדרתו בשטר נאמנות זו) לטובת הנאמן והמצאת המסמכים הבאים לידי הנאמן:

(א) מקור של תעודת רישום השעבוד אצל רשם החברות לטובת הנאמן בגין חשבון תמורת ההנפקה ותכולתו ואולם ומבלי לגרוע מהתחייבות החברה, בסעיף זה, ככל שיתקבל בידי הנאמן תדפיס רשם החברות לפיו נרשם שעבוד על זכויות החברה, ככל שקיימות, בחשבון תמורת ההנפקה כאמור, קבלת תעודת שעבוד לא תהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה כאמור. יובהר כי עם קבלת תעודת השעבוד בידי החברה החברה תעבירה לידי הנאמן.

(ב) תצהיר של נושא משרה בחברה חתום במקור (חתומת נושא המשרה תעשה בפני עו"ד שאישר שהתצהיר נחתם בפניו), לפיו בין היתר, שעבוד זכויות החברה בחשבון תמורת ההנפקה, ככל שקיימות, אינו עומד בסתירה או בניגוד להתחייבויות של החברה, כמפורט בתצהיר נושא המשרה, והכל בנוסח מקובל על הנאמן.

(ג) אגרת החוב וטופס "פרטי משכנתאות ושעבודים" חתומים בחותמת מקור 'נתקבל' או 'הוגש לבדיקה' ואשר נושאים תאריך (שלא עולה על 21 ימים מחתימת המסמכים המפורטים בס"ק זה), של רשם החברות בגין שעבוד חשבון תמורת ההנפקה ותכולתו לפיהם ישועבד לטובת הנאמן חשבון תמורת ההנפקה. לאגרת החוב יצרף הנאמן את אישור הבנק בו מתנהל חשבון תמורת ההנפקה על ויתור על כל זכות קיזוז ו/או עכבון לבנק ביחס לחשבון תמורת ההנפקה, למעט בגין עמלות והוצאות בצירוף ריבית ככל שחלות בקשר עם חשבון תמורת ההנפקה.

(ד) העתק נאמן למקור של תמצית החלטת דירקטוריון החברה על יצירת שעבוד חשבון תמורת ההנפקה לטובת הנאמן.

(ה) חוות דעת חתומה ביחס לשעבוד זכויות החברה, ככל שקיימות, בחשבון תמורת ההנפקה, מאת עורכי-הדין החיצוניים של החברה, בנוגע לשעבוד האמור, לרבות בכל הנוגע לרישומולתוקפו לפי הדין בישראל, לדרגת נשייתו, לאפשרות מימוש, בישראל בדרגה בה נרשם השעבוד, וכן בנוגע לכך שהענקת השעבוד האמור אינה סותרת את מסמכי ההתאגדות של החברה, והכל בנוסח מקובל על הנאמן.

החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, כקבלתה בחברה, ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב (סדרה ה') למסחר בבורסה עם קבלתה אצל רכז ההנפקה.

5.7.2 בתוך שני ימי עסקים מיום המצאת המסמכים שיפורטו בסעיף זה להלן לנאמן (הנוגעים הן לשעבוד בגין חשבון הנאמנות והן לשעבוד בגין מניות רבוע נדל"ן ודור אלון האמורות (בס"ק 5.7.2 זה – **"המניות המשועבדות"**)), יעביר הנאמן מחשבון תמורת ההנפקה לחשבון עליו תורה החברה, את תמורת ההנפקה ואת יתרת הכספים ככל שיצטברו בחשבון תמורת ההנפקה:

(א) כל המסמכים כמפורט בס"ק 5.7.1 (א) עד (ה) לעיל, בשינויים המחויבים, גם ביחס לחשבון הנאמנות. וכן -

(ב) מקור של אגרת החוב וטופס "פרטי משכנתאות ושעבודים" חתומים בחותמת 'נתקבל' או 'הוגש לבדיקה' ונושאים תאריך (שלא עולה על 21 ימים מחתימת המסמכים המפורטים בס"ק זה), של רשם החברות בגין תיקון שעבוד חשבון הנאמנות ותכולתו באופן שיכלול פירוט עדכני של מספר מניות רבוע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או אפריקה נכסים (אפריקה נכסים – במקרה של הרחבת סדרה בלבד) הכלולות בו, על-פי ההודעה בדבר המניות המשועבדות לרבות ציון מספרן המדויק של המניות המשועבדות, ויקבע כי הן משועבדות בשעבוד ספציפי ויחיד לטובת הנאמן.

5.7.3 רישום השעבודים

מבלי לגרוע מיתר הוראות סעיף 5.7 לעיל, החברה תמציא לנאמן את המסמכים שלהלן בקשר עם כל אחד מהשעבודים על-פי שטר זה סמוך לאחר יצירת השעבודים כאמור, עם קבלת המסמכים אצלה (ככל שלא הומצאו קודם לכן בהתאם להוראות סעיף זה לעיל):

- א. מקור של תעודת רישום כל שעבוד כאמור לטובת הנאמן, אצל רשם החברות.
- ב. תדפיס נסח חברה אצל רשם החברות המעיד, בין השאר, על רישום נכון ומדויק של כל השעבודים לטובת הנאמן.
- ג. תצהיר של נושא משרה בחברה חתום במקור (חתימת נושא המשרה תעשה בפני עו"ד שאישר שהתצהיר נחתם בפניו) ביחס לכל שעבוד כאמור לפיו השעבוד אינו עומד בסתירה או בניגוד להתחייבויות של החברה כמפורט בתצהיר נושא המשרה, וכן יכלול התייחסות לכך כי זכויות החברה בנכסים המשועבדים הרלוונטיים הינן בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה, והכל בנוסח מקובל על הנאמן.
- ד. חוות דעת ביחס לכל שעבוד כאמור, מאת עורכי הדין החיצוניים של החברה, לרבות בכל הנוגע לרישומם, לתוקפו לפי הדין בישראל, לדרגת נשייתו, לאפשרות מימושו, בישראל בדרגה בה נרשם השעבוד, וכן בנוגע לכך שהענקת השעבוד האמור אינה סותרת את מסמכי השעבוד של החברה, הכל בנוסח מקובל על הנאמן.

5.7.4 פדיון מוקדם כפוי

(א) ככל שעד לתום 120 ימים ממועד פרסום תוצאות ההנפקה (להלן: "**התקופה הקובעת**") לא יומצאו המסמכים כמפורט בסעיף 5.7.2 לעיל ובסעיף 5.7.3 לעיל, או לחילופין ככל שבמהלך התקופה הקובעת החברה תמסור לנאמן הודעה בכתב כי אין ביכולתה להמציא בתקופה הקובעת את המסמכים כמפורט בסעיף 5.7.2 לעיל ובסעיף 5.7.3 לעיל, לפי המוקדם, החברה תבצע פדיון מוקדם כפוי של היתרה הבלתי מסולקת של מלוא קרן אגרות החוב והריבית הצבורה בגינה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף זה להלן.

(ב) כמו כן, ככל שבמהלך התקופה הקובעת לא תושלם ותיכנס לתוקף בפועל עסקת אפריקה נכסים, או ככל שהחברה תמסור לנאמן במהלך התקופה הקובעת הודעה בכתב לפיה עסקת אפריקה נכסים לא תושלם, לפי המוקדם, החברה תהא רשאית לבצע פדיון מוקדם כפוי בהיקף של עד 50% (לפי החלטת החברה) מהיתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ה'), הכל בהתאם להוראות סעיף זה להלן.

(כל אחת מהנסיבות כמפורט בס"ק (א) או (ב) לעיל תכונה להלן: "**הגורם לפדיון הכפוי**").

(ג) לחברה תעמוד הזכות להאריך את התקופה הקובעת בפרק זמן של שישים ימים נוספים ככל שלהערכת החברה פרק הזמן הנוסף צפוי להספיק לשם השלמת עסקת אפריקה ו/או לשם השלמת המצאת המסמכים כמפורט בסעיף 5.7.2 ובסעיף 5.7.3 לעיל.

(ד) לפי בקשת החברה, הנאמן יהיה רשאי להעניק ארכה (יחידה) בת 30 ימים נוספים מעבר לתקופות המפורטות בס"ק א' ו- ג' לעיל, על פי שיקול דעתו, אם סבר שהדבר נחוץ לשם השלמת המצאת המסמכים המפורטים בסעיף 5.7.2 לעיל ובסעיף 5.7.3 לעיל או לשם השלמת עסקת אפריקה.

החברה תפרסם דוח מיידי בדבר הארכת התקופות כמפורט בס"ק (ג) ו-(ד) לעיל ככל שיוארכו.

(ה) ארכה נוספת של התקופה הקובעת ככל שתבקש על ידי החברה, תתאפשר אך ורק בהחלטה רגילה שתתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב, אלא אם משך הארכה הנוספת האמורה עולה על 90 ימים, שאז ההחלטה תתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת.

(ו) בתוך יום עסקים אחד ממועד קרות הגורם לפדיון הכפוי, לפי ס"ק (א) ו/או לפי ס"ק (ב) לעיל, לפי העניין, החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ה') כולן או חלקן בהתאם לקבוע בס"ק (א) ו/או בס"ק (ב) לעיל, לפי העניין, בתשלום אחד בגובה הערך ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם כפוי (כולן, או חלקן במקרה כאמור בס"ק ב' לעיל), דהיינו – הקרן של אגרות החוב האמורות בתוספת ריבית שנצברה בגין עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, אשר ישולם למחזיקי אגרות החוב בתקופה שבין 17 ימים ועד 45 ממועד פרסום הדיווח המיידי כאמור לעיל, כפי שיצוין בדיווח המיידי האמור (להלן בס"ק זה: **"יום הפדיון המוקדם"**). הריבית בגין התקופה שעד יום הפדיון המוקדם תהא שיעור הריבית שיקבע במכרז (מחושב על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו) בגין קרן אגרות החוב שתיפרע בפדיון המוקדם הכפוי. היה ועד יום העסקים הקודם ליום הפדיון המוקדם, הסתכמו כספי תמורת ההנפקה נטו על פירותיהם (בניכוי עמלות ודמי ניהול) כפי שימצאו בחשבון תמורת ההנפקה (להלן בס"ק זה: **"כספי תמורת ההנפקה"**) בסכום הנמוך מן הסכום שעל פי הוראות סעיף זה לעיל יש לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ביום הפדיון המוקדם, תעביר החברה לחשבון תמורת ההנפקה שני ימי עסקים קודם ליום הפדיון המוקדם (ו/או תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ביום הפדיון המוקדם) את ההפרש שבין הסכום שבחשבון תמורת ההנפקה לבין סכום הפדיון המוקדם והנאמן יעביר את כל הכספים הדרושים לצורך ביצוע הפדיון המוקדם לחברה לרישומים. אם תיוותר יתרה בחשבון תמורת ההנפקה לאחר ביצוע הפדיון המוקדם כאמור אזי היא תועבר לחברה.

על אף האמור לעיל:

(1) ככל שהפדיון המוקדם יבוצע לאחר העברת כספי חשבון תמורת ההנפקה לחברה (בהתאם להוראות שטר נאמנות זה לעיל), אזי תשלום הפדיון המוקדם יועבר על ידי החברה לחברה לרישומים;

(2) ככל ש"התקופה הקובעת" תוארך לפי ס"ק (ד) ו/או-ה) מעבר ל-180 ימים

ממועד פרסום תוצאות ההנפקה סכום הפדיון המוקדם של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם כפוי יהא הגבוה מבין החלופות להלן –

(א) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם כפוי, דהיינו – הקרן של אגרות החוב האמורות בתוספת ריבית שנצברה בגין עד למועד הפדיון המוקדם בפועל;

(ב) שווי שוק של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ה') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו לדוח המידי בדבר הפדיון המוקדם הנזכר לעיל.

הוראות סעיף 6.6.2 להלן, למעט הוראות סעיפים 6.6.2.12 ו- 6.6.2.13 להלן, יחולו, בשינויים המחויבים, על פדיון מוקדם כפוי בהתאם להוראות סעיף 5.7.4 זה לעיל.

5.8 זכויות החברה במניות המשועבדות

5.8.1 על אף היותן משועבדות כמפורט בסעיף 5.1 לעיל, ולמעט הזכות למכור את המניות המשועבדות (בהתאם להוראות סעיף 5.11 להלן), זכויות החברה מכל מין וסוג מכוח המניות המשועבדות (לרבות זכותה לקבלת דיבידנדים, הנפקת זכויות או כל חלוקה אחרת בגין המניות המשועבדות, ככל שתהיה חלוקה כאמור), לא תיפגענה ותהיינה בידיה באופן בלעדי והיא תהיה זכאית לעשות שימוש מלא בזכויותיה אלה, ובכלל זה תהא זכאית לקבלת סכומי הדיבידנד או כל תשלום אחר בגין המניות המשועבדות מתוך חשבון הנאמנות ולהעבירם מייד עם קבלתם לחשבון של החברה לפי בחירתה, כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים כהגדרתו להלן, והנאמן ישתף פעולה עם החברה ככל הנדרש לשם כך ויבצע את הפעולות הנדרשות לשם כך לרבות חתימה על המסמכים הנדרשים.

"מועד מימוש הנכסים" – המועד בו הודיע הנאמן לחברה על העמדת אגרות החוב לפירעון מידי ו/או מימוש הנכסים המשועבדים ובלבד שהתקבלה החלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') בענין זה בהתאם להוראות שטר הנאמנות (קרי החלטה על פרעון מידי ו/או מימוש שעבודים).

5.8.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים, החברה תחזיק ותהא רשאית לעשות שימוש מלא, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, בזכויות ההצבעה באסיפה הכללית מכוח המניות שתשועבדנה, בזכויות לדיבידנד, בזכויות לרכוש מניות בהנפקת מניות שלהן (ככל שתבוצע הנפקת זכויות כאמור), וכיו"ב. הנאמן מתחייב כי ככל שתידרש הסכמתו לשימוש בזכויות החברה במניות המשועבדות, בכפוף לאמור בסעיף זה לעיל, תינתן הסכמתו באופן אוטומטי וללא כל שיקול דעת מצדו, לרבות בדרך של חתימה על כל מסמך שידרש לשם כך, ובלבד שבמקרה של מכירת המניות המשועבדות, תהא המכירה כפופה להוראות סעיף 5.11 להלן. הנאמן ימסור לחברה עם הפקדת המניות המשועבדות בחשבון הנאמנות יפויי כח בחתימתו המיועד לחברה לצורך מימוש זכויות ההצבעה של החברה בגין המניות המשועבדות, בנוסח המצ"ב **כנספח 5.8.2** לשטר זה. יובהר כי יפויי כוח נוספים בנוסח המצ"ב **כנספח 5.8.2** יימסרו על ידי הנאמן לחברה גם בגין המניות המשועבדות הנוספות שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות על פי שטר נאמנות זה ובכלל זאת במסגרת הרחבת הסדרה, כהגדרתה לעיל (אם וככל שתבצע), עם הפקדתן בחשבון הנאמנות.

ייפוי הכוח האמורים יהיו ניתנים לביטול על ידי הנאמן, בהודעה בכתב לחברה וכן לחברה אשר מניותיה משועבדות, וזאת רק לאחר ובכפוף לכך שיחול (אם וככל שיחול) "מועד מימוש הנכסים" כהגדרתו בשטר זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנאמן ימסור לחברה סמוך לאחר דרישתה (כפי שתימסר מעת לעת) אישור בעלות בגין כל המניות המשועבדות המופקדות בחשבון הנאמנות, לצורך השתתפות בכל אסיפה כללית מכל סוג שהוא של בעלי המניות של מי מבין החברות שמניות שלהן תשועבדנה (בהתאם להוראות כל דין ובכלל זה בהתאם להוראות סעיף 182 לחוק החברות), ולצורך כל שימוש אחר, הכל כפי שיתבקש על ידי החברה.

מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתוקפו, באכיפתו ובמימושו של השעבוד הרשום לטובת הנאמן בגין המניות המשועבדות.

5.8.3 על אף האמור בסעיפים 5.8.1 ו- 5.8.2 לעיל, כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים, ככל שרבע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או אפריקה נכסים תבצע הנפקת זכויות מכוחה יוקצו זכויות בקשר עם המניות המשועבדות, תחולנה ההוראות שלהלן:

5.8.3.1 החברה תעדכן את הנאמן בדבר כוונתה לנצל את הזכויות, כולן או חלקן, או שלא לנצלן, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

5.8.3.2 החליטה החברה שלא לנצל את הזכויות, ימכרו הזכויות במסגרת יום המסחר בזכויות, ותמורת המכירה תועבר לחשבון הנאמנות, ותשועבד לטובת הנאמן.

5.8.3.3 ביחס לזכויות שהחברה החליטה לנצל, החברה תעביר לחשבון הנאמנות את הכספים הדרושים לצורך ניצול הזכויות, ואלה ינוצלו על ידה, תוך שימוש בכספים כאמור. לאחר ניצול הזכויות האמורות וקבלת מניות המימוש בידי החברה, יחושב מספר מניות המימוש ששוויין בגובה מרכיב ההטבה בזכויות, כדלקמן: מספר המניות המשועבדות בגין נוצלו הזכויות כשהוא מוכפל בהפרש שבין שער הנעילה ביום המסחר הקודם ליום האקס לבין שער הבסיס "אקס זכויות" ומחולק בשער הבסיס "אקס זכויות" (להלן: "**מניות רכיב ההטבה**") והללו ישועבדו בשעבוד קבוע, יחיד, מדרגה ראשונה לטובת הנאמן ויראו בהן כחלק מהמניות המשועבדות לכל דבר ועניין. כל יתר המניות שינבעו מניצול הזכויות לא תשועבדנה ותועברנה לחשבון אחר של החברה, שאיננו משועבד לטובת הנאמן, לפי הוראות החברה.

5.8.4 במקרה של חלוקת מניות הטבה, יוותרו כל מניות ההטבה שיחולקו בחשבון הנאמנות וישועבדו לטובת הנאמן.

5.8.5 לעניין סעיפים 5.8.1 עד 5.8.2 לעיל מובהר כדלקמן:

5.8.5.1 השעבוד יירשם על המניות המשועבדות לרבות דיבידנדים וכל זכות אחרת הנובעת מהמניות המשועבדות.

5.8.5.2 על אף האמור בסעיף 5.8.5.1 לעיל, עד למועד מימוש הנכסים, לא תחול על החברה כל מגבלה בקשר לכל הזכויות שתתקבלנה בקשר ו/או בגין המניות המשועבדות (לרבות דיבידנדים), למעט כאמור בסעיף 5.8.3 לעיל, והיא תהא רשאית לעשות בהם כרצונה ולהשתמש בהם לפי שיקול דעתה הבלעדי.

5.8.5.3 החל ממועד מימוש הנכסים, ככל שיקרה, הזכויות שתקבלנה בקשר עם המניות המשועבדות (לרבות דיבידנדים) יופקדו בחשבון הנאמנות וישמשו לפירעון אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור בהתאם לתנאי שטר הנאמנות.

5.8.6 מבלי לגרוע מן האמור לעיל מובהר, כי כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים, אם יועברו לחשבון הנאמנות זכויות כלשהן בגין המניות המשועבדות (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל תשלומי דיבידנד בגין המניות המשועבדות) יחתום הנאמן (ככל שיידרש), מיד עם קבלת דרישה לכך מהחברה, על כל האישורים הנדרשים להעברתן באופן מיידי של הזכויות האמורות מחשבון הנאמנות לחשבון שתורה עליו החברה, והכל בכפוף לאמור בסעיף 5.8.2 לעיל לעניין שחרור דיבידנדים ולאמור בסעיף 5.8.3 לעניין הנפקת זכויות.

5.8.7 מובהר כי לאחר מועד מימוש הנכסים, אם יועברו לחשבון הנאמנות זכויות כלשהן בגין המניות המשועבדות (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל תשלומי דיבידנד בגין המניות המשועבדות), יישארו הזכויות כאמור מופקדות בחשבון הנאמנות והחברה לא תהיה זכאית לשחרר אותם מחשבון הנאמנות והנאמן ינהג בהם בהתאם להוראות שטר נאמנות זה ומסמכי השעבוד.

5.9 שחרור נכסים משועבדים

5.9.1 שחרור נכסים משועבדים לאחר פירעון מלא של אגרות החוב

5.9.1.1 לאחר פרעון המלא של אגרות החוב (סדרה ה') (להלן: "**פירעון מלא חובות והתחייבויות החברה**"), יפקעו הבטוחות מכוח שטר זה והן תחשבנה כבטלות ומבוטלות מאליהן, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת.

5.9.1.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד הפרעון המלא של אגרות החוב יימסר לנאמן אישור חתום בכתב של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר פירעון מלא חובות והתחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב, לרבות כל התחשיבים המתבקשים בנוסח לשביעות רצון הנאמן, והנאמן יסתמך על אישור החברה האמור ולא ידרש לבצע מיוזמתו בדיקה נוספת מטעמו ולכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל אגרות החוב (סדרה ה') נפרעו וכל ההתחייבויות וההוצאות שהחברה מחויבת בהן על פי הוראות שטר הנאמנות שולמו במלואן, אזי הנאמן יפעל לשחרור הנכסים המשועבדים. עם קבלת האישור כאמור ולא יאוחר מחלוף 7 ימי עסקים, הנאמן יחתום על מסמכי סילוק השעבוד על הנכסים המשועבדים והזכויות הנלוות להם שיוותרו בחשבון הנאמנות, ככל שיוותרו (לרבות המניות המשועבדות וכספים ו/או נכסים אחרים שיהיו באותה העת בחשבון הנאמנות), לשם מחיקת רישום השעבוד עליהם, ככל שיידרש, ויעביר את יתר הנכסים המצויים בידיו (בכפוף להעדר מניעה חוקית) לחברה. במקרה של מחלוקת בין החברה לנאמן באשר לחובות החברה לנאמן, ישיב הנאמן לחברה כל סכום שאינו שנוי במחלוקת. הנאמן רשאי להסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

5.9.2 שחרור נכסים משועבדים לאחר ביצוע פדיון או רכישה עצמית

עם ביצוע רכישה עצמית של אגרות החוב על-ידי החברה או עם ביצוע פדיון חלקי של קרן אגרות החוב (הן פדיון על-פי תנאי לוח הסילוקין של אגרות החוב, הן פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה והן פדיון מוקדם ביוזמת החברה), וכל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים כהגדרתו בסעיף 5.8.1 לעיל, החברה תהא זכאית לבצע שחרור חלקי של המניות המשועבדות (ללא צורך באישור הנאמן או מחזיקי אגרות החוב), וזאת בתנאי שלאחר שחרור כאמור תעמוד החברה ביחס חוב לבטוחה שלא יעלה על יחס חוב לבטוחה של 1 (חוב) ל-1.27 (בטוחה) וכן תמסור החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בנוסח לשבועות רצון הנאמן, כי מתקיימים התנאים האמורים בסעיף זה להלן: (א) לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המפורטות בסעיף 7.1 להלן; (ב) החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 להלן מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה על פי הוראות הסעיף האמור; (ג) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב; בצירוף תחשיב בדבר כמות המניות המשועבדות אותן מבקשת החברה לשחרר, כך שתעמוד ביחס החוב לבטוחה של 1 (חוב) ל-1.27 (בטוחה) גם מייד לאחר אישור השחרור כאמור.

בכפוף לקבלת האישור האמור, הנאמן יחתום על כל מסמך הנדרש לצורך שחרור המניות המשועבדות ויעבירן מחשבון הנאמנות לחשבון אחר של החברה, שאינו משועבד לטובת הנאמן, לפי הוראות החברה, עד לא יאוחר משלושה (3) ימי עסקים ממועד הפירעון. על אף האמור, ככל שיידרש שחרור הבטוחות (לפי סעיפים 5.9.1 או 5.9.2 לעיל) לשם ביצוע מיחזור חוב, יפעל הנאמן, על-פי הנחיית החברה, באופן שיאפשר העברת הבטוחות לטובת צד ג' שיעניק לחברה אשראי שישמש לטובת ביצוע פרעון מוקדם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') (כגון מסירה של מסמכי שחרור נכסים משועבדים כנגד העברת סכום ההפקדה בפועל לחשבון נאמנות שיהא מקובל על הנאמן). הנאמן רשאי להסתמך על האישור הנ"ל ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

החלפת נכסים משועבדים

5.10

החברה על-פי שיקול דעתה הבלעדי והמלא, תהיה זכאית, מעת לעת, וזאת מבלי שתידרש לקבל את הסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), להחליף את השעבוד על המניות המשועבדות, כולן או חלקן, באחד או יותר מהנכסים הבאים: (א) מזומן ו/או פקדונות כספיים ו/או ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל ו/או מלווים קצרי מועד של מדינת ישראל אשר יופקדו בחשבון הנאמנות; (ב) ערבות בנקאית; (ג) מניות רבוע נדל"ן ו/או דור אלוף ו/או מניות אפריקה נכסים (להלן: "**המניות המחליפות**") (הנכסים שישועבדו תחת החלופות לעיל יקראו להלן: "**הנכסים המחליפים**"), ובלבד ש:

- 5.10.1 לא חל מועד מימוש הנכסים כהגדרתו בסעיף 5.8.1 לעיל.
- 5.10.2 החלפת הנכסים המשועבדים אושרה בידי דירקטוריון החברה.
- 5.10.3 יחס חוב לבטוחה, לפי המנגנון הקבוע בסעיף 1.4.20 לעיל, לאחר החלפת הנכסים המשועבדים לא יעלה על יחס חוב לבטוחה הנדרש.
- 5.10.4 החברה תפרסם דוח מיידי קודם להחלפה בהתאם להוראות הדין ולכל הפחות 7 ימים קודם למועד ההחלפה.
- 5.10.5 בכפוף לאמור בסעיף 5.10.4 לעיל, החלפת הנכסים המשועבדים כאמור לעיל תבוצע על-ידי החברה ועל חשבונה, בדרך של תיקון השעבוד הקיים לטובת הנאמן, והנאמן ישתף

פעולה ויחתום על כל מסמך נדרש לצורך שחרור הנכסים המשועבדים כאמור בכפוף לשעבוד הנכסים המחליפים כנגד שחרור הנכסים המשועבדים.

5.10.6 שחרור המניות המוחלפות מהשעבוד והעברתן אל החברה יבוצע בד בבד עם שעבוד הנכסים המחליפים לטובת מחזיקי אגרות החוב בדומה למנגנון הקבוע בסעיף 2.3.5 לעיל, בשינויים המחוייבים.

5.10.7 לאחר החלפת הנכסים המשועבדים כאמור, כל הוראות שטר נאמנות זה הנוגעות למניות המשועבדות יחולו, בשינויים המחוייבים, על הנכסים המחליפים, לרבות זכותה של החברה להחליפם בהתאם להוראות סעיף זה (המניות המשועבדות והנכסים המחליפים יקראו לעיל ולהלן: "**הבטוחות**"). להסרת הספק יובהר כי הוראות שטר נאמנות זה לעיל ולהלן הנוגעות למניות המשועבדות, ובכלל זה ומבלי לגרוע מהאמור, הוראות סעיף 15.2 להלן, **לא יחולו** על המניות המוחלפות ששחררו מהשעבוד בהתאם להוראות סעיף זה לעיל.

5.11 מכירת נכסים משועבדים

5.11.1 החברה תהא רשאית למכור את המניות המשועבדות, כולן או חלקן, בעסקה בבורסה או מחוצה לה, אחת או יותר, בכל עת (להלן בסעיף זה: "**המניות הנמכרות**"), כנגד תמורה במזומן שתופקד בחשבון הנאמנות, ובלבד שלא חל מועד מימוש הנכסים כהגדרתו בסעיף 5.8.1 לעיל, בכפוף לכך שיתקיים אחד מאלה:

(א) מחיר המכירה אינו נופל מהמחיר הממוצע של נייר הערך ב- 30 ימי המסחר בבורסה אשר קדמו למועד המכירה;

(ב) יחס חוב לבטוחה בסמוך לאחר המכירה ובהתחשב בתמורת המכירה של המניות הנמכרות לא יעלה על יחס חוב לבטוחה הנדרש.

(ג) החברה דיווחה על כוונתה לבצע פדיון מוקדם של מלוא סכום החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), ושווי הנכסים המשועבדים עולה על הסכום שעל החברה לשלם במקרה של פדיון מוקדם ביוזמת החברה כקבוע בסעיף 6.6.2 להלן.

5.11.2 הנאמן ישתף פעולה עם החברה ויחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך מכירת המניות המשועבדות, כולן או חלקן, באופן שתורה לו החברה ובכל מחיר עליו תורה החברה, והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד להוראות המכירה שיקבל מהחברה כאמור לעיל ובלבד שהמכירה עומדת בתנאים כמפורט בסעיף 5.11.1 לעיל וכן שתמורת המכירה תועבר ישירות לחשבון הנאמנות כאמור בסעיף 5.11.4 להלן ותשועבד לטובת הנאמן.

5.11.3 החברה תמסור לנאמן הודעה בכתב, זמן סביר מראש, על כוונתה לבצע עסקה (אחת או יותר) למכירת המניות הנמכרות, בבורסה או מחוצה לה (להלן בסעיף זה: "**הודעת מכירה**"). הודעה המכירה תכלול את הנתונים להלן:

5.11.3.1 כמות המניות המשועבדות שהחברה מבקשת למכור.

5.11.3.2 האם המכירה תיעשה בבורסה או מחוץ לבורסה.

5.11.3.3 ככל שמדובר במכירה מחוץ לבורסה – התמורה ברוטו (לפני מס והוצאות מכירה) הצפויה בעד המניות הנמכרות על-פי ההסכם.

5.11.3.4 ככל שמדובר במכירה בבורסה – החברה תמסור לנאמן הוראה בכתב לביצוע המכירה (כולל מחירים, כמויות ומועדים).

5.11.3.5 תחשיבים וכן אישור נושא משרה בכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה באיזה מהתנאים בסעיף 5.11.1 לעיל (ס"ק (א) או (ב)), בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

הנאמן יסתמך על הודעת המכירה ועל התחשיבים שתמסור לו החברה ועל אישור נושא המשרה כאמור, ולא יבצע מיוזמתו או יידרש לבצע בדיקה כלשהי מטעמו.

5.11.4 מלוא התמורה נטו (בניכוי מס והוצאות מכירה) בגין המניות הנמכרות תופקד ישירות בחשבון הנאמנות, והחברה תורה לנאמן לעשות שימוש בתמורה בהתאם לאחת משתי החלופות להלן או שילוב שלהן, על-פי שיקול דעתה הבלעדי: (א) ביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 6.6.2 להלן; או (ב) ביצוע תשלומים על חשבון קרן או ריבית במועד על-פי לוח הסילוקין.

5.11.5 עד לא יאוחר משני (2) ימי עסקים לאחר המועד שבו התקבלה בחשבון הנאמנות תמורת המכירה של המניות הנמכרות, הנאמן יחתום על כל מסמך הנדרש לצורך שחרור מהשעבוד והעברה לידי החברה את החלק מהתמורה שהינו מעבר לנדרש לצורך עמידה ביחס החוב לבטוחה הנדרש, וזאת בהתאם לאישור נושא משרה בכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב, שיימסר לנאמן. הנאמן רשאי להסתמך על האישור הנ"ל ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

5.11.6 עם ביצוע המכירה של המניות המשועבדות, כולן או חלקן, על-ידי החברה, וקבלת התמורה בעדן, ייחשב השעבוד על המניות המשועבדות שנמכרו, בטל ומבוטל וחסר תוקף וזאת ללא כל צורך בפעולה ו/או אישור נוספים, לרבות לא מצד הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב. תוך שלושה (3) ימי עסקים לאחר הפקדת התמורה כאמור לעיל, יחתום הנאמן על כל המסמכים הנדרשים לשם תיקון מסמכי השעבוד הרלוונטיים, בנוסח המקובל על הנאמן. החברה תדאג לבצע תוך זמן סביר את תיקון השעבוד בפועל על חשבונה ולהמציא לנאמן את המסמכים המעידים על ביצוע התיקון הנ"ל.

5.11.7 לבקשת החברה, הנאמן יחתום על כתב התחייבות לפיו הוא יסכים לסילוק השעבוד הרשום לטובתו על המניות הנמכרות כנגד ובד ובבד לביצוע העברת התמורה בעדן לחשבון הנאמנות.

5.11.8 לאחר השלמת המכירה של המניות הנמכרות, החברה תפרסם דיווח מידי בדבר מכירת הנכסים כנדרש על פי דין.

5.11.9 לצרכי שטר נאמנות זה, יראו בתמורה ממכירת המניות המשועבדות כ-"נכסים מחליפים" כהגדרתם בסעיף 5.10 לעיל.

למצגי החברה בקשר עם המניות המשועבדות ראה סעיף 4.6 להסכם השעבוד המצ"ב **כנספח 1.4.17** לשטר זה.

6. התחייבויות החברה

6.1 החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית (לרבות ריבית הפיגורים, ככל שתחול, ותוספת הריבית בגין ירידת דירוג או לחילופין בגין הפסקת דירוג או בגין אי-עמידה באמות מידה פיננסיות, ככל שתחול) ולמלא אחר יתר התנאים וההתחייבויות המוטלים עליה על-פי תנאי אגרות החוב ועל-פי שטר נאמנות זה.

6.2 החברה מתחייבת כי תפעל לרישומן של אגרות החוב (סדרה ה') למסחר בבורסה.

6.3 עמידה באמות מידה פיננסיות:

החברה מתחייבת, כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על-פי תנאי אגרות החוב, יחול כל המפורט להלן:

6.3.1 הון עצמי מינימלי: ההון העצמי של החברה לא יפחת, במשך שני רבעונים עוקבים, מסך של 450 מיליוני ש"ח ("ההון העצמי המינימלי") על-פי הנתונים הכספיים המיוחסים לחברה עצמה (סולו) שיוצגו במסגרת הדוח תקופתי או הדוח רבעוני (להלן: "נתוני סולו"), האחרון שפרסמה החברה.

אם וככל שתושלם עסקת אפריקה נכסים, החל מפרסום הדוחות הכספיים של החברה אשר דוחות אפריקה נכסים יאוחדו בהם, ההון העצמי המינימלי כהגדרתו לעיל יתוקן ויעמוד על סך של 550 מיליוני ש"ח (במקום 450 מיליוני ש"ח).

6.3.2 יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו: היחס שבין החוב פיננסי נטו (כהגדרתו להלן) ובין ה-CAP נטו (כהגדרתו להלן), לא יעלה על שיעור של 75%, על-פי נתוני סולו, שנכללו בדוח תקופתי או בדוח רבעוני, במשך שני רבעונים עוקבים.

בסעיף 6.3 זה ובסעיף 6.4 להלן:

"הון עצמי" – סך ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, ובתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'). לעניין סעיף זה, הלוואות בעלים תיחשב נחותה לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') רק אם לפי תנאיה - (א) פרעון ההלוואה יותנה בכך שמיד עם פרעון ההלוואה בפועל תעמוד החברה באמות המידה הפיננסיות על פי סעיף 6.3 זה; וכן (ב) במקרה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב או במקרה של פירוק, היא תיפרע רק לאחר פירעון המלא של אגרות החוב.

"חוב פיננסי נטו" - יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים שהעמידו הלוואות לחברה, בניכוי מזומן ושווי מזומנים וכן בניכוי השקעות לזמן קצר לרבות ניירות ערך סחירים ופקדונות לא מוגבלים, והכל על בסיס נתוני סולו.

"CAP נטו" - הון עצמי בתוספת חוב פיננסי נטו.

6.3.3 הבדיקה בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תתבצע על-ידי החברה בכל רבעון, במועד פרסום כל דוח כספי, לתאריך הדוח על המצב הכספי, בהתאם לנתוני סולו, האחרונים שהחברה תפרסם, במועד פרסום כל דוח כאמור, כל עוד אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור.

6.3.4 לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד פרסום דוחות הכספיים, החברה תמסור לנאמן אישור מאת מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, וכן את דרך ותוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות האמורות לבדיקה שנערכה כאמור בסעיף 6.3.3 לעיל, הכולל חישוב מפורט, הכל על בסיס נתוני הדוח הרבעוני או הדוח התקופתי, האחרון שפורסם, בנוסח לשביעות רצון הנאמן. הנאמן יסתמך על אישור כאמור ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

6.3.5 יובהר כי במידה ויחול שינוי בפרמטרים המשמשים לביצוע המבחנים האמורים לעיל כתוצאה משינוי בכללי החשבונאות המקובלים ו/או שינוי רגולטורי אחר אשר השפעת אותו שינוי על הפרמטרים המשמשים (הון עצמי / חוב פיננסי נטו) על אמות המידה הפיננסיות, עולה על 7.5 מיליון ש"ח, יותאמו הפרמטרים הנ"ל לשינוי הנובע מיישום

כללי החשבונאות או השינוי הרגולטורי לראשונה (לדוגמא, אם בעקבות יישום תקן חשבונאי ייקטן או יגדל ההון העצמי של החברה ב-30 מיליון ש"ח, תופחת או תועלה אמת המידה שעניינה הון עצמי מינימלי ב-30 מיליון ש"ח). החברה תפרסם גילוי בדבר השינוי בפרמטרים כאמור לרבות פירוט חישוב הפרמטרים האמורים וכן השפעתם על אמות המידה הפיננסיות, במסגרת הדוח הרבעוני או הדוח התקופתי, אשר בדוחות הכספיים הכלולים בו יושם לראשונה השינוי בכללי החשבונאות המקובלים ו/או השינוי רגולטורי האחר כאמור וכן בדוח מיידי שיפורסם סמוך לאחר פרסום הדוח הרבעוני או התקופתי כאמור, וזאת לאחר שהשינויים כאמור והשפעתם נמסרו לנאמן בהודעה בכתב מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה (או מחליפו), בצירוף תחשיב ובתיאום עם הנאמן.

6.3.6 לעניין מנגנון התאמה בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ה') בגין אי-עמידה באמות מידה פיננסיות ראו סעיף 2 ל**נספח 2.2** לשטר זה.

6.4 מגבלות על חלוקה

6.4.1 החברה תהא רשאית לבצע "חלוקה" כהגדרתה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) (להלן בסעיף זה: "**חלוקה**"), בכפוף לקיום כל התנאים להלן:

א. אישור היועץ המשפטי של החברה, שיועבר לנאמן לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר אישור דירקטוריון החברה בדבר ביצוע החלוקה, כי דירקטוריון החברה קיבל החלטה על ביצוע החלוקה, תוך שהדירקטוריון קבע כי (1) החלוקה האמורה הינה חלוקה מותרת לפי סעיף 302 לחוק החברות ו-(2) כי אין בה בכדי לפגוע ביכולת החברה לפרוע את אגרות החוב (סדרה ה') לפי תנאיהן;

וכן -

ב. לא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר אישור דירקטוריון החברה את ביצוע החלוקה, החברה תעביר לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו - (א) החברה אינה מפרה את אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לעיל, סמוך לפני החלוקה ומיידי לאחר החלוקה, כאשר הבחינה נעשתה בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד אישור החלוקה; (ב) ההון העצמי של החברה בעקבות החלוקה לא יפחת מ-530 מיליוני ש"ח ("**הון עצמי לחלוקה**"), ואם וככל שתושלם עסקת אפריקה נכסים החל מהדוחות הכספיים של החברה אשר דוחות אפריקה נכסים יאוחדו בהם, ההון העצמי לחלוקה כהגדרתו לעיל יתוקן ויעמוד על סך של 700 מיליוני ש"ח (במקום 530 מיליוני ש"ח); (ג) לא מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 להלן; (ד) יחס חוב לבטוחה מיידי לאחר החלוקה לא יעלה על יחס חוב לבטוחה הנדרש. ככל שהחברה לא עומדת ביחס חוב לבטוחה הנדרש כאמור, היא תהא רשאית להפקיד חלק מהכספים שאמורים להיות מחולקים במסגרת החלוקה האמורה בחשבון הנאמנות ו/או לשעבד מניות רבוע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או מניות אפריקה נכסים, והכל עד לעמידה ביחס חוב לבטוחה הנדרש, ולאחר מכן כל יתרה תוכל להיות מחולקת ללא מגבלה על-פי ס"ק (ד) זה; ו-(ה) נכון למועד אישור החלוקה, אין הפרה של תנאי המהותיים של שטר הנאמנות (יובהר, כי אין באמור בס"ק (ה) זה כדי להוות הסכמה של הנאמן להפרות לא מהותיות של שטר זה על-ידי החברה). הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

וכן -

ג. לא תבוצע חלוקה מרווחי שערך בסכום העולה על התקבולים מחברות מוחזקות (כהגדרתם להלן).

"התקבולים מחברות מוחזקות" משמע: סך התקבולים, מכל מין וסוג, במצטבר שהתקבלו מחברות המוחזקות על ידי החברה בתקופה שהחל מחודש ספטמבר, 2016. מובהר כי המגבלה על פי ס"ק ג' זה לעיל תחול אך ורק בהתייחס לחלוקה מרווחי שערך בגין נכס/ים שטרם מומשו/ (כל עוד לא מומשו).

6.5 דירוג

6.5.1 החברה תפעל, ככל שהדבר בשליטתה, להמשך דירוג אגרות החוב על-ידי חברה מדרגת אחת לפחות המאושרת על-ידי הממונה על שוק ההון עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על-פי תנאי אגרות החוב. יובהר כי ככל שאגרות החוב תדורגנה על-ידי מספר חברות דירוג, תהא החברה רשאית להפסיק את דירוגן על-ידי מי מחברות הדירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שלנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב תהא טענה בקשר לכך, ובלבד שבאותו מועד אגרות החוב מדורגות על-ידי חברת דירוג אחת לפחות. במקרה של החלפת חברת הדירוג או הפסקת דירוג על ידי חברת דירוג מסוימת גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת, תפרסם החברה כפוף למועדים הקבועים בכל דין דיווח מיידי ביחס להחלפת חברת הדירוג או הפסקת עבודתה, לפי העניין, כאמור והסיבות לשינוי. היה ויופסק הדירוג כלל תפרסם החברה דיווח מיידי תוך יום עסקים אחד ובו תפרט את הסיבות להפסקה כאמור.

6.5.2 לעניין מנגנון שינוי שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב במקרה של שינוי דירוג ראו סעיף 1 לנספח 2.2 לשטר זה.

6.6 פדיון מוקדם

6.6.1 פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

היה ויוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר בה של אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ה') פחת מהסכום שנקבע בתקנון ובהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב. במקרה כאמור, תפעל החברה כדלקמן:

6.6.1.1 תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדות. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי שישלח לרשות ולבורסה ובשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.

6.6.1.2 מועד הפדיון המוקדם ביחס לאגרות החוב (סדרה ה'), יחול לא לפני שבעה עשר (17) ימים מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) ימים מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

6.6.1.3 במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב (סדרה ה') שהמחזיקים בהן ביקשו לפדות. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך הנקוב בצירוף הריבית שנצברה (הערך המתואם של אגרות החוב) עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב.

- 6.6.1.4 קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב (סדרה ה') של מי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם כאמור לעיל, אך אגרות החוב כאמור תמחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.
- 6.6.1.5 פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ה') כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו כאמור את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.
- 6.6.1.6 יובהר כי המועדים לפדיון מוקדם כמפורט לעיל הם בהתאם לתקנון הבורסה ואם ישתנה תקנון הבורסה, המועדים יהיו כפי שיקבע בתקנון הבורסה במועד הפדיון המוקדם.
- 6.6.2 פדיון מוקדם ביוזמת החברה
- החברה רשאית לבצע, מיוזמתה, החל ממועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ה') פדיון מוקדם, מלא או חלקי, כאמור בסעיף 6.6.2 זה, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:
- 6.6.2.1 המועד הראשון האפשרי לפדיון מוקדם הינו 30 ימי מסחר לאחר רישום אגרות החוב (סדרה ה') למסחר.
- 6.6.2.2 במקרה של פדיון חלקי, תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.
- 6.6.2.3 נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום הריבית או הפדיון חלקי כאמור.
- לעניין סעיף 6.6.2 זה, "רבעון" משמע כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר-מרס, אפריל-יוני, יולי-ספטמבר, אוקטובר-דצמבר.
- 6.6.2.4 ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.
- 6.6.2.5 כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על-ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), פרו-ראטה, לפי ערכן הנקוב של אגרות החוב המוחזקות.
- 6.6.2.6 עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בדבר ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, החברה תפרסם דוח מיידי כשמועד הפדיון המוקדם יהא לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.
- 6.6.2.7 מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ה') לבין מועד תשלום הריבית בפועל.

- 6.6.2.8 בדוח המידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שיפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן.
- 6.6.2.9 לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ה') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.
- 6.6.2.10 במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מידי על:
- (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.
- 6.6.2.11 במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי, ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת.
- 6.6.2.12 הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במקרה של פדיון מוקדם ביוזמת החברה, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים:
- (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ה') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם (או במקרה של מכירת מניות משועבדות לפי סעיף 5.11 לעיל – שאז ילקחו בחשבון 30 ימי המסחר שקדמו לדיווח מידי על מכירת המניות) כאשר ככל שמועד הפדיון המוקדם חל במועד בו מבוצע תשלום ריבית על חשבון אגרות החוב, ינוכה מהמחיר הממוצע כאמור סכום השווה לסכום הריבית המשולם באותו מועד בגין אגרות החוב;
 - (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל שתהיה, ולרבות תוספת ריבית ככל שתהיה), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל;
 - (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1.75%, בחישוב שנתי. היוון אגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון על-פי לוח הסילוקין שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ה') העומדות לפדיון מוקדם.
- לעניין זה, "תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה, ממוצע משוקלל של תשואה לפדיון (ברוטו), בתקופה של שבעה (7) ימי עסקים, המסתיימת שני (2) ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי (2)

סדרות אגרות חוב ממשלתי לא צמודות, בעלות ריבית בשיעור קבוע, ושמך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ה') במועד הרלוונטי, היינו - סדרה אחת בעל המח"מ הקרוב הגבוה ממח"מ אגרות החוב (סדרה ה') במועד הרלוונטי וסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ אגרות החוב (סדרה ה') במועד הרלוונטי ואשר שקלולן ישקף את מח"מ אגרות החוב במועד הרלוונטי.

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא 4 שנים, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא שנתיים ומח"מ יתרת ההלוואה הוא 3.5 שנים תחושב התשואה כלדלהלן:

$$4x + 2(1-x) = 3.5$$

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'

$1-X$ = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'

על פי החישוב, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מ-"התשואה", והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של 25% מ-"התשואה".

"מח"מ" – משך חיים ממוצע.

6.6.2.13 החברה תמסור לנאמן תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פידיון מוקדם כאמור לעיל אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בדבר הסכום שישולם בפידיון המוקדם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'). הנאמן יסתמך על האישור כאמור ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

פירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות

7.

7.1 בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן יהיו הנאמן וכן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או לממש בטוחות:

7.1.1 אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או לפי שטר נאמנות זה או לא קיימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים, והכל אם הנאמן נתן הודעה לחברה אוודות ההפרה והחברה לא תיקנה את ההפרה כאמור תוך ארבעה עשר (14) ימים ממתן ההודעה, וביחס להפרת תשלום למחזיקי אגרות החוב לא תיקנה את ההפרה תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד אי ביצוע התשלום.

7.1.2 החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר הנאמנות, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון (כהגדרת המונח להלן) או מועד אחר שנקבע במסגרת ארכה שניתנה לחברה על-ידי רשות מוסמכת לפרסום דוחותיה הכספיים, לפי המאוחר מבין השניים. לעניין זה "המועד האחרון" משמעו, המועד הקבוע לכך על-פי הדין החל על החברה.

7.1.3 אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

- 7.1.4 אם החברה תקבל החלטה לפירוק החברה (למעט פירוק למטרת מיזוג עם חברה אחרת, בכפוף להוראות סעיף 7.1.25 להלן) או אם יינתן לחברה צו פירוק קבוע וסופי על-ידי בית-המשפט, או ימונה לה מפרק קבוע.
- 7.1.5 אם רבוע נדל"ן או דור אלון או אפריקה נכסים תקבל החלטת פירוק בת תוקף לפירוק אותה החברה (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת בעטיו החברה בחרה להחליף את השעבוד בגין מניות אותה חברה בשעבוד אחר על פי זכותה בשטר זה), או אם יינתן לאחת מאלה צו פירוק קבוע וסופי על-ידי בית-המשפט, או ימונה להן מפרק קבוע, ובלבד שבמועד כאמור משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב מניות של החברה ביחס אליה התרחש המקרה כאמור והחברה לא בחרה להחליף את השעבוד בגין מניות אותה חברה בשעבוד אחר על פי זכותה בשטר זה.
- 7.1.6 אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית-המשפט או ימונה לחברה ו/או לרבוע נדל"ן ו/או לדור אלון ו/או לאפריקה נכסים מפרק זמני, או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, וצו או החלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין, ובלבד שבמועד כאמור משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב מניות של החברה ביחס אליה התרחש המקרה כאמור והחברה לא בחרה להחליף את השעבוד בגין מניות אותה חברה בשעבוד אחר על פי זכותה בשטר זה. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה ו/או רבוע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או אפריקה נכסים או בהסכמת מי מהן.
- 7.1.7 אם יוטל עיקול על עיקר נכסי החברה, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד עיקר הנכסים כאמור, והעיקול לא יוסר או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך ארבעים וחמישה (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.
- 7.1 בסעיף 7.1 זה לעיל ולהלן "**עיקר נכסי החברה**" משמע נכון למועד בדיקה מסויים: נכס או נכסים של החברה אשר נכון למועד הבדיקה ערכם המצרפי, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד הבדיקה, עולה על 50% מסך נכסי החברה על-פי הדוחות הכספיים האמורים.
- 7.1.8 אם החברה תמכור לאחר, נכס או נכסים של החברה, המהווים את "עיקר נכסי החברה" נכון למועד המכירה (האמור לא יחול ביחס למכירה מותרת של נכסים משועבדים בהתאם להוראות סעיף 5.11 לעיל או ביחס להחלפת נכסים משועבדים בהתאם להוראות סעיף 5.10 לעיל). לעניין ס"ק זה - (1) "מכירה לאחר" משמעה מכירה לכל צד שלישי שהוא, למעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה ו/או תאגידים בשליטתם של תאגידים אלו (להסרת ספק -שליטה משותפת לא תחשב לשליטה לעניין ס"ק (1) זה ו-ס"ק (2) להלן); ו - (2) מכירה במסגרת מיזוג עם חברה אחרת שבשליטת החברה או במסגרת שינוי מבנה לא תחשב "מכירה לאחר", ובלבד שמיזוג חברות כאמור הינו בין שתי חברות שכל אחת מהן הינה בשליטת החברה.
- 7.1.9 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על החברה או על עיקר נכסי החברה, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על החברה או על עיקר נכסי החברה. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי

כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה.

7.1.10 אם יינתן כנגד רבוע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או אפריקה נכסים צו הקפאת הליכים זמני או צו למינוי כונס נכסים זמני על עיקר נכסיהן, אשר לא נדחה או בוטל בתוך 45 ימים ממועד הגשתו או נתינתו, לפי העניין, או אם יינתן צו הקפאת הליכים קבוע או צו למינוי כונס נכסים קבוע על עיקר נכסי רבוע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או אפריקה נכסים, והכל בלבד שבמועד כאמור משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב מניות של החברה לה מונה כונס נכסים זמני או קבוע כאמור או ניתן צו הקפאת הליכים זמני או קבוע והחברה לא בחרה להחליף את השעבוד בגין מניות אותה חברה בשעבוד אחר על פי זכותה בשטר זה. על אף האמור, לא תינתן תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי רבוע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או אפריקה נכסים או בהסכמת מי מהן.

לעניין סעיף 7.1.10 זה לעיל –

עיקר נכסי דור אלון או רבוע נדלן או אפריקה נכסים, לפי העניין – משמעם – בהתייחס לכל חברה כאמור בנפרד – נכסים של דור אלון או של רבוע נדלן או אפריקה נכסים (לפי העניין) ששווים המצרפי עולה על 50% מתוך המאזן המאוחד של דור אלון או רבוע נדלן או אפריקה נכסים (לפי העניין) לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של דור אלון או רבוע נדלן או אפריקה נכסים (לפי העניין) עובר לאירוע הרלוונטי.

7.1.11 אם החברה תגיש לבית המשפט בקשה לצו הקפאת הליכים או אם יינתן צו הקפאת הליכים לחברה או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאינם בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב (סדרה ה')), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, אם פעולה כאמור נעשית על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן אן - אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

7.1.12 אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה ה'), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה תוך 60 ימים.

7.1.13 אם החברה תפסיק או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה.

7.1.14 אם הועמד (בהתאם להוראות ההסכם הרלוונטי) לפירעון מיידי שלא ביוזמת החברה, אחד מאלה:

7.1.14.1 סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה;

7.1.14.2 חוב או חובות של החברה כלפי מוסד או מוסדות פיננסי או גוף מוסדי או גופים מוסדיים (להלן: **"המלווה הפיננסי"**) בסכום מצטבר כלפי המלווה הפיננסי העולה על 200 מיליון ש"ח (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים למלווה הפיננסי – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), למעט חוב שהנו ללא זכות חזרה לחברה (**non-recourse**), ובלבד שההעמדה לפירעון מיידי לא בוטלה תוך 14 יום.

- 7.1.15 אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, למעט מחיקה לצרכי מיזוג עם חברה אחרת, זאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 7.1.11 לעיל וסעיף 7.1.25 להלן.
- 7.1.16 אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
- 7.1.17 אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.
- 7.1.18 אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת.
- 7.1.19 אם בוצעה הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרת החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא, ובמקרה שמדובר בהפרה הניתנת לתיקון – ההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה מן הנאמן, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.
- 7.1.20 אם החברה לא עמדה באחת מאמות המידה הפיננסיות בהתאם להוראות סעיפים 6.3.1 ו-6.3.2 לעיל במשך שני רבעונים עוקבים, ועד למועד ההחלטה על העמדה לפירעון מיידי לא פורסמו דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים פרפורמה שעל פיהם עומדת החברה באמות המידה האמורה.
- 7.1.21 אם החברה הפרה את התחייבותה בקשר עם חלוקה כמפורט בסעיף 6.4 לעיל.
- 7.1.22 אם אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על-ידי חברה מדרגת לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה. לעניין זה, "נסיבות שהינן בשליטת החברה" משמען, בין היתר, אי ביצוע תשלומים לחברת הדירוג להם התחייבה החברה כלפיה ואי מסירת דיווחים ומידע הנדרשים על-ידי לחברת דירוג במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג. למען הסר ספק מובהר, כי כל עוד אגרות החוב מדורגות על-ידי חברת דירוג אחת לא תהווה הפסקת דירוג על-ידי חברת דירוג אחרת עילה לפירעון מיידי.
- 7.1.23 אם יעודכן דירוג אגרות החוב על-ידי החברה המדרגת של אגרות החוב (לא כתוצאה משינוי במתודולוגיה ו/או בסולמות הדירוג של החברה המדרגת) כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג של Baa3 של מידרוג' (או מדירוג מקביל שייקבע על ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום החברה המדרגת הקיימת), במשך תקופה העולה על 21 ימי עסקים. דורגו אגרות החוב על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע לצרכי ס"ק זה יהא הדירוג הנמוך מבין הדירוגים.
- 7.1.24 במקרה שהחברה תבצע הרחבת סדרה באופן שאינו עומד בהתחייבויותיה של החברה לפי סעיף 2.3.4 לעיל.
- 7.1.25 אם בוצע מיזוג של החברה עם ישות אחרת ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ברוב רגיל, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת, כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת, לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.
- 7.1.26 אם מר מוטי בן משה (במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתו) יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה למעט העברה לנעבר מורשה, מכל סיבה שהיא, אלא אם התקבלה לכך הסכמת אסיפת המחזיקים ברוב רגיל מראש.

בסעיף זה, "שליטה" – כמשמעותה בחוק ניירות ערך ובלבד שמר מוטי בן-משה יחזיק, במישרין או בעקיפין (בעצמו או באמצעות תאגידים בשליטתו), ב-30% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה, ולא יהיה בעל מניות אחר שיחזיק, לבדו או בדרך של החזקה ביחד עם אחרים, בשיעור גבוה ממנו בהון המניות.

"נעבר מורשה" – בן משפחה, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, של מר מוטי בן משה לרבות תאגיד בשליטתו של בן משפחה כאמור.

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

למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על-פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על-פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 7 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

7.2 בקרות איזה מהאירועים בסעיף 7.1 לשטר זה ובהתאם להוראות הכלולות בו על סעיפי המשנה שבו:

7.2.1 הנאמן יהיה רשאי, ולפי דרישת מחזיק באגרות חוב (סדרה ה'), אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ה'), או בהתקיים עילה להעמדה לפירעון מיידי יהיה חייב, לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף עשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 7.2.6 להלן) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ה') ו/או מימוש בטוחות בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל.

7.2.2 החלטת מחזיקים להעמיד אגרות חוב (סדרה ה') לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות כאמור לעיל, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה, בעצמם או על-ידי בה כוחם, מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור במועד הקבוע לאסיפה כאמור, ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של (סדרה ה') המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.

7.2.3 במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לשטר זה לעיל, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 7.2.2 לעיל, הנאמן יהיה חייב, באופן מיידי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ה') ו/או לממש בטוחות.

7.2.4 הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב (סדרה ה') לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות, כאמור בסעיף 7.2 זה, אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה בכתב 15 ימים לפני העמדת אגרות החוב (סדרה ה') לפירעון מיידי או מימוש בטוחות על כוונתם לעשות כן; ואולם נאמן או מחזיקי אגרות החוב אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור שישלח על-ידי הנאמן לחברה מיד עם פרסום ההודעה או פרסום זימון האסיפה במערכת המגנ"א יהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו של הנאמן לפעול כאמור.

7.2.5 נקבעה באיזה מסעיפי המשנה בסעיף 7.1 לעיל, תקופה שבה רשאית החברה לבצע

פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מידי או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב (סדרה ה') לפירעון מידי כאמור בסעיף 7.2 זה, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה בשטר הנאמנות אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

7.2.6 הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 21 הימים האמורים (בסעיף 7.2.1 לעיל) ו/או את 15 ימי ההתראה האמורים (בסעיף 7.2.4 לעיל) במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בכינוס האסיפה עלול לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'). במקרה של קיצור מועדים כאמור, בטרם זימון האסיפה, ימסור הנאמן הודעה לחברה.

7.3 על אף האמור בסעיף 7 לעיל, במקרה בו תבקש החברה מהנאמן בכתב למנות נציגות דחופה או שהנאמן יבקש למנות נציגות דחופה בשל הפרה צפויה של העילה הקבועה בסעיף 7.1.20 לעיל בטרם התקיימה עילה לפירעון מידי כאמור בסעיף 7.1.20 לעיליש לפעול לפי ההוראות הקבועות בתוספת השלישית לשטר הנאמנות.

תביעות והליכים בידי הנאמן

.8

8.1 בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ובהודעה בכתב לחברה של 7 ימים מראש, במידת האפשר בנסיבות אותו עניין וככל שלא תהא בכך פגיעה באיזו זכות מזכויות המחזיקים, לנקוט כלפי החברה, בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, שאינו ניתן להתניה, לשם אכיפת התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות, לשם מימוש זכויות המחזיקים ולשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') על-פי שטר הנאמנות. למרות האמור לעיל, לנאמן זכות לקיצור תקופת ההודעה המוקדמת אם הנאמן בדעה כי כל דחייה בנקיטת הליכים כאמור מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה').

8.2 הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 8.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על-ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה').

8.3 הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ה'), בה יוחלט בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על-פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהיו ובמועד האפשרי הראשון הסביר (בכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה בעניין כינוס אסיפות מחזיקים). על אף האמור לעיל, הנאמן יגיש בקשה לפירוק החברה רק לאחר שהתקבלה בעניין זה החלטה מיוחדת, כהגדרתה בשטר נאמנות זה לעיל, שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב.

8.4 למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב ביצוע העמדה לפירעון מידי או מימוש בטוחות עליו החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על-פי סעיף 7 לעיל, למעט אם האירוע שבגיניו התקבלה ההחלטה להעמדה לפירעון מידי או מימוש בטוחות בוטל או הוסר.

8.5 כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') על מנת לדון ו/או לקבל את ההחלטות בכל עניין הנוגע לשטר נאמנות זה.

8.6 הנאמן רשאי, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על-ידו על-פי שטר נאמנות זה, לצורך פניה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ו/או לבית המשפט עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול. יובהר כי אין

באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה').

8.7 למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות על-פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות, גם לפני שאגרות החוב (סדרה ה') יעמדו לפירעון מיידי או מימוש בטוחות, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

נאמנות על התקבולים

.9

9.1 כל הכספים שיוחזקו מעת לעת על-ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק, כתוצאה מהעמדת אגרות החוב (סדרה ה') לפירעון מיידי ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על-ידי בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות 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 אחר עם תנאי שטר זה, לרבות שכרו (ובלבד שלא יקבל כפל הן מהחברה והן מבעלי אגרות החוב); שנית - לתשלום כל סכום אחר על-פי ההתחייבות לשיפוי (כהגדרת מונח זה בסעיף 22 לשטר); שלישית - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 22 לשטר;

היתרה תשמש, אלא אם הוחלט אחרת מראש בהחלטה מיוחדת באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), למטרות לפי סדר העדיפות הבא: (א) ראשית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') את פיגורי הריבית המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב (סדרה ה') פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; (ב) שנית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב (סדרה ה') פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית ו/או הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; (ג) שלישית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב (סדרה ה') על-ידי החברה או באופן אחר; (ד) רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') את סכומי הקרן המגיעים להם על-פי אגרות החוב (סדרה ה') המוחזקות על-ידם פרי-פסו, וזאת בין אם הגיע זמן סילוק סכומי הקרן והריבית ובין לאו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב (סדרה ה') על-ידי החברה או באופן אחר; (ה) חמישית - את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.

9.2 מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על-פי כל דין.

9.3 תקבולים שיתקבלו על-ידי הנאמן מהחברה בגין תשלומים שבוצעו על-ידי המחזיקים מקום בו החברה הייתה חייבת לשלמו, ישמשו לתשלום למחזיקי אגרות החוב אשר נשאו באותם תשלומים.

סמכות לעכב חלוקת כספים

.10

10.1 למרות האמור בסעיף 9 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים בסעיף 9 לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), כאמור לעיל, יהיה פחות מסך של 1 מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי

להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות על-פי סעיף 15 לשטר זה, וכספים אלו ישולמו במועד תשלום הקרן ו/או הריבית הקרוב.

10.2 לכשתגונה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם את הסך האמור לעיל, יהיה הנאמן חייב להשתמש בסכום האמור על-פי סדר הקדימויות בסעיף 9 לעיל ולחלק את הסכום האמור למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במועד תשלום הקרן או הריבית הקרוב.

10.3 על-אף האמור בסעיף זה, רשאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), לפי החלטה רגילה שתתקבל על-ידם, להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על-ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 9 לעיל, אף אם סכומם עומד על פחות מסך של 1 מיליון ש"ח, והכול בכפוף לסדר הקדימויות שבסעיף 9 לעיל.

11. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

11.1 הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 9 ו-10 לשטר, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 23 לשטר.

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

12. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

12.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק באגרות החוב (סדרה ה') ואשר לא שולם בפועל, במועד הקבוע לתשלומם, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהיא הייתה מוכנה ויכולה לשלמו במועדו ("המניעה"), יחדל לשאת ריבית מהמועד האמור (בכפוף להעברתו לנאמן בהתאם להוראת סעיף 12 זה) והמחזיק האמור יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית (לפי העניין).

12.2 לא שולם סכום כאמור תוך ארבעה-עשר (14) ימים מהמועד שנקבע לתשלומם, תעביר החברה ביום החמישה-עשר (15) לאחר המועד הקבוע לתשלום (ובמקרה שיום זה אינו יום עסקים, אזי ביום העסקים הראשון אחריו) את אותו הסכום לידי הנאמן, אשר יחזיק את הסכום בנאמנות עבור מחזיק אגרות החוב, והעברת הסכום לנאמן כאמור תיחשב כתשלום אותו סכום למחזיק זה, בכפוף לאמור בסעיף 12.3 להלן. היה הסכום האמור התשלום האחרון - תראה הפקדת אותו סכום בידי הנאמן בנאמנות כפדיון אגרות החוב האמורות, בכפוף לאמור בסעיף 12.3 להלן. הנאמן יפקיד בבנק כל סכום שיוחזק על-ידו בנאמנות עבור המחזיקים בהשקעות המותרות על-פי סעיף 15 לשטר נאמנות זה. לאחר שיקבל מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה, הנאמן יעביר למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים ממימוש השקעתם, בניכוי כל ההוצאות הסבירות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבון הנאמנות כאמור, העמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות כאמור. התשלום ייעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבלו.

12.3 בתום שנה מהמועד הסופי לפירעון אגרות החוב (סדרה ה'), יעביר הנאמן את הסכומים שהצטברו בידו לחברה (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם), בניכוי הוצאותיו, והחברה תחזיקם בנאמנות ותשקיעם בהשקעות המותרות על-פי סעיף 15 לשטר הנאמנות עבור המחזיק עד לתום שלוש (3) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ה'), ולא תעשה בהם כל שימוש במשך תקופה

זו. בכל הנוגע לסכומים שיועברו אל החברה על-ידי הנאמן כאמור לעיל, יחול עליה האמור לעיל בסעיף 12 זה, בשינויים המחויבים. לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור.

12.4 החברה תאשר בכתב לנאמן את העברת הסכומים האמורים לידה ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') כאמור, ותתחייב לשפות את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בגין העברת הכספים כאמור, ובלבד שפעל בסבירות ושלא בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או ברשלנות רבתי. כספים כאמור שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיק אגרות החוב (סדרה ה') בתום שלוש (3) השנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב מאותה סדרה, יועברו לבעלות החברה והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא.

13. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב

13.1 קבלה מאת מחזיק אגרת החוב (סדרה ה') או אסמכתא מאת חבר הבורסה המעביר על ביצוע ההעברה תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בקבלה.

13.2 קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב תשחרר את החברה בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בקבלה.

13.3 הכספים שחולקו כאמור בסעיף 12 לשטר יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב (סדרה ה').

14. הצגת אגרות חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי במקרה שאגרות החוב אינן נסחרות בבורסה

14.1 הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק איגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן או ריבית, את תעודת אגרות החוב שבגין משולמים התשלומים.

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

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

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

15. השקעות כספים

15.1 כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על-ידיו בבנקים בישראל המדורגים בדירוג AA ומעלה על-ידי Standard & Poor's Maalot (להלן: "מעלות") או דירוג מקביל לו על-ידי חברה מדרגת אחרת, באגרות חוב של ממשלת ישראל או בפקדונות בנקאיים יומיים, בשמו או בפקודתו, וזאת כפי שימצא למתאים, והכל כפוף לתנאי שטר הנאמנות ולהוראות כל דין שאינו ניתן להתניה.

15.2 עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות (לרבות תשלומי חובה) הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות נאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על-פי הוראות סעיפים 9 ו/או 10 לעיל, לפי העניין.

16. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על-פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כדלקמן:

- 16.1 להתמיד ולנהל את עסקי החברה בצורה סדירה, נאותה ויעילה.
- 16.2 לרשום את אגרות החוב למסחר בבורסה.
- 16.3 דיווחים (לעניין זה ראה גם סעיף 23 (הודעות))
- 16.3.1 להודיע לנאמן בכתב, בהקדם האפשרי ולא יאוחר משני (2) ימי עסקים על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לשטר זה או על ידיעה ממשית של החברה כי אירוע כאמור עומד להתרחש, וזאת מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי המנויות בסעיף **7.1**, ככל שקיימות כאלו.
- 16.3.2 כל עוד שטר זה בתוקף לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים, תמציא החברה לנאמן אישור מפורט בכתב, חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכירה בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף **6.3** לעיל, בנוסח לשבועות רצון הנאמן. הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.
- 16.3.3 כל עוד שטר זה בתוקף, ולא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד פרסום הדוח התקופתי השנתי, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכירה בתחום הכספים בחברה, כי בתקופה מתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה מהותית של שטר זה ותנאי אגרות החוב, אלא אם כן צוין אחרת במפורש.
- 16.3.4 למסור לנאמן כל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב, ככל שתעביר.
- 16.3.5 לגרום לכך כי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכירה בתחום הכספים בחברה ייתן, לא יאוחר מארבעה עשר (14) ימים ממועד בקשתו של הנאמן, לנאמן ו/או לנציגי הנאמן כפי שיוורה הנאמן, 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 של מחזיקי אגרות החוב.
- 16.3.6 לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים. לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתא, חשבונות וקבלות), וכן לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, לעיין, לא יאוחר מ- 5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, בכל פנקס ו/או מסמך ו/או אישור כאמור.
- 16.3.7 למסור לנאמן או לנציג מורשה שלו (אשר הודעה על מינויו תימסר על-ידי הנאמן לחברה עם מינויו), לא יאוחר מארבעה עשר (14) ימים ממועד בקשת הנאמן, מידע נוסף בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע אשר לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן נדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב) ולהורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו על-פי שטר זה, ובכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בשטר זה אשר תחול על כל מידע שימסר לנאמן או שלוחיו על פי שטר זה. לבקשת הנאמן, תודיע לו החברה בכתב האם המידע הנמסר הוא בבחינת מידע פנים, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

16.3.8 ככל שהחברה תהפוך לחברה ציבורית תזמן החברה את הנאמן לכל אסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות ובין אם לאסיפות כלליות מיוחדות של בעלי המניות בחברה), מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. כל עוד החברה אינה ציבורית יועברו לעיון הנאמן, לפי בקשתו, פרוטוקולים של האסיפות הכלליות בעלי המניות.

16.3.9 להמציא לנאמן על-פי דרישתו ולא יאוחר מארבעה עשר (14) ימי עסקים לאחר בקשתו, אישור בכתב חתום על-ידי רואה חשבון, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במועד, ופירוט יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור. הנאמן יסתמך על אישור החברה האמור ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

16.3.10 למסור לנאמן לא יאוחר משלושים (30) ימים ממועד הנפקתן של אגרות החוב (סדרה ה') לפי שטר זה לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרן וריבית).

16.3.11 אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), החברה תמסור לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), את הדיווחים כנדרש מתאגיד שאינו מדווח, בהתאם להוראות פרק 4 שבחלק 2 לחוזר המאוחד של אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, כפי שיתוקן מעת לעת.

16.3.12 להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה לא יאוחר מ- 8 ימי עסקים ממועד השינוי.

16.4 דוחות כספיים

למסור לנאמן, לפי דרישה, דוחות כספיים שנתיים מבוקרים וכן דוחות כספיים רבעוניים סקורים לא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך לפי חוק ניירות ערך.

16.5 הודעות במערכת המגנ"א

16.5.1 כל דיווח או מידע אשר יפורסם (במלואו) על-ידי החברה במערכת המגנ"א יחשב כאילו נמסר לנאמן וכעמידה בתנאי סעיפים 16.3 ו-16.4 לעיל.

16.5.2 הנאמן רשאי להורות לחברה לדווח במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסח שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה בצרוף הסמכה מאת הנאמן לדווח בשמו במערכת המגנ"א, והחברה תהיה חייבת לדווח את הדיווח כאמור בסמוך לאחר מכן, אלא אם כן יש בדיווח האמור משום הפרת הוראות שטר זה או הוראות כל דין.

17. התחייבויות נוספות

לאחר שאגרות החוב (סדרה ה') תעמודנה לפירעון מיידי, כמוגדר בסעיף 7 לשטר, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן לרבות:

17.1 לפרוע למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה) ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגין חל או לא, היינו, האצה, וזאת תוך 7 ימים ממועד הודעת הנאמן לחברה.

להסרת ספק, יובהר כי הסכומים לפרעון על פי סעיף 17.1 זה לא יכללו סכומי ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפרעון בפועל.

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

17.3 תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן.

- 18.1 החברה ממנה בזאת את הנאמן לאגרות החוב (סדרה ה') בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את אותן הפעולות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ולפעול בשמה בהתייחס לאותן פעולות שהחברה חייבת לעשותן על-פי שטר זה ולא ביצעה אותן או לבצע איזה מהסמכויות הנתונות לה, ולמנות כל אדם אחר כפי שהנאמן ימצא לנכון לביצוע תפקידיו על-פי שטר זה, וזאת בכפוף לכך שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר על-פי קביעת הנאמן ממועד דרישת הנאמן בכתב ובלבד שפעל באופן סביר.
- 18.2 אין במינוי לפי סעיף 18 זה כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה והחברה פוטרת בזאת את הנאמן ושלוחיו מראש במקרה שלא יעשו כל פעולה שהיא, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין זה, על סמך פעולה שלא נעשתה על-ידי הנאמן ושלוחיו כאמור לעיל.

19. **דיווח על-ידי הנאמן**

- 19.1 נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה, יודיע למחזיקי אגרות החוב מייד וללא שיהוי בכפוף להוראות הדין על ההפרה. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על-ידי החברה.
- 19.2 החל מפרסום דוח הצעת מדף של אגרות החוב (סדרה ה'), יערוך ויפרסם הנאמן, עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות (להלן: "**הדוח השנתי**").
- הדוח השנתי יכלול פירוט הנושאים הבאים:
- 19.2.1 פירוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.
- 19.2.2 דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.
- הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א.
- 19.3 הנאמן יהיה חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנותיו.
- 19.4 הנאמן יעדכן את החברה לפני דיווח לפי סעיף זה.
- 19.5 מבלי לגרוע מחובת הנאמן לפרסם דוח שנתי, הנאמן ימסור דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה' 1 לחוק ניירות ערך, לפי דרישה סבירה של מחזיקים ביחד בעשרה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה, בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי המנפיק (החברה) כאמור בסעיף 35(ד) לחוק ניירות ערך.
- 19.6 לפי דרישה של המחזיקים למעלה מ-5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות.
- 19.7 נכון למועד חתימת שטר זה, הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר למקרה ולתקופה (להלן: "**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפרעון המלא של אגרות החוב יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה, לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת שהחברה תפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתן לתוקף של תקנות ניירות ערך אשר יסדירו את חובת כיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול על הנאמן חובה לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישת התקנות האמורות.

20. **סמכויות מיוחדות**

20.1 הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה לפעול לפי חוות דעתו או עצתו בכתב של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, בין אם חוות דעת או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על-ידי החברה, והנאמן לא יהיה אחראי כלפי המחזיקים בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה או מחלל שנעשו על-ידו בהסתמכו על עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם פעל ברשלנות שאינה פטורה על-פי דין קוגנטי או בחוסר תום לב או בזדון. החברה תישא בעלות הסבירה הכרוכה בהעסקת כל מומחה כאמור שימונה על-ידי הנאמן ובלבד שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת או עצה ממומחה כאמור, אלא אם כן תהא בהודעה פגיעה בזכויות המחזיקים שאז תימסר הודעה לחברה בהקדם האפשרי, בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש ומטרת חוות הדעת או העצה והחברה לא התנגדה למינוי כאמור בתוך שבעה ימי עסקים בצירוף נימוקיה הסבירים.

20.2 כל עצה או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, מברק, פקסימיליה או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה בהסתמכו על עצה או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בהן שגיאות או שלא היו אותנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות את השגיאות או את חוסר האותנטיות בבדיקה סבירה ובלבד שלא פעל ברשלנות שאינה פטורה על-פי דין ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד להוראות שטר זה. מובהר, כי המסמכים יהיו ניתנים להעברה, מחד, והנאמן רשאי להסתמך עליהם, מאידך, רק במקום בו הינם מתקבלים באופן נהיר, וכאשר לא מתעורר כל קושי בקריאתם. בכל מקרה אחר, הנאמן יהיה אחראי לדרוש את קבלתם באופן המאפשר כאמור את קריאתם.

20.3 בכפוף לכל דין, הנאמן ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה לפי שיקול דעתו ולא יהיה אחראי כלפי המחזיקים לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם הנאמן פעל ברשלנות שאינה פטורה על-פי דין קוגנטי או בחוסר תום לב או בזדון.

21. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

21.1 הנאמן יהיה רשאי, במסגרת הנהלת עסקי הנאמנות, אם יהיה צורך בכך, למנות שלוחים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולסלק על חשבון החברה שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים, ובלבד שהנאמן נתן לחברה הודעה בדבר מינוי שלוחים כאמור, אלא אם יש בהודעה כדי לפגוע בזכויות המחזיקים שאז תימסר ההודעה לחברה בהקדם האפשרי, ושלוח כאמור יתחייב כלפי החברה בהתחייבות לשמירת סודיות כאמור בסעיף 21.2 להלן. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי שלוח מסוים כאמור במקרה בו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה (לרבות חברות מאוחדות בדוחותיה הכספיים) ו/או במקרה בו קיים חשש שהשלוח עשוי להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין מינויו ותפקידיו כשלוח לבין ענייניו האישיים, תפקידיו האחרים או זיקותיו לחברה ולתאגידים בשליטתה ובלבד שהודעה על התנגדות החברה כאמור נמסרה לנאמן בצירוף נימוקי החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהמועד בו נתן הנאמן לחברה הודעה על כוונתו למנות שלוח כאמור. מובהר כי לא יהיה במינוי שלוח כאמור כדי לגרוע מאחריותו של הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו.

מבלי לגרוע מן האמור, יובהר כי לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת המחזיקים כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות המחזיקים.

21.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.16 לעיל, כל מסירת מידע לנציג מורשה של הנאמן ו/או כל אדם

אחר מטעמו שמונה על-פי הוראות שטר זה, תותנה בחתימתו על כתב סודיות בנוסח המצורף
כנספח 21.2 לשטר זה.

שיפוי הנאמן

22.

22.1 החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 22.5 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 22.3 להלן), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו ועובדיו, שלוחיו ומומחים שימנה הנאמן ("**הזכאים לשיפוי**") ובלבד שלא יהיה כפל שיפוי או פיצוי באותו עניין, בגין:

22.1.1 כל הוצאה סבירה ו/או נזק ו/או תשלום ו/או חיוב כספי, לרבות על-פי פסק דין או פסק בורר חלוטים (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על-פי פשרה שנסיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילת מי מהם קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי (או מחדל) או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה, ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה והכל בקשר לשטר נאמנות זה; וכן

22.1.2 שכר המגיע לזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא לרבות אגב ביצוע ו/או שימוש בסמכויות וההרשאות על-פי שטר זה או על-פי דין או בקשר לפעולות שהיה עליהם לבצע על פי שטר זה.

והכל בתנאי כי התקיימו כל התנאים שלהלן:

22.1.3 הזכאים לשיפוי דרשו שיפוי רק בעניין שאינו סובל דיחוי (וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וככל שתקום זכאותם);

22.1.4 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב;

22.1.5 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא במסגרת מילוי תפקידם ו/או פעלו שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על-פי שטר נאמנות זה;

22.1.6 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על-פי חוק קוגנטי כפי שיהיה מעת לעת;

22.1.7 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון;

22.1.8 הזכאים לשיפוי הודיעו לחברה בכתב מיד עם היוודע להם דבר החיוב ואפשרו לחברה לנהל את ההליכים (למעט במקרים בהם ההליכים מנוהלים על-ידי חברת הביטוח של הנאמן אשר נושאת בחיוב ככל שיוטל, או אם החברה מצויה בניגוד עניינים אשר מונע הצטרפותה להליך כאמור). למען הסר ספק, במקרה של ניגוד עניינים כאמור תהא שמורה לחברה הזכות לנקוט בכל הליך לצורך שמירה על זכויותיה לרבות הגשת בקשות מתאימות לבית המשפט שדן בתביעה.

התחייבויות השיפוי על-פי סעיף 22.1 זה תקרא "**התחייבות השיפוי**".

על אף האמור לעיל, גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי בשל האמור בס"ק 22.1.4 – 22.1.5 לעיל, יהיה הנאמן בלבד (ולא יתר הזכאים לשיפוי לרבות שלוחיו) זכאי מיד עם דרישתו הראשונה לתשלום הסכום המגיע לו בגין התחייבות השיפוי. במקרה בו יקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי לא קמה לזכאים לשיפוי זכות לשיפוי, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי התחייבות השיפוי ששולמו להם.

22.2 מבלי לגרוע מתוקף התחייבות השיפוי שבסעיף 22.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת

מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי מהחברה לכיסוי התחייבות השיפוי, ובמקרה בו החברה לא תעמיד פיקדון כספי מכל טעם שהוא, יקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי מאת מחזיקי אגרות החוב לכיסוי התחייבות השיפוי ("כרית המימון"). הנאמן יפנה למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 22.5 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום כרית המימון, כל אחד את חלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום כרית המימון, לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

22.3 התחייבות השיפוי :

22.3.1 תחול על החברה בכל מקרה של: (1) פעולות שבוצעו תוך הפעלת שיקול דעת ראוי ובסבירות ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב; וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה ובלבד שבגין פעולות כאמור זכאים ה"זכאים לשיפוי" לשיפוי על פי הוראות סעיף 22 זה.

22.3.2 תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 22.5 להלן) בכל מקרה של: (1) פעולות שבוצעו לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שנקטו לפי דרישת מחזיקים, בעילות המפורטות בשטר נאמנות זה, לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על-ידי החברה של כל או חלק מסכום התחייבות השיפוי, לפי העניין, החלה עליה על-פי סעיף 22.1 לעיל (בכפוף להוראות סעיף 22.7 להלן). יובהר כי אין בתשלום בהתאם לס"ק (2) זה בכדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהתחייבות לשיפוי בהתאם להוראות סעיף 22.3.1, ככל שזו קיימת.

22.4 בכל מקרה בו: (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי התחייבות השיפוי; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 22.3.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום כרית המימון לפי סעיף 22.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

22.4.1 הכספים יגבו באופן הבא :

22.4.1.1 ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 11 לעיל. מובהר כי אין בדרישה כאמור לעיל כדי להקדים ו/או לשנות את מועדי התשלום החלים על החברה בהתאם לשטר זה;

22.4.1.2 שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את התחייבות השיפוי, יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 22.5 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן הסכום החסר.

"חלקו היחסי" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותן החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 22.5 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד (בניכוי אגרות חוב המוחזקות על-ידי צד קשור). מובהר כי חישוב החלק היחסי יוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

22.5 המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק בהתחייבות השיפוי ו/או בתשלום כרית המימון הינו

כדלקמן :

22.5.1 בכל מקרה בו התחייבות השיפוי ו/או תשלום כרית המימון נדרשים בשל החלטה או פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב וזאת ללא החלטה מוקדמת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב יהיה המועד הקובע לחבות תום יום המסחר של יום נקיטת הפעולה או קבלת ההחלטה ואם אותו יום אינו יום מסחר, יום המסחר הקודם לו.

22.5.2 בכל מקרה בו התחייבות השיפוי ו/או תשלום כרית המימון נדרשים על-פי החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב - יהיה המועד הקובע לחבות המועד הקובע להשתתפות באסיפה (כפי שמועד זה נקבע בהודעת הזימון) ותחול גם על מחזיק אשר לא נכח או השתתף באסיפה.

22.6 אין בתשלום על-ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על-פי סעיף 22 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

22.7 ההחזר למחזיקי אגרות החוב אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 22 זה יעשה על-פי סדר הקדימויות הקבוע בסעיף 9 לעיל.

23. הודעות

23.1 כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') תינתן על-ידי דיווח במערכת המגני"א של רשות ניירות ערך. במקרים המחייבים זאת על-פי דין לרבות עניין מיזוג והסדר, תינתן ההודעה בנוסף בדרך של פרסום מודעה בהתאם להוראות הדין. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגני"א או מודעה, לפי העניין).

העתקים מהודעות החברה למחזיקים באגרות החוב (סדרה ה'), יישלחו על-ידיה גם לנאמן. יובהר כי הודעות כאמור אינן כוללות דיווחים שוטפים של החברה לציבור באמצעות המגני"א. העתקים מההודעות שיתן הנאמן למחזיקים ישלחו על-ידיו גם לחברה. פרסום הודעות כאמור במערכת המגני"א יפטור את הצד המפרסם ממשלוחם לצד האחר.

23.2 ככל שלא נקבע מפורשות אחרת בשטר זה, כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה תוכל להינתן על-ידי מכתב רשום או באמצעות שליח לפי כתובתה המפורטת בשטר נאמנות זה, או לפי כתובת אחרת עליה תודיע החברה לנאמן כמפורט בשטר זה, או באמצעות שיגורה בדואר אלקטרוני או בפקסימיליה. כל הודעה או דרישה שתישלח בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה לחברה. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה. כל הודעה שנשלחה באמצעות דואר אלקטרוני תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה כעבור יום עסקים אחד מיום שליחתה. האמור בסעיף 23.2 זה יחול גם על כל הודעה או דרישה מטעם החברה לנאמן, בשינויים המחוייבים.

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

24.1 בכפוף להוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו, יהיה הנאמן רשאי מעת לעת ובכל עת, אם שוכנע כי אין בשינוי משום פגיעה במחזיקי אגרות החוב, לוותר על כל הפרה ו/או אי מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות על-ידי החברה בנושאים טכניים בלבד, שאינם מתייחסים לתנאי הפירעון של אגרות החוב, לשיעור הריבית (לרבות שינוי ריבית בגין שינוי דירוג), לשינוי במועדי תשלום הקרן והריבית על-פי תנאי אגרות החוב, לבטוחות, לאמות המידה הפיננסיות, למגבלות על חלוקה, לתנאים להרחבת סדרה, להוראות הנוגעות לשעבודים, שינוי ריבית עקב אי עמידה באמות מידה פיננסיות ולעילות ההעמדה לפירעון מיידי. הוראות סעיף 24.1 זה לא יחולו לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, ולשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו.

24.2 בכפוף להוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו, ובאישור מוקדם שיתקבל באסיפה של מחזיקי אגרות החוב, שנכחו בה המחזיקים בעצמם, או על-ידי באי כוחם, בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב, או באסיפה נדחית, שנכחו בה המחזיקים בעצמם או על-ידי באי כוחם, לפחות בעשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ושנתקבלה (באסיפה המקורית או באסיפה הנדחית) ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב המיוצג בהצבעה, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב או מי מהם ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה שלו ו/או של מחזיקי אגרות החוב או מי מהם כלפי החברה.

24.3 בכפוף להוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות, תנאי שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי על-ידי החברה והנאמן אם נתקיים אחד מאלה:

24.3.1 הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. הוראות פסקה זו לא יחולו על שינוי הנוגע למועדים והתשלומים על-פי אגרות החוב (למעט שינוי טכני במועדים או במועד הקובע לתשלומם), לשיעור הריבית (לרבות שינוי ריבית בגין שינוי דירוג), לאמות המידה הפיננסיות (להסרת ספק – למעט שינוי כאמור בסעיף 6.3.5 לעיל), למגבלות על חלוקה, לתנאים להרחבת סדרה, להוראות הנוגעות לשעבודים, שינוי ריבית עקב אי עמידה באמות מידה פיננסיות, לעילות ההעמדה לפירעון מיידי ולדיווחים שעל החברה ליתן לנאמן. הוראות פסקה זו לא יחולו לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, ולשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו.

24.3.2 השינוי המוצע אושר בהחלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שנכחו בה מחזיקים (בעצמם או על-ידי באי כוחם) בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, ברוב של בעלי אגרות החוב המחזיקים בלפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית, שנכחו בה המחזיקים (בעצמם או על-ידי באי כוחם) בעשרים אחוזים (20%) לפחות מן היתרה כאמור.

24.4 החברה תמסור למחזיקי אגרות החוב הודעה באמצעות דוח מיידי על כל שינוי כאמור לפי סעיף 24.1 או 24.3.1 לעיל, בהקדם ככל הניתן לאחר ביצועו.

24.5 בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב 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 הנאמן, בכתב, למחזיקי אגרות החוב תוך זמן

- סביר.
- 24.6 לכל הודעה מטעם הנאמן לחברה אשר דורשת פרסום דיווח מיידי, יצרף הנאמן הסמכה לחברה לדווח בשמו.
25. **מרשם מחזיקי אגרות החוב**
 החברה תנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות חוב (סדרה ה') בנפרד, בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם.
26. **אסיפות של מחזיקי אגרות החוב ונציגות דחופה**
 26.1 אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור **בתוספת השניה** לשטר זה.
 26.2 נציגות דחופה תמונה וסמכויותיה יהיו בהתאם **לתוספת השלישית** לשטר זה.
27. **שכר הנאמן**
 החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לקבוע **בנספח 27** המצורף לשטר זה. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א) או 35ד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב 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.
28. **תחולת הדין וסמכות ייחודית**
 28.1 הדין החל על שטר נאמנות זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי בלבד.
 28.2 לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר נאמנות זה.
29. **כללי**
 29.1 מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרות החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("ויתור") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא יחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי, אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב בהתאם להוראות השטר. כל הסכמה אחרת, בין בעל-פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי. זכויות הנאמן לפי הסכם זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על-פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר זה ואגרת החוב).
"פעולה" לענין סעיף זה - מעשה או מחדל.
 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין באמור לעיל, כדי לגרוע מחובותיו וזכויותיו של הנאמן על-פי כל דין לפעול להגנת זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב.
- 29.2 הוראות שטר נאמנות זה יחולו על אגרות החוב (סדרה ה') אשר יוחזקו מעת לעת, על-ידי כל מחזיק אגרות חוב (סדרה ה'), אלא אם כן נאמר אחרת.
- 29.3 בעלי אגרות החוב יהיו רשאים להפעיל את זכויותיהם על-פי אגרות החוב ושטר הנאמנות ועל-פי כל זכות שבדין רק באמצעות הנאמן על-פי החלטת אסיפה כללית של בעלי אגרות החוב בדרכים המפורטות באיגרת החוב ובשטר הנאמנות. למרות האמור לעיל, היה והנאמן ינהג שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב, יהיו בעלי החוב רשאים להפעיל את זכויותיהם על-פי החלטת האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב.
- 29.4 שטר נאמנות זה יכנס לתוקפו במועד הקצאת אגרות החוב על-ידי החברה ותחולתו תהא למפרע

מיום הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') מכוח דוח הצעת המדף. מוסכם כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') מכל סיבה שהיא, יהא שטר נאמנות זה בטל מעיקרו.

מענים 30.

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

אחריות הנאמן 31.

31.1 על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר נאמנות זה, 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 באגרות חוב (סדרה ה') לנזק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35(ד1) או 35(ט1) לחוק, אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראות סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

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

הסכמים אחרים 32.

הנאמן לא יהא רשאי להתקשר עם החברה בחוזים שונים או לבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו, למעט אם אין בכך ניגוד עניינים עם כהונתו כנאמן לאגרות החוב. על אף האמור לעיל, הנאמן יוכל לשמש כנאמן בסדרות אחרות של החברה, בין שמובטחות ובין שאינן מובטחות.

הסמכה למגנ"א 33.

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

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

אישור עו"ד

אני הח"מ, לימור עטר רוזנבוך, עו"ד של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, מאשרת כי שטר הנאמנות נחתם כדין על-ידי מורשי החתימה של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ.

עו"ד,

אני הח"מ, _____, עו"ד של הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מאשר כי שטר הנאמנות נחתם כדין על-ידי מורשי החתימה של הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.

עו"ד,

הסכם שעבוד ואגרת חוב

שנערכה ונחתמה ביום ____ לחודש ____ שנת 2018, בתל אביב

על-ידי: **אלון רבוע כחול ישראל בע"מ**

מס' חברה 52-004284-7

דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי 1

תיבת דואר 2, תל-אביב 6702101

(להלן: "החברה") (להלן: "רבוע כחול" או "החברה")

מצד אחד;

לטובת: **הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ** – כנאמן עבור מחזיקי סדרת אגרות החוב (סדרה ה')

מס' חברה 51-070519-7

מרחוב דרך ששת הימים 30, בני ברק

(להלן: "הרמטיק" או "הנאמן")

מצד שני;

הואיל: והחברה מתכוונת להנפיק סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ה'), ולשם כך התקשרה עם הרמטיק כדי שתשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') (להלן: "המחזיקים") והכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות שיחתם בין הצדדים (להלן: "שטר הנאמנות");

והואיל: ובהתאם להוראות שטר הנאמנות, אגרות החוב (סדרה ה') יהיו מובטחות בשעבוד נכסים שיופקדו בחשבון נאמנות ובשעבוד חשבון הנאמנות;

והואיל: וברצון הצדדים לעגן במסגרת הסכם זה את יחסייהם המשפטיים בכל הקשור לשעבוד חשבון הנאמנות והנכסים (לרבות מניות) שיופקדו בו, והנובע ממנו, במסגרת הסכם זה, והכל בכפוף וכמפורט להלן;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. מבוא, פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא להסכם שעבוד זה (לעיל ולהלן: "הסכם השעבוד") מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות סעיפי הסכם השעבוד נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה לצרכי פרשנות הסכם השעבוד.
- 1.3. לכל המונחים אשר לא הוגדרו מפורשות בהסכם השעבוד תהיה המשמעות שניתן להן בשטר הנאמנות אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהסכם השעבוד, ויראו את כל הוראותיו ככלולות בהסכם זה.
- 1.4. הוראות הסכם זה באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה או אי התאמה בין הוראות הסכם זה והוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת הסכם השעבוד ייקראו כמשלימים האחד את השני (כמקשה אחת). בכל מקרה של

סתירה או אי התאמה מפורשת או משתמעת בין הוראות הסכם זה לבין הוראות נספחי ההסכם תיגברנה הוראות ההסכם.

2. הסכומים המובטחים

הסכם שעבוד זה נערך להבטחת הקיום המלא והמדויק של מלוא התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') לרבות לפירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים) של אגרות החוב לנאמן ו/או למחזיקים בהתאם להוראות שטר הנאמנות (להלן: "**הסכומים המובטחים**").

3. השעבוד

3.1. להבטחת תשלומם המלא, הסופי והמדויק של מלוא הסכומים המובטחים, יוצרת בזאת החברה לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה')) את השעבודים כמפורט להלן על הנכסים הבאים:

שעבוד חשבון נאמנות ותכולתו

3.1.1. שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה')), ובהתאם להוראות הסכם שעבוד זה, בגין כל זכויות החברה בחשבון שמספרו _____ בבנק _____ בע"מ סניף _____ שנפתח על-ידי הנאמן על שמו בנאמנות (עבור החברה כבעלת הנכסים המושעבדים (כהגדרתם להלן) ועבור מחזיקי אגרות החוב כבעלי השעבוד (חשבון הבנק ופקדון ני"ע הקשור אליו יקראו לעיל ולהלן ביחד ולחוד להלן: "**חשבון הנאמנות**"), לרבות הכספים, הפקדונות וניירות הערך אם וככל שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת, לרבות מניות חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "דור אלון") ו/או מניות חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "רבוע נדל"ן") ו/או מניות אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן: "אפריקה נכסים") ככל שיהיו בחשבון הנאמנות מעת לעת ואשר לגביהן יחולו גם הוראות סעיף 3.1.2 להלן (להלן: "הנכסים המופקדים"), וכן שעבוד שוטף, ראשון בדרגה, יחיד וללא הגבלה בסכום על הנכסים המופקדים, והכל עם הגבלה בפני יצירת שעבודים נוספים, בהתאם להוראות סעיף 3.11 להלן.

שעבוד מניות

[הערה: סעיף יושלם / יימחק, לפי העניין בכל מועד רלבנטי, בהתאם לכמות המניות בחשבון הנאמנות באותה עת]

3.1.2. שעבוד קבוע ויחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, עם הגבלה על יצירת שעבודים נוספים, בהתאם להוראות סעיף 3.11 להלן, על כל המניות שתופקדנה בחשבון הנאמנות מעת לעת והזכויות הנלוות להן (כהגדרתן להלן) כמפורט להלן ("**המניות המושעבדות**"): :

3.1.2.1. [_____] מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, של חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (מספר חברה: 520043878);

3.1.2.2. [_____] מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, של חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ (מספר חברה: 513765859);

3.1.2.3. [_____] מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, של חברת אפריקה ישראל נכסים בע"מ (מספר חברה: 510560188).

השעבוד כמפורט בסעיף 3.1.2 זה לעיל יחול על כל הזכויות הצמודות והנלוות למניות המשועבדות ולמניות נוספות שיוקצו בגין המניות המשועבדות (ככל שיוקצו) ("המניות האחרות") המוקנות או שתוקנינה בגין או מכוחן, כפי שהן קיימות כיום וכפי שתהיינה קיימות בעתיד בכל זמן שהוא, לרבות פירותיהן של המניות המשועבדות והמניות האחרות וכל זכות לקבל אותם, ובכלל זה מניות הטבה וכתבי אופציה כלשהם שיוקצו בגין המניות המשועבדות והמניות האחרות, סכומי דיבידנד בכסף או בעין וכל הטבה אחרת שמהותה דיבידנד וכל תשלום אחר המשולם ו/או כל חלוקה אחרת ו/או כל תשלום שיבוצעו לבעל מניות בגין המניות המשועבדות והמניות האחרות, זכויות מכוח המניות המשועבדות והמניות האחרות כלפי בעלי מניות אחרים וכלפי החברה הרלוונטית (שמניותיה משועבדות) הקיימות (ככל שקיימות), ו/או העתידיות, עפ"י חוק ועפ"י תקנון החברה הרלוונטית (שמניותיה משועבדות) (כל הזכויות הנלוות למניות כמפורט בסעיף זה לעיל יכוננו לעיל ולהלן: "הזכויות הנלוות").

יובהר כי השעבוד השוטף נרשם לא על חשבון השעבוד הקבוע על חשבון הנאמנות ולא בכדי לגרוע מתחולת השעבוד הקבוע על חשבון הנאמנות, אלא כדי לוודא כי במסגרת הנכסים המשועבדים החלים במסגרת השעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב של חשבון הנאמנות, הרי שהשעבוד חל במלואו ובכל היקפו על כל הזכויות בחשבון הנאמנות.

3.2. המשכון הנוצר בזאת בגין הנכסים המופקדים כמפורט לעיל יחול גם על כל הריבית, הרווחים, הפירות, התשואות, ההכנסות, התמורה ועל כל הזכויות והנכסים אשר נובעים מהנכסים המופקדים או אשר יבצעו מהנכסים המופקדים מעת לעת.

3.3. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.2 לעיל, זכויות החברה מכוח המניות שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת (להלן: "המניות המשועבדות") (לרבות זכותה לקבלת דיבידנדים, הנפקת זכויות או כל חלוקה אחרת בגין המניות המשועבדות, ככל שתהיה חלוקה כאמור), לא תיפגענה ותהיינה בידיה באופן בלעדי והיא תהיה זכאית לעשות שימוש מלא בזכויותיה אלה ובכלל זה למשוך את סכומי הדיבידנד או כל תשלום או תמורה אחרים בגין המניות כאמור מתוך החשבון הנאמנות ולהעבירם לחשבון של החברה לפי בחירתה, כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים. לעניין זה, "מועד מימוש הנכסים" – המועד בו הודיע הנאמן לחברה על העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש הנכסים המשועבדים ובלבד שהתקבלה החלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') בעניין זה בהתאם להוראות שטר הנאמנות (החלטה על פרעון מיידי ו/או מימוש שעבודים), בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות (סדרה ה').

3.4. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.2 לעיל, ככל שרבע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או אפריקה נכסים תבצע הנפקת זכויות מכוחה יוקצו זכויות בקשר עם המניות המשועבדות, תחולנה ההוראות שייקבעו לעניין זה בשטר הנאמנות.

3.5. השעבוד על-פי הסכם זה ייעשה בדרך של רישום שעבוד אצל רשם החברות ובכל מרשם אחר שנדרש על-פי דין ו/או על-פי שטר הנאמנות, לרבות בדרך של הפקדת המניות המשועבדות בחשבון הנאמנות. ככל ויידרש רישום בכל מרשם שהוא בעתיד, החברה תפעל לכך מיד ותדווח ותעביר לנאמן אסמכתאות לשביעות רצונו בדבר רישום השעבוד במרשם.

3.6. החברה מתחייבת לרשום כדין ובמועד את השעבודים הנוצרים על-פי הסכם שעבוד זה בהתאם להוראות שטר הנאמנות והסכם שעבוד זה.

3.7. אם לפני הסילוק המלא של כל הסכומים המובטחים על-ידי החברה, הנכסים המופקדים בחשבון הנאמנות, כולם או חלקם (להלן: "הזכויות הממושכנות המועברות"), יופקדו או יועברו לחשבון משועבד אחר או לחשבונות משועבדים אחרים (כל אחד מהם, להלן: "חשבון חלופי"), וזאת בכפוף ובהתאם להוראות שטר הנאמנות, התנאים של הסכם שעבוד זה יחולו על כלל הזכויות הממושכנות

המועברות ועל הכספים בחשבונות החלופיים, בגובה הסכום שהועבר, ויראו כל הכנסה, רווח, עליית ערך ו/או תמורה נגזרת אחרת כחלק מהחשבון החלופי שיהיה חשבון הנאמנות המשועבד, כהגדרתו לעיל. תנאי הסכם שעבוד זה יחולו על כל חשבון חלופי, בשינויים המחויבים ויבוצעו כל הפעולות שתידרשנה לשם תיקון רישום השעבוד כך שיהא רשום על החשבון החלופי.

3.8. מוסכם בזאת כי אם, בכל עת או מכל סיבה שהיא, מספר החשבון או כל סימן זיהוי אחר של חשבון הנאמנות ו/או הפקדון או של החשבון החלופי ישונה, התנאים של הסכם שעבוד זה יחולו על אותם חשבונות בנק חדשים ופיקדונות ו/או חשבונות חלופיים הנושאים מספרי חשבון או פיקדון חדשים או סימני זיהוי חדשים אחרים, בשינויים המתחייבים ויבוצעו כל הפעולות שתידרשנה לשם תיקון רישום השעבוד כך שיהא רשום על אותם חשבונות בנק חדשים ופיקדונות ו/או חשבונות עם מספרי החשבון או סימני הזיהוי החדשים האחרים כאמור.

3.9. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי השעבודים הנוצרים על-פי הסכם שעבוד זה ומכוחו יחולו על כל זכות לפיצוי ו/או לשיפוי ככל שתהיה לחברה בשל אבדן הנכסים המופקדים, בשל נזקים שיגרמו להם ו/או בשל הפקעתם, וכן על כל הפירות ו/או הנכסים, הכספים והזכויות אשר יתקבלו בידי החברה ו/או שהחברה תהיה זכאית להם מכל סיבה שהיא ומכל מקור שהוא בגין ו/או בקשר עם הנכסים המופקדים ו/או כתחליף להם.

כל הכספים והנכסים כאמור בסעיפים 3.1- 3.9 לעיל, ו/או כל חלק מהם, יקראו לעיל ולהלן **"הנכסים המשועבדים"** או **"הבטוחות"**.

3.10. הבטוחות תהיינה מצטברות ובלתי תלויות זו בזו, ותיוותרנה בתוקפן המלא וללא כל שינוי גם במקרה בו הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות) יגיעו לפשרה כלשהי עם החברה ו/או במקרה בו מחזיקי אגרות החוב יתנו לחברה ארכה ו/או הקלה ו/או שינוי ו/או ויתור ו/או הסכמה כלשהן, והכל למעט כמפורט בשטר הנאמנות. הבטוחות הינן בעלות אופי מתמיד, תיוותרנה על כן ותמשכנה להבטיח את סילוק הסכומים המובטחים עד לסילוקם המלא.

3.11. השעבודים האמורים כוללים איסור על יצירת שעבודים נוספים, בין בדרגה ראשונה ובין בדרגה אחרת, על הנכסים המשועבדים.

3.12. עם סילוקם המלא של הסכומים המובטחים יוסרו השעבודים על הנכסים המשועבדים ובכלל זאת הנאמן יחתום על כל המסמכים שידרשו לצורך הסרת השעבודים בהתאם להנחיית החברה.

3.13. לעניין זכויות ההצבעה בגין המניות המשועבדות יחולו הוראות סעיף 5.8.2 לשטר הנאמנות.

4. הצהרות החברה

מבלי לגרוע מאילו מהצהרות והתחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות, החברה מצהירה ומתחייבת בזאת כלפי הנאמן וכלפי מחזיקי אגרות החוב, כדלקמן:

4.1. התחייבויות החברה על-פי אגרת חוב זו הן חוקיות, תקפות וניתנות לאכיפה ומימוש כנגדה על-פי תנאיהן ואינן נוגדות כל דין החל על הנכסים המשועבדים ו/או הסכם שהחברה צד לו ו/או את מסמכי ההתאגדות של החברה ו/או התחייבויות כלשהי של החברה כלפי צד ג' כלשהו, ובכלל זה החברה רשאית לשעבד את הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור באגרת חוב זו, ואין כל מגבלה ו/או מניעה בהסכם ו/או בדין החלים על החברה לשעבד את כל הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) כאמור באגרת חוב זו ועל-פי תנאיה ואין גם צורך על פי כל הסכם או דין החלים על החברה לקבל אישור צד ג' כלשהו לכך.

4.2. זכויות החברה בנכסים המשועבדים חופשיות מכל שעבוד, משכון, עיקול, חוב, עיכוב, המחאה, זכות סירוב או כל זכות צד ג' מסוג כלשהו.

4.3. נתקבלו במוסדות המוסמכים של החברה כל ההחלטות הנדרשות לצורך ההתקשרות בהסכם שעבוד זה, ורישום השעבוד ברשם החברות.

4.4. לא נעשתה על-ידי החברה כל המחאה של הנכסים המשועבדים.

4.5. החברה מסכימה בזאת, כי התחייבויותיה של החברה על-פי הסכם שעבוד זה תמשכנה לעמוד בתוקפן המלא ולא תיגרענה ו/או תיפגענה, בכל אחד מהמקרים הבאים, והכל אלא אם כן יאמר מפורשות אחרת בשטר הנאמנות ומבלי לגרוע מזכויות החברה על-פי שטר הנאמנות:

4.5.1. בכל מקרה שבהתאם להוראות שטר הנאמנות תינתן ו/או תוענק לחברה ארכה ו/או ויתור ו/או הסכמה ו/או פשרה ו/או הקלה אחרת כלשהי לחברה.

4.5.2. בכל מקרה שהנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יעשו שימוש בזכות כל שהיא ו/או בתרופה כל שהיא המוקנית להם על-פי כל דין ו/או בשטר הנאמנות ו/או בכל הסכם הקיים להם מול החברה.

4.5.3. בכל מקרה שהנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב יעשו שימוש יחיד ו/או חלקי, בזכות כל שהיא ו/או בתרופה כל שהיא המוקנות להם על-פי כל דין ו/או בשטר הנאמנות ו/או בכל הסכם הקיים להם מול החברה.

4.5.4. בכל מקרה של אי כשירות, חוסר סמכות, ו/או העדר אישיות משפטית של החברה ו/או פירוק של החברה ו/או מתן צו הקפאת הליכים נגד החברה ו/או מינוי בעל תפקיד לחברה ו/או הגעה להסדר כל שהוא הנוגע לחובותיה של החברה (לרבות הסדר שאושר על-ידי ערכאה שיפוטית) ו/או שינוי בהרכב בעלי המניות של החברה ו/או במעמד החברה, בפעילותה של החברה, בשליטה בחברה ו/או בבעלות החברה (והכל לרבות בדרך של מיזוג, פיצול, רה-ארגון וכיו"ב).

4.5.5. בכל מקרה של אי יכולת ו/או כישלון לממש (בחלקה או במלואה) בטוחה כלשהיא בקשר עם הסכומים המובטחים אשר הוענקה על-ידי החברה לנאמן.

4.5.6. בכל מקרה של העדר אפשרות אכיפה, אי חוקיות, חוסר תוקף של התחייבות מבין התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות.

4.6. החברה מצהירה, לרבות בקשר עם שעבוד המניות המשועבדות כפי שתהיינה מופקדות בחשבון הנאמנות מעת לעת, כי:

(1) נכון למועד הפקדתן בחשבון הנאמנות, המניות המשועבדות, כפי שתהיינה מופקדות בחשבון הנאמנות מעת לעת, בבעלותה המלאה של החברה.

(2) במועד הפקדתן בחשבון הנאמנות המניות המשועבדות מוחזקות כדין והן משוחררות מכל שעבוד, נקיות וחופשיות מכל משכון ו/או עיקול ו/או חוב ו/או התחייבות ו/או זכות כלשהי לטובת צד שלישי.

(3) המניות המשועבדות נפרעו במלואן.

(4) נכון למועד חתימת הסכם זה, החברה לא קיבלה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לזכויותיה במניות המשועבדות, כולן או חלקן החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה תוך זמן סביר מהמועד שבו יודע לה הדבר.

(5) נכון למועד חתימת הסכם זה, למיטב ידיעת החברה בהתבסס על דיווחיהן הפומביים של רבוע נדל"ן, אפריקה נכסים ודור אלון: (א) רבוע נדל"ן, אפריקה נכסים ודור אלון אינן מצויות בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים ולא הוגשה נגדן בקשה

לפירוק ו/או לכינוס נכסים ו/או להקפאת הליכים כאמור ולא ידוע לחברה על איום בהגשת בקשה כאמור; (ב) רבוע נדל"ן, אפריקה נכסים ודור אלון לא קיבלו החלטת פירוק.

6) נכון למועד הפקדת המניות המשועבדות בחשבון הנאמנות, לא ידוע לחברה על כל פגם בזכויותיה במניות המשועבדות, וכי אם יתגלה פגם בזכויותיה במניות כאמור תודיע לנאמן, בכתב, מיד אודות הפגם, כיצד היא מתכוונת לתקן אותו ובתוך כמה זמן צפוי הליך התיקון להסתיים וכן על תיקון הפגם.

מובהר כי הצהרות החברה כמפורט בסעיף זה לעיל חלות אך ורק ביחס לאותן המניות המשועבדות שתשועבדנה בפועל לטובת הנאמן.

7) במועד החתימה על הסכם שעבוד זה:

א. החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור שעבוד צף על כלל נכסי החברה ו/או על כלל נכסי דור אלון ו/או רבוע נדל"ן ו/או אפריקה נכסים מכוחו עליה לקבל הסכמת נושה כלשהו לרישום השעבודים לטובת הנאמן על פי שטר הנאמנות;

ב. החברה אינה מצויה בהליך פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים ולא הוגשה נגדה בקשה לפיקור ו/או לכינוס נכסים ו/או להקפאת הליכים כאמור ולא ידוע לחברה על איום בהגשת בקשה כאמור. כמו כן מצהירה החברה כי לא קיבלה החלטת פירוק.

5. התחייבויות החברה

מבלי לגרוע מאילו מהתחייבויות וזכויות החברה על-פי שטר הנאמנות, החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן וכלפי מחזיקי אגרות החוב, כדלקמן:

5.1. לשם הבטחת זכויות הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) על-פי הסכם שעבוד זה תחתום החברה על טופס פרטי משכונות ושעבודים המצ"ב **כנספח א'** להסכם שעבוד זה וכן על כל הטפסים והמסמכים האחרים הנדרשים לשם רישום וכניסת השעבודים לתוקף.

5.2. לא למשכן ולא לשעבד את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם באיזה אופן שהוא, בזכויות שיהיו קודמות, שוות או מאוחרות או נחותות לזכויות הניתנות על-פי הסכם שעבוד זה לנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב), ללא קבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב מראש בהחלטה רגילה.

5.3. במשך כל התקופה עד למועד ביטול אגרת החוב בקשר לנכסים המשועבדים או איזה מהם על-ידי מחזיקי אגרות החוב, הנכסים המשועבדים ימשיכו להישאר בבעלותה הבלעדית של החברה ולהיות נקיים וחופשיים כאמור בסעיף 4.2 לעיל.

5.4. לא למכור, לא להעביר, לא להמחות, לא להסב ולא להעניק זכויות כלשהן (קנייניות ו/או חוזיות ו/או אחרות) בנכסים המשועבדים ו/או בחלקם והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בין בחלקים ובין בשלמות, ובכל דרך אחרת שהיא, וכן לא להתחייב לעשות את הנ"ל, אלא אם הדבר אפשרי לפי הוראות מפורשות (ככל שנקבעו) בהסכם שעבוד זה ו/או בשטר הנאמנות ועל-פי התנאים הקבועים בהם.

5.5. להודיע לנאמן, מיד ובכתב, עם היוודע לחברה, על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות או על-ידיעה ממשית של החברה כי אירוע כאמור עומד להתרחש וזאת אף אם טרם חלפו תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 7 לשטר הנאמנות.

5.6. להודיע לנאמן בכתב מיד לאחר שיוודע לחברה על כל מקרה של הטלת עיקול, נקיטת פעולת הוצאה לפועל ו/או הגשת בקשה למינוי כונס נכסים ו/או הליך משפטי כלשהו ו/או נקיטת כל פעולה כפויה

אחרת כלשהי בגין הנכסים המשועבדים, וכן להודיע בכתב מיד לאחר שיודע לחברה על כל מקרה כאמור, על דבר השעבודים על-פי איגרת חוב זו, לרשות שעיקלה ו/או נקטה פעולת הוצאה לפועל ו/או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ולצד שלישי, שיוזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, וכן לנקוט מיד, על חשבונה של החברה ועל אחריותה הבלעדית בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל, מינוי כונס הנכסים, הליך משפטי כלשהו ו/או הפעולה הכפויה לפי המקרה.

5.7. להגיש לרישום על חשבונה של החברה את השעבודים על הנכסים המשועבדים וכן להגיש כל תיקון לשעבוד הנ"ל במרשמי רשם החברות ולהמציא לנאמן חותמת "נתקבל" מרשם החברות של רשם החברות, לא יאוחר מ- 5 ימי עסקים ממועד יצירתו, וכן לחתום על כל מסמך שיידרש לפי החוק או לדעת הנאמן יהיה דרוש באופן סביר לצורך ביצועו של כל רישום כאמור.

5.8. למלא אחר הוראות הדין והוראות שטר הנאמנות ונספחיו הקשורות לנכסים המשועבדים.

5.9. לשלם במועד, לפי כל דין, את כל המסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה מכל מין וסוג המוטלים ו/או שיוטלו על ו/או בקשר עם הנכסים המשועבדים.

5.10. החברה מתחייבת לא לעשות כל עסקה או דיספוזיציה (לרבות משכון או המחאה או הענקת זכות כלשהי) במניות המשועבדות או כל חלק מהן בניגוד להוראות שטר הנאמנות, וכן לא לנקוט בהליכים או פעולות כלשהם בגין המניות המשועבדות או כל חלק מהן בניגוד להוראות שטר הנאמנות, והכל אלא אם כן תתקבל הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה לפעולה מן הפעולות לעיל. למען הסר ספק ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות החברה לבצע פעולות במניות המשועבדות בהתאם להוראות שטר הנאמנות ואין באמור לגרוע מהוראות סעיף 8.1 להסכם שעבוד זה.

6. אישור הנאמן והתחייבותיו בקשר עם זכויות החתימה בחשבון הנאמנות

6.1. הנאמן מאשר בזאת כי התקבל אצלו מכתב ההוראות בנוסח המצורף **כנספח ב'** לאגרת חוב זו (או בנוסח דומה אשר יאושר על ידי הבנק, הנאמן והחברה) חתום ומאושר כדין על-ידי הנאמן והחברה ועל-ידי הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות ואשר לפיו, בין היתר, מוותר הבנק על זכות הקיזוז והעיכובן בחשבון הנאמנות (אך למעט בגין עמלות והוצאות בצירוף ריבית ככל שחלה בגינם שיהיו בחשבון הבנק עצמו).

6.2. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות

הנאמן מאשר ומתחייב בזאת, באופן בלתי חוזר, כי יפעל בקשר עם זכויות החתימה שלו בחשבון הנאמנות ובקשר לכל פעולה מכל מין וסוג בחשבון הנאמנות, בהתאם אך ורק להוראות שלהלן, באופן אשר הלכה למעשה יאפשר לחברה זכויות בחשבון הנאמנות בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 6.2 זה להלן (וזאת על אף כל האמור במסמכי הבנק הנוגעים לזכויות החתימה בחשבון הנאמנות ועל אף כל האמור בנספח ב' להסכם זה):

לעניין סעיף 6.2 זה (על סעיפיו הקטנים):

"אירוע העמדה לפרעון" משמע: התקבלה החלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, בהתאם להוראות שטר הנאמנות, בדבר העמדה בפועל של הסכומים המובטחים לפרעון מיידי;

"סיום אירוע העמדה לפרעון" משמע: לאחר אירוע העמדה לפרעון, התקבלה החלטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב המבטלת את ההחלטה להעמיד את אגרות החוב לפרעון מיידי.

"אירוע מינוי בעל תפקיד" משמע: מינוי על ידי בית משפט, לבקשת הנאמן, של כונס נכסים לחשבון הנאמנות ולנכסים המשועבדים (או של בעל תפקיד אחר שמונה על ידי בית משפט וסמכויותיו דומות) (להלן בסעיף זה: "בעל התפקיד").

"סיום אירוע מינוי בעל תפקיד" משמע: התקבלה החלטת בית המשפט בדבר ביטול ההחלטה למינוי בעל התפקיד.

6.2.1. כל עוד לא התרחש "אירוע העמדה לפרעון" ולא התרחש "אירוע מינוי בעל תפקיד", יחולו ההוראות שלהלן:

(1) ביחס לכל פעולה של העברה (לרבות בדרך של מכירה אשר התמורה בגינה נותרת בחשבון הנאמנות) ו/או הוצאה ו/או שחרור מחשבון הנאמנות של איזה מבין ניירות הערך המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת, ובכלל זאת של איזה מבין המניות המופקדות ו/או שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת לרבות מניות "רבע נדל"ן" ו/או "דור אלוך" ו/או "אפריקה נכסים" (להלן בס"ק זה: "המניות") - הנאמן מתחייב כי הוא לא יאשר ביצוע של כל פעולה כאמור ולא יורה על ביצוע של כל פעולה כאמור (ובכלל זאת לא יחתום על כל מסמך בקשר לכך) מבלי שקיבל לכך את הסכמת החברה בכתב ומראש.

(2) ביחס לכל פעולה או מתן הוראה אחרת בחשבון הנאמנות, שאינה איזה מבין הפעולות הנזכרות בס"ק (1) לעיל (לרבות משיכת כספים מחשבון הנאמנות), מתחייב הנאמן כי עם קבלת הוראת החברה בכתב המורה לנאמן על ביצוע כל פעולה או מתן הוראה כאמור (להלן בס"ק זה: "הפעולה לביצוע"), הוא יבצע באופן מיידי וללא הפעלת שיקול דעת מצדו את כל הפעולות, ובכלל זה יחתום ויורה על כל הוראה או בקשה בקשר עם הפעולה לביצוע, והכל כפי שיידרש, לרבות על ידי הבנק, לשם ביצועה בפועל ובהקדם של הפעולה לביצוע.

6.2.2. עם קרות "אירוע העמדה לפרעון" ועד ל-"סיום אירוע העמדה לפרעון", ביחס לכל פעולה מכל מין וסוג בחשבון הנאמנות - הנאמן מתחייב כי הוא לא יאשר ביצוע של כל פעולה כאמור ולא יורה על ביצוע של כל פעולה כאמור (ובכלל זאת לא יחתום על כל מסמך בקשר לכך) מבלי שקיבל לכך את הסכמת החברה בכתב ומראש. מיד עם "סיום אירוע העמדה לפרעון" הנאמן ישוב ויפעל על פי הוראות סעיף 6.2 לעיל, במלואן.

6.2.3. על אף האמור בסעיף 6.2 לעיל - עם קרות "אירוע מינוי בעל תפקיד" ועד ל-"סיום אירוע מינוי בעל תפקיד" כל פעולה בחשבון הנאמנות תאושר על ידי הנאמן בלבד ללא צורך בקבלת הסכמה מראש ובכתב מאת החברה. מיד עם "סיום אירוע מינוי בעל תפקיד" הנאמן ישוב ויפעל על פי הוראות סעיף 6.2 לעיל, במלואן.

7. עצמאות השעבוד

השעבודים הנוצרים בזה לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) יהיו בלתי תלויים בכל הבטוחות שקיבלו ו/או יקבלו מחזיקי אגרות החוב (ככל שקיבלו ו/או יקבלו בטוחות נוספות) מהחברה ו/או מצדדים שלישיים אחרים, ולא ישפיעו עליהן ולא יושפעו מהן, וישמשו כערובה מתמדת שתמשיך לעמוד בתוקפה המלא עד לפירעון הסכומים המובטחים על-פי הקבוע באגרת חוב זו. זכויות הנאמן לפי אגרת חוב זו הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על-פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר הנאמנות).

8. הליכים ומימוש

- 8.1. בהתקיים התנאים לכך על-פי שטר הנאמנות, הנאמן יהיה רשאי לנקוט בכל ההליכים החוקיים הנדרשים לצורך מימוש הבטוחות ו/או לממש את הבטוחות.
- 8.2. גביית הסכומים המובטחים, זקיפת ההכנסות כתוצאה ממימוש הנכסים המשועבדים, וחלוקת תמורות המימוש (בניכוי הוצאות המימוש הסבירות) בין מחזיקי אגרות החוב תבוצע בהתאם להוראות הקבועות בשטר הנאמנות.
- 8.3. במקרה שבו על-פי ההוראות לעיל תעמוד הזכות לנאמן לממש את הנכסים המשועבדים כי אז, מבלי לגרוע מהאמור לעיל ו/או מהאמצעים, הזכויות והכוחות המוקנים מכוח כל דין לנאמן לשם גביית הסכומים המובטחים ומימוש כל זכויות מחזיקי אגרות החוב בקשר עם אגרת חוב זו, הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, באמצעות בית המשפט ו/או באמצעות לשכת ההוצאה לפועל, לרבות כמפורט להלן.
- 8.4. במקרה שבו על-פי ההוראות לעיל תעמוד הזכות לנאמן לממש את הנכסים המשועבדים, וככל שיוחלט על מימוש הנכסים המשועבדים באמצעות מינוי כונס נכסים ו/או באמצעות נאמן ו/או באמצעות מנהל מיוחד ו/או כל בעל תפקיד שימונה על-ידי בית המשפט ו/או על-ידי לשכת ההוצאה לפועל, לפי העניין (להלן: **"בעל התפקיד"**), בעל התפקיד יהיה רשאי, בכפוף להוראות כל דין שאינו ניתן להתניה והחלטת כל רשות שיפוטית, לקבל כל סעד ולבצע כל פעולה שתידרש לצורך מימוש הנכסים.

9. מכירה, שחרור והחלפה של נכסים משועבדים

- 9.1. בהתאם לקבוע בסעיפים 5.9-5.11 לשטר הנאמנות, החברה תהא רשאית לבצע מכירה ו/או שחרור ו/או החלפה של איזה מבין הנכסים המשועבדים, לפי שיקול דעתה, בכפוף ובהתאם להוראות שייקבעו בשטר הנאמנות, והנאמן יפעל לעניין זה בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 9.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אם הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') לא תבוצע בתוך 60 ימים, ממועד רישום השעבוד על-פי אגרת חוב זו, יראו את הוראות אגרת חוב זו כבטלות, והנאמן ישתף פעולה עם החברה ויחתום על המסמכים הנדרשים לצורך שחרור הנכסים המשועבדים.

10. עמלות והוצאות

כל ההוצאות, המסים, האגרות והעמלות הכרוכות בקשר עם הסכם שעבוד זה על נספחיו ובהענקת ורישום השעבודים לפי הסכם שעבוד זה לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, רישום, פדיון, ביטול או החלפה וכל ההוצאות שידרשו באופן סביר הקשורות למימוש הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, וכן שכר טרחת הנאמן כמפורט בשטר הנאמנות, יחולו וישולמו על-ידי החברה.

11. כללי

- 11.1. כל שינוי ו/או תיקון להסכם שעבוד זה לא יהיה בר תוקף, אלא אם נעשה בהתאם לאמור בשטר הנאמנות.
- 11.2. עיכוב או הימנעות מצד הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם מלממש ו/או מלאכוף זכות מזכויותיהם על-פי הסכם שעבוד זה, לא יראו אותם כוויתור ו/או כמניעה מצדם מלהשתמש בזכויותיהם בעתיד. לא יהיה תוקף לכל ויתור, הנחה, ארכה, מצב, שינוי, תוספת או גריעה מאגרת חוב זו או לפיה, אלא אם אלו נעשו בהתאם להוראות שטר הנאמנות. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי.

11.3. הדין הישראלי יחול באופן בלעדי על הסכם שעבוד זה וכן על כל סכסוך שיתגלע בקשר אליו. סמכות השיפוט הבלעדית בכל הקשור והנוגע להסכם שעבוד זה תהא מסורה לבתי המשפט המוסמכים בעיר תל אביב יפו ולהם בלבד.

11.4. כתובות הצדדים הינן כמפורט במבוא להסכם שעבוד זה. כל הודעה שתישלח לכתובת הנ"ל תחשב כהודעה שהתקבלה אצל הנמען: אם נשלחה בדואר רשום - כעבור 3 ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; אם נשלחה בפקסימיליה - ביום העסקים הראשון לאחר מועד המשלוח, ובלבד שבידי השולח אישור משלוח וכן הוא וידא טלפונית את קבלת ההודעה ותיעד זאת בכתב; אם נמסרה באמצעות שליח - ביום העסקים בו נמסרה על-ידי השליח לנמען או ביום העסקים בו הוצע לנמען לקבלה, לפי העניין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

נספח א' – טופס פרטי משכונות ושעבודים



פרטי משכנתאות ושעבודים

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

קוד	מספר חברה	שם החברה הלווה
81	מס' סודר ז	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ
	5 2 0 0 4 2 8 4 7	

תאריך יצירה	סוג מטבע	קוד מטבע	הסכום המובטח	הסכום המובטח במילים
יום	שנה	ש"ח	אג'י	ללא הגבלה בסכום
	2 0 1 8			

מס' בולים	תיאור המסמך	קוד
	הסכם שעבוד חשבון נאמנות ואגרת חוב שנערכה ונחתמה ביום [] בין הלווה למלווה (להלן: "הסכם השעבוד").	

פרטי המלווים

סכום ההלוואה	פרטי המלווה	מספר זהות ¹
אג'י	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה')	ס"ב
ש"ח		מס' סודר
		5 1 0 7 0 5 1 9 7

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



פרטי נכסים משועבדים

תיאור הנכסים המשועבדים	
שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום לטובת המלווה (עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה')), ובהתאם להוראות הסכם השעבוד, של כל זכויות הלווה בחשבון שמספרו [] בבנק [] סניף [] על שם הלווה (חשבון הבנק ופקדון נ"ע הקשור אליו יקראו לעיל ולהלן ביחד ולחוד להלן: "החשבון"), לרבות הכספים, הפקדונות וניירות הערך אם וככל שיופקדו בחשבון מעת לעת, לרבות מניות חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ו/או מניות חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או מניות אפריקה ישראל נכסים בע"מ, ככל שיהיו בחשבון מעת לעת (להלן: "הנכסים המופקדים"), וכן שעבוד שוטף, ראשון בדרגה, יחיד וללא הגבלה בסכום על הנכסים המופקדים.	1
המשכון בגין הנכסים המופקדים כמפורט לעיל יחול גם על כל הריבית, הרווחים, הפירות, התשואות, ההכנסות, התמורה ועל כל הזכויות והנכסים אשר נובעים מהנכסים המופקדים או אשר ינבעו מהנכסים המופקדים מעת לעת, והכל כמפורט בהסכם השעבוד.	

תנאים מיוחדים

תאריך הוצאת הסדרה			תאריך ההחלטה			אם קיימת הגבלה על שעבוד נוסף ציין "כ"
שנה	חודש	יום	שנה	חודש	יום	
			2018			כ

☒ קיימות ☐ לא קיימות הגבלות נוספות על עסקאות בנכס הממושכן (נא לסמן x באחת האפשרויות).

	לרשום הערה כנאמר בתקנה 12 (ב) לתקנות החברות פרטי רישום וטפסים) התש"ס – 1999

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

תפקיד בחברה

מספר זהות²

שם ממלא הטופס

² מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו והמדינה שבה הוצא הדרכון ויצרף בדיווח הראשון לגביו העתק כאמור בתקנה 16 לתקנות החברות (דיווח פרטי רישום וטפסים) התש"ס – 1999. היה בעל המניות תאגיד, יציין מס' הרישום של התאגיד. ואם המדובר בתאגיד זר, יצרף בדיווח הראשון לגביו העתק תעודת ההתאגדות והאישורים הנדרשים כאמור בתקנה 16.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רשות התאגידים
רשם החברות



_____X_____

חתימה תאריך

שם ממלא הטופס

_____X_____

חתימה

או

אדם מעוניין
(כמשמעותו בסעיף 186 לפקודת
החברות [נוסח חדש]
התשמ"ג 1983)

תאריך

נספח ב' – מכתב הוראות לבנק

תאריך: _____

לכבוד

בנק _____ בע"מ

סניף _____

("הבנק")

א.ג.נ,

הנדון: חשבון מס' _____ בסניף _____ על-שם: הרמטיק

נאמנות (1975) מס' חברה 7-7-51-070519

אנו, הח"מ, הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("הנאמן") הבעלים (עבור אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "החברה") כבעלים ועבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה כבעלי שעבוד) היחיד של חשבון מספר _____ המתנהל בסניפכם על כל תכולתו ויתרתו כפי שתעמוד מפעם לפעם, לרבות פיקדונות ו/או ני"ע ו/או מטבע חוץ מכל סוג שהוא וכל מה שיגיע לנו מעת לעת בגינו (להלן: "חשבון הבנק"), מתכבדים להודיעכם, לבקשכם ולהורות לכם כדלקמן:

1. בהתאם להוראות הסכם שעבוד מיום _____ 2018 (להלן: "הסכם השעבוד" או "אגרת החוב") בכוונת החברה לשעבד לטובת הנאמן, אשר עתיד לשמש כנאמן עבור ולטובת מחזיקי סדרת אגרות החוב (סדרה ה') שתנפיק החברה (להלן: "מחזיקי אגרות החוב"), מכוח שטר נאמנות בין החברה לבין הנאמן, שייחתם בסמוך לרישום השעבוד (להלן: "שטר הנאמנות"), בשעבוד קבוע וצף יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום את כל זכויות החברה בחשבון הבנק על כל תכולתו ויתרתו כפי שתעמוד מפעם לפעם לרבות הכספים ו/או הפקדונות ו/או ני"ע ו/או מטבע חוץ ו/או השטרות המופקדים בו לרבות מניות רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או דור אלון אנרגיה בישראל (1998) בע"מ ו/או אפריקה ישראל נכסים בע"מ והכל בהתאם לאגרת החוב (להלן: "השעבוד").
2. לאור האמור, הרינו לבקשכם ליתן הסכמתכם לשעבוד.
3. כמו כן, הרינו להודיעכם ולהורות לכם בהוראה בלתי חוזרת כדלקמן:

(א) פעולות בחשבון הבנק (לרבות בתכולתו, ביתרתו ובכל המופקד בו), תבוצענה בהתאם לזכויות החתימה בחשבון הבנק כמצורף **בנספח א'** למכתב זה.

(ב) כל עוד השעבוד יעמוד בתוקפו, נבקשכם לוותר כלפינו - הנאמן על כל זכות שעבוד, קיזוז ו/או עכבון בחשבון הבנק לרבות, על כל יתרות זכות (לרבות נכסים וזכויות אחרות ככל שיהיו) שתהיינה קיימות בחשבון הבנק מעת לעת ו/או מול כל חוב ו/או התחייבות אחרים בחשבונו אחרים של הנאמן ו/או החברה כלפי הבנק, אך למעט בגין עמלות והוצאות בצירוף ריבית ככל שחלה בגינם שיהיו בחשבון הבנק עצמו.

(ג) כל עוד השעבוד יעמוד בתוקפו, חשבון הבנק יתנהל כחשבון קרדיטורי בלבד, לא תוקצה מסגרת משיכת יתר (ככל והוקצתה מסגרת, היא תבוטל לאלתר), לא יכובד חיוב הגורם או עלול לגרום ליתרת חובה בחשבון הבנק ולא תתאפשר קבלת אשראי מסוג כלשהו בחשבון הבנק. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכויות הבנק לחייב את חשבון הבנק גם בהעדר יתרת זכות, בגין עמלות והוצאות, בצירוף ריבית, ככל שחלה בגינם.

4. אין בהוראותינו לעיל כדי להטיל עליכם אחריות כל שהיא כלפינו ו/או כלפי החברה בקשר להתחייבויות החברה כלפי הנאמן, לרבות בגין עצם יצירת השעבוד על חשבון הבנק ובקשר לזכויותינו ו/או זכויות החברה בחשבון הבנק, ואנו פוטרים אתכם מכל טענה בגין ביצוע כל פעולה על ידכם בהתאם להוראותינו לעיל.
5. אתם לא תהיו אחראים בכל מקרה לנזקים כלשהם שיגרמו לנו עקב ביצוע כל פעולה על ידכם, ובלבד שאותה פעולה בוצעה על ידכם בהתאם להוראותינו בכתב הוראות בלתי חוזר זה ובמקרה שכזה אנו מוותרים מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפיהם בעניין זה.
6. לא תחול על הבנק כל חובת דיווח לנאמן ו/או לחברה, בכל הקשור עם הודעות עיקול ו/או תביעות ו/או צווים לסוגיהם, בין שנתנו על ידי רשויות שיפוטיות ו/או רשויות מנהליות ו/או גורמי חקירה מוסמכים ובין שניתנו או נתקבלו בעניינים אחרים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הבנק יפעל לעדכון הנאמן בכל מקרה כאמור.
7. הבנק לא יפקח עבור הנאמן ולא ישמש כנאמן ו/או כשומר מכל סוג עבור ו/או לטובת הנאמן, על הנכסים והזכויות בחשבון הבנק בכלל, ועל הפעולות המבוצעות בחשבון הבנק בפרט.
8. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין בהסכמת הבנק משום אישור לתנאי הסכם כלשהו שבין החברה לבין הנאמן, כולם ו/או מקצתם.
9. הבנק לא יהא אחראי לשווי הריאלי של הנכסים בחשבון הבנק.
10. לקיום כל האמור לעיל, אנו מוותרים בזאת על סודיות בנקאית, במידה הנדרשת לשם קיום האמור בכתב זה.
11. במידה וקיימת סתירה כלשהי בין הוראות מכתב זה לבין תנאי הבקשה לפתיחת חשבון הבנק ו/או תנאי יתר המסמכים שנחתמו על ידינו לטובת הבנק, בעניינים הנדונים בכתב זה, תגברנה הוראות מכתב זה. בכל מקרה אחר תחשבנה ההוראות כמשלמות זו את זו.
12. הוראות מכתב זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות מחזיקי אגרות החוב תלויות בהן.
13. אנו נישא בכל ההוצאות והעמלות בגין בקשתנו זו כפי שתוסכמה עמכם.
14. עבור כל שינוי ו/או תיקון להוראה בלתי חוזרת זו תידרש הסכמת החברה בכתב.
15. אנו ממציאים לחברה עותק ממכתבנו זה ומבקשים מכם להודיע לנו ולחברה על קבלת הוראותינו לעיל ועל נכונותכם לפעול כמפורט באישורכם למטה.

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, שהנני עורך-הדין של הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מאשר בזאת כי על המסמך דלעיל חתמה הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ באמצעות מורשי החתימה שלה וכי החתימות הנ"ל מחייבות את הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ לכל דבר וענין.

שם עורך הדין

תאריך

לכבוד
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

לכבוד
אלון ריבוע כחול ישראל בע"מ

הנדון: חשבון מס' _____ בסניף _____ על-שם: הרמטיק נאמנות (1975) מס' חברה 51-070519-7

1. אנו מאשרים קבלת מכתב ההוראות של הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("הנאמן") מיום _____, המצ"ב למכתבנו זה (להלן המכתב על נספחיו: "**מכתב ההוראות**"). אנו מאשרים כי נפעל בהתאם לאמור במכתב ההוראות כל עוד לא נהיה מנועים לעשות כך על-פי כל דין ו/או על-פי צו של רשות מוסמכת כלשהי (לרבות בית משפט) ובכפוף לכך אנו לא נהיה אחראים, בכל מקרה, לנזקים כלשהם שיגרמו לכם עקב ההוראות דלעיל ו/או עקב שעבוד החשבון שבנדון (להלן: "**החשבון**") לטובת הנאמן.
2. מבלי לגרוע מן האמור, אין בהוראות מסמך זה כדי לגרוע מזכות הבנק, ככל שתהא קיימת לו, לבצע קיזוזים בחשבונות אחרים של הנאמן ו/או אלון ריבוע כחול ישראל בע"מ שאינם החשבון.

בכבוד רב,

בנק _____ בע"מ
סניף _____

לכבוד :

בנק בע"מ

אנו מאשרים, באופן בלתי חוזר, את הסכמתנו לכל האמור במכתב ההוראות של הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("הנאמן") מיום _____ (להלן: "מכתב ההוראות").

לא תחול עליכם כל חובת דיווח לנו, בכל הקשור עם הודעות עיקול ו/או תביעות ו/או צווים לסוגיהם, בין שנתנו על ידי רשויות שיפוטיות ו/או רשויות מנהליות ו/או גורמי חקירה מוסמכים ובין שניתנו או נתקבלו בעניינים אחרים בחשבון הבנק ו/או על שם החברה ו/או הנאמן.

אנו מתחייבים לשפות אתכם בכל מקרה בו יגרמו לכם נזקים, הוצאות ועלויות (להלן יחד: "נזקים") לרבות שכר טרחת עוה"ד שלכם מחמת חילוקי דעות ו/או סכסוכים שאתם תהיו מעורבים בהם הנובעים מהאמור במכתב ההוראות, לרבות כאלה שבינינו לנאמן וכאלה שבינינו ו/או שבין הנאמן לבין צד ג' כלשהו. שיפוי כאמור יינתן בגין נזקים ישירים בלבד, ככל שיגרמו לכם כאמור.

לא תהיו אחראים לשווי הריאלי של הנכסים בחשבון הבנק.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

אישור עו"ד

מאשר בזאת כי מר/גב' _____ ו- מר/גב' _____, חתמו על כתב זה ביום _____ בשם אלון רבוע כחול ישראל בע"מ מס' חברה _____ ("החברה"), כי חתימתם בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס של החברה, מחייבת את החברה בכתב זה וכי התקבלו כל ההסכמות, ההחלטות והאישורים על-פי כל דין, הסכם ומסמכי ההתאגדות של החברה לחתימת החברה באמצעות הנ"ל על כתב זה.

עו"ד

נספח א' למכתב הוראות לבנק - זכויות חתימה בחשבון

לכבוד
בנק _____ בע"מ
סניף _____
("הבנק")

הנדון: **זכויות חתימה בחשבון מס' _____ בסניף _____**
על-שם: הרמטיק נאמנות (1975) מס' חברה 51-070519-7-7 ("החשבון")

אנו, הח"מ, הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (להלן: "הנאמן"), הבעלים היחיד של החשבון (בנאמנות עבור אלון רבוע כחול ישראל בע"מ ("החברה") כבעלים ועבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה כבעלי השעבוד), מתכבדים להודיעכם ולהורות לכם, בהתאם לכתב הוראות הבלתי חוזרות מיום [] שמסרנו לכם (להלן: "מכתב ההוראות"), ואשר מכתב זה מהווה נספח לו, כי זכויות החתימה בחשבון זה כדלקמן:

כל עוד לא תקבלו הודעה בכתב מאת הנאמן בדבר שינוי מורשי החתימה והפעולה מטעמו (בהתאם לנוסח המקובל בבנק), מורשי החתימה מטעם הנאמן יהיו שניים מבין המפורטים להלן, בצירוף חותמת הנאמן ו/או על גבי שמו המודפס:

- א. מרב עופר.
- ב. דן אבנון.
- ג. דן עופר.

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, שהנני עורך-הדין של הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, מאשר בזאת כי על המסמך דלעיל חתמה הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ באמצעות מורשי החתימה שלה וכי החתימות הנ"ל מחייבות את הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ לכל דבר וענין.

שם עורך
הדין

תאריך

נספח 2.2

התאמה בשיעור הריבית בשל שינוי דירוג, הפסקת דירוג או אי-עמידה באמות מידה פיננסיות

1. שינוי דירוג

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ה'), יותאם בגין שינוי דירוג של אגרות החוב בהתאם למנגנון המתואר להלן. לעניין סעיף זה להלן יודגש כי ככל שאגרות החוב (סדרה ה') 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. מובהר, כי החברה אינה מתחייבת שאגרות החוב תהיינה מדורגות על-ידי יותר מחברת מדרגת אחת בכל עת ובכלל.

א. אם במהלך תקופת ריבית כלשהי יעודכן דירוג אגרות החוב כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ה') יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר (להלן: "**הדירוג המופחת**") מהדירוג במועד הנפקת אגרות החוב (להלן: "**דירוג הבסיס**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב טרם השינוי (להלן בנספח זה: "**ריבית הבסיס**") כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת (Notch) מדירוג הבסיס - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.25% (להלן בסעיף 1 זה: "**תוספת הריבית**"); (ב) במקרה והדירוג שיקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.50%; (ג) במקרה והדירוג שיקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75%; (ד) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1.00%; **מובהר כי תוספת הריבית השנתית הכוללת המקסימאלית בגין ירידת דירוג לרבות כאמור בס"ק זה, לא תעלה בכל מקרה על 1.00% מעל הריבית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בהתאם לדוח המיידני בדבר תוצאות ההנפקה** (להלן בנספח זה: "**ריבית המכרז**").

עליה בשיעור הריבית השנתית של אגרות החוב תחול בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

ב. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב לדירוג המופחת כהגדרתו בס"ק א' לעיל, תפרסם החברה דוח מיידני, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת (להלן: "**מועד הורדת הדירוג**"); (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "**ריבית המקור**" ו- "**תקופת ריבית המקור**"), (בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית הבסיס בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "**הריבית המעודכנת**"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתי (הריבית החצי שנתי תחושב כריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

ג. היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידני את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

ד. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ה') כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה ה') כלפי מעלה ("הדירוג הגבוה"), יופחת שיעור הריבית בשיעור של 0.25% בגין כל עליה בדרגה אחת עד לדירוג הבסיס. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק (ב) עד (ד) לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת.

ה. ככל ודירוג אגרות החוב יופסק על-פי החלטת החברה ומסיבות התלויות בחברה למשך 30 ימים ברציפות, החברה תשלם תוספת ריבית למחזיקים בשיעור של 0.75%, ותוספת ריבית זו תבוא במקום כלל תוספות הריבית בגין ירידת דירוג ותחליף אותן. להסרת ספק מובהר כי בכל מקרה תוספת הריבית השנתית הכוללת המקסימאלית בגין ירידת דירוג ובגין הפסקת דירוג (יחד), לא תעלה על 0.75% מעל ריבית המכרז.

ו. על אף האמור בנספח זה, הורדת דירוג לאגרות החוב (סדרה ה') המבוצעת במסגרת עדכון דירוג כתוצאה משינוי מתודולוגיית הדירוג של חברת הדירוג בלבד (באופן כללי ולא ספציפי לחברה), לא תגרור כל שינוי בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ה').

2. הפרה של אמות מידה פיננסיות

א. לעניין נספח זה: "הון עצמי", "חוב פיננסי נטו", "CAP נטו" – כהגדרתם בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות.

ב. אם ההון העצמי של החברה על-פי נתוני סולו, יפחת מההון העצמי כמפורט בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות, יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% לשנה, מעל שיעור הריבית טרם השינוי, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על ההפרה (להלן: "מועד ההפרה") ועד למועד הפירעון המלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית האמורה, לפי המוקדם.

ג. אם היחס שבין החוב פיננסי נטו ובין ה-CAP נטו, על-פי נתוני סולו יעלה על השיעור כמפורט בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות, יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% לשנה בגין ההפרה, מעל שיעור הריבית כפי שהיה באותה עת, טרם השינוי, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד ההפרה (כהגדרתו לעיל) לפי ס"ק ג' זה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית בגינה בוצעה העלאת הריבית, לפי המוקדם.

ד. היה ותתקיים הפרה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום נתוני סולו, תפרסם החברה דוח מידי אשר בו תציין: (א) את אי העמידה בהתחייבויותיה האמורות, תוך פירוט היחסים הפיננסיים האמורים במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את שיעור הריבית המדויק שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד ההפרה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף ד' זה: "הריבית המקורית"); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') החל ממועד ההפרה ועד למועד תשלום הריבית הקרוב. דהיינו, הריבית המקורית בתוספת שיעור תוספת הריבית (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במועד תשלום הריבית הקרוב הנובע מהאמור בס"ק ב' ו-ג' לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; וכן (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית לתקופות הבאות (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית חלקי 2).

ה. היה ומועד ההפרה יחול במהלך הימים שתחילתם 4 ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע האמור (להלן בסעיף זה: "תקופת הדחייה"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את שיעור הריבית המקורית, כאשר שיעור תוספת הריבית הנובע מחריגה של אמת מידה פיננסית בתקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא (להלן בסעיף זה: "תשלום הריבית הבא") למחזיקים ביום הקובע של תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מידי על שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

ו. במקרה שלאחר ההפרה תפרסם החברה נתוני סולו ועל פיהם תעמוד החברה באמת המידה הפיננסית שהופרה, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה בה עמדה החברה באמת המידה הפיננסית האמורה, אשר תחילתה במועד פרסום

הדוחות הכספיים אשר מצביעים על עמידה באמת המידה הפיננסית האמורה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ה') יהיה שיעור הריבית הבסיס (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב משיעור ריבית הבסיס).

3. כללי

מובהר כי בכל מקרה התוספת הכוללת המצטברת לריבית השנתית בגין אגרות החוב (סדרה ה') לעומת ריבית הבסיס, בגין כל עילה שמקימה על-פי שטר זה זכות לתוספת ריבית, לרבות בגין ירידת דירוג או בגין הפסקת דירוג או בגין הפרת אמות המידה הפיננסיות (כולן או חלקן), תוגבל באופן שהיא בכל מקרה לא תעלה במצטבר על 1% מעל לריבית המכרז.

נספח 3.8

תפקידי הנאמן

תפקידים שוטפים

1. בדיקה על-פי הדיווחים של החברה שפורסמו במגנ"א ("הדיווחים הפומביים של החברה") ועל-פי האישורים והמסמכים שימסרו על-ידי החברה לנאמן לפי הוראות שטר זה:
 - 1.1 כי תשלומי הקרן והריבית על-ידי החברה בוצעו במועדם.
 - 1.2 אם התקיימו אי אלו מעילות ההעמדה לפירעון מיידי.
2. זימון אסיפות מחזיקי אגרות החוב.
3. השתתפות (לרבות באמצעים אלקטרוניים) באסיפות בעלי מניות החברה, ככל שהחברה תהפוך לחברה ציבורית.
4. הכנת דוח שנתי על ענייני הנאמנות כאמור בסעיף 19 לשטר הנאמנות והעמדתו לעיון מחזיקי אגרות החוב.
5. הודעה למחזיקי אגרות החוב על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה סמוך לאחר היוודע לו דבר ההפרה והודעה על הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.
6. נקיטת כל הפעולות הדרושות לשם הבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי המחזיקים באגרות החוב, ובכלל זה –
 - 6.1 נקיטת כל הפעולות הדרושות כדי שיובטח, בטרם יועברו כספי ההנפקה, תקפן של בטוחות שנתנה החברה לטובת המחזיקים בתעודות ההתחייבות (ככל שניתנו); הנאמן אחראי כלפי המחזיקים באגרות החוב שהבטוחות כאמור יתוארו בדוח הצעת מדף שעל-פיו הוצעו אגרות החוב, תיאור מלא ומדויק;
 - 6.2 בחינה, מעת לעת ולפחות אחת לשנה, את תוקפן של בטוחות כאמור בסעיף 6.1 לעיל. מובהר כי הנאמן רשאי, אם סבר כי הדבר דרוש לצורך הבחינה כאמור, לבדוק את נכסי החברה המשועבדים לטובת המחזיקים באגרות החוב;
 - 6.3 בחינת עמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי המחזיקים באגרות החוב, לרבות התקיימותן של עילות להעמדה לפירעון מיידי.
7. בדיקה על-פי הדיווחים הפומביים של החברה ועל-פי האישורים והמסמכים שימסרו על-ידי החברה לנאמן לפי הוראות שטר הנאמנות:
 - 7.1 כי החברה ממלאת אחר כל התחייבויותיה הקבועות בשטר הנאמנות.
 - 7.2 כי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות.
 - 7.3 אם חל שינוי ברישום של שעבודים שנרשמו על-פי הוראות שטר הנאמנות.
 - 7.4 אם חל שינוי בדירוג החברה או דירוג אגרות החוב ככל שדורגו.

תפקידים מיוחדים

8. ליישם את החלטות אסיפת מחזיקי אגרות החוב המטילות חובה על הנאמן ולנקוט בכל ההליכים והפעולות הדרושות לשם הגנה על זכויות המחזיקים באגרות החוב לאחר שהועמד לנאמן השיפוי הדרוש ליישומן ולנקיטתם, ככל שנדרש. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לא יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט פעולה כאמור, לרבות כאשר לא הועמד שיפוי כאמור ובלבד שמדובר בפעולה דחופה הדרושה לשם מניעת שינוי מהותי בזכויות המחזיקים.

9. לנקוט בפעולות דחופות הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב מקום בו לא ניתן להמתין לכינוס אסיפה.
10. לאפשר לחברה לנהל מו"מ ראשוני לא פומבי עם מחזיקי אגרות החוב במקרה בו החברה מתעתדת לפנות למחזיקי אגרות החוב בבקשות או בהצעות.
11. לאפשר החלפת נכסים משועבדים, בהתאם למנגנון הקבוע בשטר הנאמנות.
12. לאפשר מכירת נכסים משועבדים, בהתאם למנגנון הקבוע בשטר הנאמנות.
13. לשחרר נכסים משועבדים, בהתאם למנגנון הקבוע בשטר הנאמנות.
14. לחלק למחזיקי אגרות החוב, בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות, כספים שמחזיקי אגרות החוב זכאים לקבלם אשר הגיעו לידי הנאמן.
15. לנהל, בשם המחזיקים באגרות החוב, משא ומתן עם החברה לשינוי תנאי אגרות החוב.
16. לפקח על תהליך מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב במקום בו מונה בעל תפקיד לחברה או לנכסיה.

נספח 5.8.2

נוסח ייפוי כוח להשתתפות באסיפות

אנו הח"מ, הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ מ.ח. 51-070519-7 מרחוב דרך ששת הימים 30, בני ברק ("הנאמן"), המחזיקים במניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של חברת _____ בע"מ ("XXX"³ ו-"המניות המשועבדות", בהתאמה), בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') כבעלי שעבוד ובנאמנות עבור אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, מ.ח. 520042847, מדרך מנחם בגין 132, תל אביב ("רבוע כחול") כבעלת המניות המשועבדות, מייפים בזאת את כוחה של רבוע כחול וממנים בזאת את רבוע כחול (בעצמה ו/או באמצעות שלוח ו/או שלוחים ו/או מיופה כח או מיופי כוח מטעמה, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של רבוע כחול, להשתתף ולהצביע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי באסיפות הכלליות מכל סוג שהוא של XXX כפי שיהיו מעת לעת ובכל אסיפה נדחית של אסיפות כאמור, לרבות באמצעות כתבי הצבעה ובכל אופן אחר לפי דין ולפי שיקול דעתה של רבוע כחול, וזאת בגין המניות המשועבדות ובגין כל מניות XXX המוחזקות ושיוחזקו על ידינו בכל עת ("מניות XXX"), המשמשות בטוחה לפירעון אגרות החוב (סדרה ה') של רבוע כחול, יהא מספרן כפי שיהא במועד כל אסיפה כאמור.

למען הסר ספק, רבוע כחול תוכל להנפיק ייפוי כוח משלה לגבי מיופיי הכוח שלה ובדבר אופן ההצבעה בנושאים שעל סדר היום של כל אסיפת בעלי מניות כאמור כנגד ייפוי כח זה. כמו כן אנו מייפים את כוחה של רבוע כחול וממנים אותה לבצע כל פעולה ולנצל כל זכות אחרת מכוח החזקתה במניות XXX, לפי שיקול דעתה הבלעדי והכל בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות.

ולראיה באנו על החתום ביום _____ ב _____, _____.

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

נספח 21.2

¹ ייפוי כח נפרד בנוסח זהה יינתן על-ידי הנאמן לחברה בנפרד ביחס לכל אחת מהחברות רבוע נדל"ן, דור אלון ואפריקה נכסים, בד בבד עם רישום השעבוד על מניות החברה הרלוונטית. יפוי הכח ינתן עבור כל חברה שמניותיה ישועבדו, לרבות מניות חברות אחרות, אם וככל שישועבדו, בד בבד עם רישום השעבוד על המניות.

לכבוד

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

א.ג.נ.

הנדון: התחייבות לסודיות

1. במסגרת או בקשר למילוי תפקידי כ[] למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "**החברה**") על-פי שטר נאמנות מיום _____ (להלן: "**העבודה**"), אני עשוי לקבל ולהיחשף למידע שאינו נחלת הכלל, לרבות, אך מבלי לגרוע, אינפורמציה, מידע או ידיעות מקצועיות, טכניות, כספיות, טכנולוגיות, מסחריות או אחרות הקשורות במישרין ו/או בעקיפין לחברה, לחברות בנות או קשורות של החברה (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**")), לתאגידים בקבוצת החברה, ו/או לבעלי עניין בחברה (להלן ביחד: "**הקבוצה**"), נהלי ו/או דרכי עבודה ו/או פעילות של הקבוצה וכן מידע מסחרי ועסקי מכל סוג אחר שאינו נחלת הכלל (להלן ביחד: "**מידע סודי**"). על אף האמור, המונח "מידע סודי" לא יכלול מידע כאמור לעיל שאני אוכל להוכיח, כי: (1) הינו נחלת הכלל (ובכלל זה מידע שפורסם ברבים על-ידיכם או על-ידי בעלי עניין בכם) או שהפוך לנחלת הכלל שלא בשל הפרת הוראות כתב התחייבות זה; או (2) שהיה ידוע לי טרם גילויי על-ידי החברה ואני יכול לספק הוכחה סבירה לכך; או (3) שנמסר לי על-ידי צד ג', ובלבד שבמועד קבלת המידע כאמור לא היה ידוע לי, לאחר ששאלתי את נותני, כי גילוי המידע על-ידי אותו צד ג' מהווה הפרה של חובת אמון שחב אותו צד ג' לחברה.
2. ידוע לי כי אסור לי לגלות המידע הסודי לכל אדם וכן לא אהיה רשאי לעשות שימוש במידע הסודי לכל מטרה, אלא לשם העבודה.
- על אף האמור לעיל, אהיה רשאי: (א) למסור מסקנות והערכות המבוססות על המידע הסודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה (לרבות הצגתו באסיפות מחזיקי אגרות חוב לשם קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם); (ב) לגלות מידע סודי, ככל שאהיה חייב לעשות כן לפי דרישת רשות מוסמכת על-פי דין ו/או לפי צו שיפוטי ובלבד שהגילוי יצומצם למידה וההיקף המינימליים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות הדין ואתאם עמכם מראש, ככל שניתן ומותר, את תוכן ועיתוי הגילוי כדי להותיר בידיכם שהות סבירה להתגונן בפני דרישה מעין זאת.
3. בנוסף למסירה מותרת של מידע סודי כאמור בסעיף 2 ומבלי לגרוע מהאמור שם, גילוי מידע סודי יעשה על-ידי אך ורק לעובדים שלי ו/או לנציגים מורשים מטעמי ובכלל זה ליועצי המקצועיים (להלן: "**מקבל מורשה**") לפי הצורך ("need to know basis") ידוע לי, כי גילוי או שימוש במידע סודי על-ידי מקבל מורשה שלא בהתאם להוראות מכתב זה דינו כדין גילוי או שימוש כאמור על-ידי ואנקוט בכל האמצעים הדרושים להבטיח שמירת סודיותו של המידע הסודי. התחייבותי זו תחול גם לגבי מקבל מורשה אשר יחתום על התחייבות לסודיות הדומה מכל הבחינות המהותיות להתחייבות המפורטת בכתב זה.
4. ידוע לי, כי גילוי המידע הסודי לכל אדם או גוף עלול להיות בניגוד לחוקי ניירות ערך בישראל. ידוע לי, כי עקב היחשפותי למידע הסודי עלולות לחול עלי הגבלות שונות אם יגיע אלי מידע פנים כמשמעו בחוקי ניירות ערך בישראל ואני נוקט ואנקוט בכל האמצעים הסבירים להבטיח שלא יהיה שימוש אסור במידע פנים בקשר למידע הסודי.
5. כל המסמכים שיימסרו לי על-ידיכם או שיגיעו לידי כתוצאה ו/או בקשר עם התקשרותי עמכם ו/או עם הנאמן למחזיקי אגרות החוב והקשורים, במישרין או בעקיפין, בקבוצה ו/או פעילותה (לרבות כל העתק או עיבוד שלהם) (להלן ביחד: "**המסמכים**"), יהיו שייכים לכם בכל עת וייחשבו כרכושכם לכל צורך ועניין והם יוחזרו לכם על-ידי לפי דרישתכם מייד עם סיום העבודה, למעט המידע אשר יישמר אצלי בהתאם להוראות שטר הנאמנות וכל דין, ובכלל זה הנחיות של רשות מוסמכת, או בהתאם לנהלים פנימיים, ככל הנדרש לצורך תיעוד תהליכי עבודה. לצורך האמור

בהתחייבותי זו, המונח "מסמכים" יפורש ככולל כל אמצעי אגירת מידע שהוא, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אמצעי פיזי, מכני, מגנטי, אלקטרוני, אופטי ו/או אלקטרו-אופטי.

6. התחייבותי לפי כתב זה תעמודנה בתוקפן גם לאחר סיום העבודה מכל סיבה שהיא ועד הפיכת המידע הסודי לפומבי (שלא עקב הפרת ההתחייבות לפי כתב זה, ככל שיהיה). התחייבותי לפי כתב סודיות זה הן בלתי חוזרות ובלתי ניתנות לביטול והן באות בנוסף, ולא במקום, כל חובה המוטלת עלי מכוח דין ו/או כל הסכם אחר. חתימת התחייבות זו על-ידי אינה מקנה לי זכות לביצוע העבודה ותנאי העבודה יוסדרו במסמכים נפרדים.

7. אני אשמור את המידע הסודי בסודיות מוחלטת, לפחות באותה רמת זהירות בה אני שומר מידע סודי שלי, ואנקוט לשם כך לא פחות מרמת זהירות סבירה ויתרה מכך.

8. מובהר, כי בכפוף להוראות חוק ניירות ערך, אין באמור בהתחייבות זו כדי לחייב את החברה לגלות מידע כלשהו, וכל גילוי ומסירה לי יהיו בשיקול דעתה המוחלט של החברה.

9. התחייבותי במסמך זה הנן כלפי כל אחד ואחד מהתאגידים בקבוצה אשר מידע סודי שלו יימסר לידיי.

10. היה ויקבע על-ידי ערכאה או רשות כל שהיא כי אין להתחייבות מהתחייבויות מסמך זה תוקף – תצומצם ההתחייבות, כדי השיעור המותר על-פי דין באותה עת ולא יהיה בקביעה כאמור כדי לפגוע ביתר ההתחייבויות והזכויות על-פי מסמך זה.

בכבוד רב,

_____	_____	_____
חתימה	מספר זהות	שם מלא

הסכם שכר הנאמן

1. החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר הנאמנות, כמפורט להלן:
 - 1.1 תשלום שנתי בגין כל שנת נאמנות בסך של 23,000 ש"ח. על אף האמור לעיל, כל עוד קיימות במחזור לפחות שתי (2) סדרות אג"ח להן הנאמן יכהן כנאמן, השכר השנתי הנקוב לעיל יהיה בהנחה של 25%. במועד בו הנאמן יכהן כנאמן לסדרה אחת בלבד יקטן שיעור ההנחה ל-10% ("השכר השנתי").
 - 1.2 השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות.
 - 1.3 למען הסר ספק – השכר השנתי האמור כולל גם שכר בגין כל הרחבת סדרה, ככל שתהיה, ולא יידרש שכר טרחה נוסף.
 2. במידה ופקעה כהונת הנאמן, כאמור בשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחו החל מיום פקיעת כהונתו. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן לאגרות החוב של החברה.
 3. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 1 לעיל, יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה בסך של 550 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לה יו"ר או מנכ"ל משותף או סמנכ"ל, עו"ד, רו"ח או אנליסט ו- 350 ש"ח לכל שעת עבודה של עובד מנהלה בגין ביצוע תפקידים מיוחדים (כהגדרתם ב**נספח 3.8** לשטר הנאמנות).
 4. ככל שהחברה תהפוך לחברה ציבורית, בגין כל אסיפה שנתית של בעלי המניות של החברה בה ייטול הנאמן חלק, ישולם שכר נוסף של 500 ש"ח לאסיפה.
 5. הסכומים האמורים בנספח 27 זה, אינם כוללים מע"מ כדין והחזר הוצאות והם יוצמדו למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת שטר הנאמנות אך בכל מקרה לא ישולמו סכומים הנמוכים מהסכומים הנקובים בנספח זה. הסכומים ישולמו לא יאוחר מ-30 ימים ממועד הדרישה.
 6. החברה תישא בכל התשלומים שבנספח זה; ואולם, הוחלף הנאמן עקב כך שנאמנותו לא אושרה כמפורט בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות או עקב החלטת מחזיקי אגרות החוב כמפורט באותו הסעיף, יישאו המחזיקים באגרות החוב מאותה סדרה בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם הפרש כאמור הוא בלתי סביר.
- נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו על-ידי החברה ישירות לנאמן.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ
התוספת הראשונה לשטר הנאמנות
אגרת חוב (סדרה ה') (להלן: "אגרת החוב")

אגרת חוב רשומה על שם

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

1. אגרת חוב זו מעידה כי אלון רבוע כחול ישראל בע"מ ("החברה") תשלם במועד הפרעון כהגדרתו בתנאים הרשומים מעבר לדף, למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב ("סדרת אגרות החוב"), המונפקת בהתאם לשטר נאמנות ("שטר הנאמנות") מיום _____, אשר נחתם בין החברה ובין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("הנאמן").
3. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
4. אגרות החוב מגובות בבטוחות כאמור בסעיף 5 לשטר הנאמנות.
5. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

אני הח"מ, לימור עטר רוזנבוכ, עו"ד של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, מאשרת כי אגרת החוב נחתמה כדין על-ידי מורשי החתימה של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ.

עו"ד, _____

התנאים הרשומים מעבר לדף

כללי 1.

1.1. לביטויים המופיעים באגרת חוב זו תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים. כמו כן, לביטויים הבאים תהיינה המשמעויות המופיעות לצידם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים:

- "מחזיקי אגרות החוב" ו/או "בעלי אגרות החוב" ו/או "מחזיקים" ו/או "זכאים" - כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.
- "מחזיק רשום" - מי שלזכותו רשומות אגרות חוב במרשם המחזיקים באגרות החוב.
- "מחזיק לא רשום" - מי שלזכותו רשומות אצל חבר בורסה אגרות חוב, ואותן אגרות חוב נכללות בין אגרות החוב הרשומות במרשם המחזיקים באגרות החוב, על שם החברה לרישומים.
- "מסלקת הבורסה" - מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

קרבן אגרות החוב (סדרה ה') 2.

2.1. קרבן אגרות החוב תשולם בחמישה תשלומים שנתיים ביום 31 באוקטובר 2019 ובימים 30 באפריל ו-31 באוקטובר של השנים 2020 ו-2021 (כולל). התשלום הראשון יהיה בשיעור 20% מהקרן, התשלום השני יהיה בשיעור 10% מהקרן, והתשלומים השלישי והרביעי יהיו בשיעור 25% מהקרן והתשלום החמישי יהיה בשיעור 20% מהקרן. קרבן אגרות החוב (סדרה ה') לא תהיה צמודה למדד או למטבע כלשהו.

הריבית של אגרות החוב (סדרה ה') 3.

3.1. יתרת קרבן אגרות החוב (סדרה ה'), כפי שתהא מעת לעת, תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור כפי שיקבע במכרז אשר על-פיו תיערך הצעתן לראשונה. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרבן אגרות החוב תשולם בימים 30 באפריל ו-31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2021, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 30 באפריל 2019 והתשלום האחרון יבוצע ביום 31 באוקטובר 2021.

למעט תשלום הריבית הראשון, תשלום הריבית ישולם בגין התקופה של שישה (6) חודשים שנסתיימה ביום האחרון שלפני התשלום.

תשלום הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה יעשה ביום 30 באפריל 2019 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב והמסתיימת ביום האחרון שלפני התשלום הראשון של הריבית, היינו ביום 29 באפריל 2019, מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.

תשלום הריבית האחרון כאמור ישולם ביום 31 באוקטובר 2021, ביחד עם הפירעון האחרון של קרבן אגרות החוב וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ה') לידי החברה. שיעור הריבית החצי שנתי יהיה שיעור הריבית השנתית כשהוא מחולק ל-2 (מספר התשלומים בשנה)

3.2. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה וכן שיעור הריבית השנתית והחצי שנתי, יפורט בדוח שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז להנפקת אגרות החוב.

מועדי תשלומי הקרבן והריבית של אגרות החוב 4.

4.1. התשלומים על חשבון הקרבן ו/או הריבית של אגרות החוב (סדרה ה') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם של אגרות החוב (סדרה ה') ביום ה-24 באפריל בגין תשלום המשולם ביום 30 באפריל, ביום

ה-25 באוקטובר בגין תשלומים המשולמים ביום 31 באוקטובר וזאת במהלך כל אחת מהשנים 2019 עד 2021 כמפורט לעיל ("היום הקובע של אגרות החוב (סדרה ה')"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית לגביו יחול האמור להלן.

התשלום האחרון של הקרן והריבית (דהיינו, התשלום שיחול ביום 31 באוקטובר 2021) ישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום תשלום הקרן והריבית האחרון ויעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ה') לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

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

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

4.4. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ה') ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 4.5 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 12 לשטר הנאמנות.

4.5. מחזיק אגרות החוב (סדרה ה') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב (סדרה ה') כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שתישלח בדואר רשום לחברה, אולם החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור אך ורק אם הגיעה למשרדה הרשום לפחות חמישה-עשר (15) ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון תשלום כלשהו על-פי אגרת החוב. במקרה שההודעה תתקבל על-ידי החברה באיחור, תפעל החברה לפיה אך ורק ביחס לתשלומים שמועד פירעונם חל לאחר מועד התשלום הסמוך ליום קבלת ההודעה.

4.6. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור מבעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם לאגרות החוב (סדרה ה'). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

4.7. מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה ה') ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.

5. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

להוראות בדבר הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ראה סעיף 12 לשטר הנאמנות.

6. תעודות אגרות החוב ופיצולן

6.1. כל תעודת אגרת חוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב, אשר סך כל סכומי הקרן הנקובים בהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש, ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות מינימלית של 1,000 (אלף) ש"ח ע.נ. או בכפולות של כמות זו יחד עם תעודה אחת נוספת בגין היתרה (אם תהיה כזו).

6.2. פיצול תעודת אגרות החוב כאמור יעשה על-פי בקשת פיצול חתומה על-ידי בעל אגרות החוב שבתעודה או נציגיו החוקיים, אשר תימסר לחברה במשרדה הרשום, בצרוף תעודת אגרות החוב שפיצולה מבוקש.

6.3. ביצוע הפיצול יעשה תוך שבעה (7) ימים מתום החודש בו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.

6.4. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מיסים והיטלים אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

7. העברת אגרת החוב

7.1. אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב אשר אינה מתבצעת בבורסה, תיעשה על-פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות,

חתום כיאות על-ידי המחזיק או נציגיו החוקיים, וכן על-ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרף תעודות אגרות החוב המועברות על-פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

7.2. בכפוף לאמור לעיל, תקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחול, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.

7.3. אם יחול כל תשלום חובה על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלום על-ידי מבקש ההעברה, שתהיינה להנחת דעתה של החברה.

7.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה זו, תפוצל תחילה עפ"י הוראות סעיף 6 לעיל התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

7.5. לאחר קיום כל התנאים האלה תרשם ההעברה במרשם ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב ביחס לאותה סדרה.

7.6. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

8. פדיון מוקדם

8.1. לפרטים אודות אפשרות פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, ראה סעיף 6.6.1 לשטר הנאמנות.

8.2. לפרטים אודות אפשרות פדיון מוקדם ביוזמת החברה, ראה סעיף 6.6.2 לשטר הנאמנות.

8.3. לפרטים אודות פדיון מוקדם כפוי ראה סעיף 5.7.4 לשטר הנאמנות.

9. פרעון מיידי וריבית פיגורים

9.1. לפרטים אודות זכות להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות של אגרות החוב (סדרה ה') ראה סעיף 7 לשטר הנאמנות.

9.2. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על 5 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על-פי אגרות החוב (סדרה ה'), וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה, ריבית פיגורים פירושה תוספת ריבית שנתית בשיעור 3% שתתווסף לשיעור הריבית אותו תשאנה באותה עת אגרות החוב (סדרה ה'), והכל על בסיס שנתי שיחושב לפי מספר ימי הפיגור לפי 365 ימים בשנה ("ריבית הפיגורים"). החברה תודיע על שיעור ריבית הפיגורים שנצבר (ככל שנצברה), על שיעור הריבית הכולל, וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מיידי וזאת שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

10. שינויים בתנאי אגרת החוב

לא יהיה כל תוקף לשינוי, ויתור ו/או פשרה בכל הנוגע לתנאי אגרת החוב והזכויות הנובעות ממנה, אלא אם כן נעשו בהתאם לאמור בסעיף 24 לשטר הנאמנות.

11. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב

לעניין סעיף זה יחולו הוראות סעיף 13 לשטר הנאמנות.

12. החלפת תעודת אגרת החוב

במקרה שתעודת איגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של איגרות החוב, וזאת בהתאם לתנאים שתבקש החברה ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באיגרות החוב, כפי שהחברה תמצא לנכון, בתנאי שבמקרה של בלאי, תעודת איגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, יחולו על מבקש התעודה האמורה.

13. **הדין החל וסמכות השיפוט**

הדין החל על שטר הנאמנות ועל נספחיו, הינו הדין הישראלי בלבד. לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר הנאמנות ואגרת החוב.

14. **הודעות**

הודעות תינתנה בהתאם לאמור בסעיף 23 לשטר הנאמנות.

15. **מרשם מחזיקי אגרות החוב**

להוראות בדבר מרשם מחזיקי אגרות החוב ראו סעיף 25 לשטר הנאמנות והוראות חוק ניירות ערך.

* * *

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ
התוספת השנייה לשטר הנאמנות
אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב

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

זימון אסיפה

1. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות החוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של מחזיק באגרות החוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.
2. החברה רשאית לזמן את מחזיקי אגרות החוב לאסיפה של מחזיקי אגרות החוב. אם החברה מזמינה אסיפה כזו, עליה לשלוח לנאמן הודעה בכתב על המקום, היום והשעה בהם תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה.
3. נאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם מ-7 ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 11 להלן. עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.
4. הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה.
5. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
6. מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקים או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק ניירות ערך, רשאי בית המשפט, לבקשת החברה, מחזיק אגרות החוב הזכאי להצביע באסיפה או הנאמן, להורות שתכונס ותנוהל אסיפה בדרך שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לתת לשם כך הוראות משלימות ככל שיראה לנכון.

הודעה על כינוס אסיפה

הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על-ידי הנאמן. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיף 19 להלן.

סדר היום באסיפה

7. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכלול בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקים בהתאם להוראות סעיף 1 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 10 להלן.
8. מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.
9. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

מקום כינוס אסיפה

10. אסיפת מחזיקים תיערך בישראל במשרדי החברה או במקום אחר עליו יודיע הנאמן. הנאמן רשאי לשנות את מען כינוס האסיפה. ככל שהחברה אינה מאפשרת כינוס האסיפה במשרדה, תישא החברה בעלויות כינוס האסיפה במען שאינו במשרדה.

המועד הקובע לבעלות באגרות החוב

11. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות החוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על שלושה ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד לפני מועד הכינוס.
12. לעניין המועד הקובע למצביעים באמצעות כתב הצבעה, יחולו הוראות תקנות ניירות ערך (הצבעה בכתב, הודעות עמדה והוכחת בעלות בתעודות התחייבות לצורך הצבעה באסיפת מחזיקים של תעודות התחייבות), התשע"ה-2015 (להלן: "תקנות תעודות התחייבות").

יו"ר האסיפה

13. בכל אסיפת מחזיקים יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש אותה אסיפה.
14. הנאמן יערוך פרוטוקול של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, וישמור אותו במשרדו הרשום לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה. פרוטוקול האסיפה יכול שיהיה בדרך של הקלטה. הפרוטוקול, ככל שנערך בכתב, יחתם על-ידי יושב ראש האסיפה או על-ידי יושב הראש של האסיפה שהתקיימה לאחריה. כל פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה מהווה ראיה לכאורה לאמור בו. מרשם הפרוטוקולים יישמר אצל הנאמן כאמור, ויהיה פתוח לעיון המחזיקים בשעות העבודה ובתאום מראש, והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק שיבקש זאת.
15. הכרזת יושב ראש האסיפה שהחלטה באסיפת מחזיקים התקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

מנין חוקי; אסיפה נדחית או נמשכת

16. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על-ידי יו"ר האסיפה לאחר שקבע כי קיים המנין החוקי הדרוש לאיזה מן הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, כדלקמן:
 - 16.1 בכפוף לסעיף 16.2 להלן, המנין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות החוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי באי-כוחם, המחזיקים לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישת אחרת בחוק ניירות ערך.
 - 16.2 באסיפה שעל סדר יומה החלטה בנושא שנקבע בשטר הנאמנות או באגרת החוב כי הוא כפוף להחלטה מיוחדת, המנין החוקי הינו נוכחות, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, של לפחות שני מחזיקים שלהם לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, לפחות שני מחזיקים שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה.
 - 16.3 לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מנין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.
 - 16.4 לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 16.3 לעיל, מנין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך.
 - 16.5 על אף האמור בסעיף 16.4 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על-פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 1 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות חוב לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

17. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מנין חוקי, ידחה המשכה של האסיפה (להלן: "האסיפה המקורית") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שיקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו (להלן: "אסיפה נמשכת"). באסיפה נמשכת ניתן לדון בנושא שלא היה על סדר היום ובלבד שהודעה על הוספת הנושא פורסמה לפחות 12 שעות לפני מועד כינוס האסיפה הנמשכת.
18. נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיף 0 לעיל.

השתתפות והצבעה

19. מחזיק באגרות החוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו. כתב ההצבעה יישלח על-ידי הנאמן לכל מחזיקי אגרות החוב.
20. ככל שלא נאסר על-פי דין, כל הצעת החלטה שיעמידו אותה באסיפת מחזיקי אגרות החוב להצבעה במהלך הישיבה, תוכרע בדרך של הרמת ידיים, אלא אם נדרשה הצבעה חשאית בקלפי על-ידי יושב הראש. בכל מקרה ההחלטה תתקבל ההצבעה במניין קולות.
21. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו במהלך הישיבה או באמצעות פתקי הצבעה שימסרו לאחר סיומה, במועד אשר ייקבע על-ידו. במקרה בו נקבע, כי ההצבעה תהיה בדרך של פתק הצבעה יודיע על כך יו"ר האסיפה למחזיקי אגרות החוב. הנאמן רשאי להאריך או לקצר את מועדי ההצבעה באמצעות פתק הצבעה וייתן על כך הודעה למחזיקי אגרות החוב.
22. כתב הצבעה שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי.
23. כל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב המיוצגות בהצבעה יקנה קול אחד בהצבעה.
24. מחזיק באגרות החוב רשאי להצביע בגין חלק מאגרות החוב שבהחזקתו לרבות להצביע בגין חלקן בעד הצעת החלטה ובגין חלק אחר נגדה, הכל כפי ראות עיניו.
25. מחזיק קשור, כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לעיל, לא יובא בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.
26. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יחולו לעניין הצבעה באסיפת מחזיקי אגרות חוב הוראות תקנות תעודות התחייבות.

החלטות

27. בהצבעה החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות.
28. במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.
29. הנושאים שלהלן יתקבלו באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב שאינו רוב רגיל או כפופות למנין חוקי מיוחד:
- 29.1 שינוי לרבות תוספת ו/או תיקון בהוראות שטר הנאמנות כאמור בסעיף 24 לשטר הנאמנות.
- 29.2 העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ולמימוש בטוחות, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות.
- 29.3 סיום כהונת - נאמן רוב של שבעים וחמישה (75%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ה') ובהתאם להוראות סעיף 35 לחוק;
- 29.4 ויתור ו/או פשרה של מחזיקי אגרות החוב בקשר לזכויותיהם;
- 29.5 כל נושא אחר אשר נקבע לגביו בשטר הנאמנות כי הוא כפוף להחלטה ברוב שאינו רוב רגיל או במנין שאינו מנין רגיל.

הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח

30. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד.
31. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
32. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיקי אגרות החוב.
33. כתב מינוי וייפוי הכוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, ימסר לנאמן עד למועד כינוס האסיפה אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.
34. הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על-ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.
35. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן או לפי החלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור בסעיף 35 זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).
36. אדם או אנשים שיתמנו על-ידי הנאמן, מזכיר החברה וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על-ידי החברה ו/או הנאמן, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות מחזיקי אגרות החוב. במקרה בו על-פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן, ומנימוקים סבירים, יידרש בחלק מהאסיפה דיון ללא נוכחות נציגי החברה אזי לא ישתתפו באותו חלק של הדיון החברה או מי מטעמה או מי מטעמו של מחזיק קשור.

בחירת ניגודי עניינים

37. כונסה אסיפת מחזיקים, יבחן הנאמן את קיומם של ניגודי עניינים אצל המחזיקים, בין עניין הנובע מהחזקתם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן (בסעיף זה: "**עניין אחר**"), בהתאם למפורט **בנספח א'** המצורף לתוספת זו; הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפת מחזיקים להודיע לו, לרבות לפני ההצבעה, על עניין אחר שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.
38. בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור לעיל או של מחזיקים שלגביהם מצא כי מתקיים ניגוד עניינים כאמור לעיל (בתוספת זו: "**מחזיקים בעלי עניין מנוגד**").
39. על אף האמור בסעיף 38 לעיל, פחת סך החזקות המשתתפים בהצבעה, שאינם מחזיקים בעלי עניין מנוגד, משיעור של חמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה, יביא הנאמן בחשבון בספירת מניין הקולות בהצבעה גם את קולותיהם של המחזיקים בעלי עניין מנוגד.

אסיפות סוג

40. בעת עריכת אסיפת מחזיקי אגרות חוב יבחן הנאמן קיומם של אינטרסים שונים אצל מחזיקי אגרות החוב בהתאם לנסיבות העניין. הנאמן יפעל לכינוס אסיפות סוג של מחזיקי אגרות חוב בהתאם להוראות כל דין, ההלכה הפסוקה, הוראות החוק והתקנות וההנחיות שיוצאו מכוחו. על אף האמור, לא יכונסו אסיפות סוג של מחזיקים לגביהם נקבע שיש להם עניין מנוגד (כהגדרתו לעיל).
41. במקרה של עריכת אסיפות סוג אישור החלטה טעון אישורה בכל אחת מאסיפות סוג שיוזמו והכל ברוב הנדרש על-פי הוראות שטר זה על נספחיו.
42. כל האמור בתוספת זו כפוף להוראות שטר הנאמנות.

* * *

נספח א' לתוספת השנייה

אופן קביעת עניין מנוגד

1. במסגרת ההצבעות בכל אסיפת מחזיקי אגרות החוב, יבחן הנאמן את הצבעת המחזיקים הטהורים בלבד באופן שהרוב הנדרש לקבלת החלטה ימנה אך ורק מתוך קולותיהם של המחזיקים הטהורים. לעניין זה, במניין המחזיקים הטהורים ימנו רק מחזיקי אגרות החוב שאינם בעלי אינטרסים זרים, דהיינו - שלא קיים חשש סביר כי ההצבעה של אותם מחזיקים הושפעה מהחזקתם בניירות ערך אחרים של החברה או של צד קשור בהחלטה, ללא התייחסות למהותה של אותה השפעה או מהשפעה אחרת שתצוין על-ידי אותו מחזיק.
2. לצורך סיווג המחזיקים הטהורים נקבע, כי מחזיק שיתקיים לגביו לפחות אחד מהתנאים הבאים, ייחשב כ"מחזיק בעל עניין מנוגד", אשר קולו לא ימנה במסגרת קולות המחזיקים הטהורים דהיינו: לא יובאו במניין הקולות המשתתפים בהצבעה. ואלה התנאים:
 - 2.1. מחזיק קשור (כהגדרתו בשטר הנאמנות);
 - 2.2. המחזיק הודיע לנאמן כי הינו בעל עניין מנוגד בהצבעה;
 - 2.3. המחזיק הינו בעל עניין מנוגד בהתאם למבחנים שיישם הנאמן מכח הדין (לרבות החלטות שיפוטיות והנחיות רשות ניירות ערך).
3. לא תכונס אסיפה נפרדת של אותם מחזיקים אשר יכנסו בהגדרת המונח מחזיק בעל עניין מנוגד, וכי לצורך קבלת החלטה מחייבת לא יידרש קבלת החלטה גם באסיפה של מחזיקים בעלי עניין מנוגד.
4. המבחן בנספח זה מיושם לצורך איתור המחזיקים הטהורים ומשקף איזון ראוי בין הרצון למנוע קבלת החלטות על בסיס הצבעה המושפעת, לפחות פוטנציאלית, מעניינים מנוגדים, לבין הצורך להימנע ממצב בו ההכרעה על ההחלטה נותרת בידי מיעוט מקרב מחזיקי אגרות החוב. יחד עם זאת, אין זה מן הנמנע, כי אף מיון זה יוביל בסופו של יום למתן משקל רב יתר על המידה למחזיקים בשיעור קטן באגרות החוב, שהצבעתם אינה בהכרח משקפת את עמדת רוב המחזיקים. במקרה כגון זה, שומר לעצמו הנאמן את הזכות לפנות לבית המשפט המוסמך לקבלת הוראות בנושא האופן הראוי לספירת קולות המצביעים בנסיבות העניין.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ
התוספת השלישית לשטר הנאמנות
נציגות דחופה למחזיקי איגרות החוב (סדרה ה')

1. מינוי; תקופת כהונה

א. הנאמן יהיה רשאי או לבקשת החברה בכתב יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי איגרות החוב, כפי שיפורט להלן (להלן: "**הנציגות הדחופה**"), וזאת במקרה בו קמה עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי בשל אי עמידה החברה באמות מידה פיננסיות, כאמור בסעיף 7.1.20 לשטר.

ב. הנאמן ימנה לנציגות דחופה את שלושת (3) מחזיקי איגרות החוב, אשר למיטב ידיעתו, הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי איגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן (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:

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

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

ג. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות הדחופה, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים (ב)(1) עד (ב)(2) לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחר במקומו מבין מחזיקי איגרות החוב כאמור בס"ק (ב) לעיל.

ד. בטרם מינוי חברי הנציגות הדחופה, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות הדחופה, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף (ב)(1) לעיל ובדבר כהונה בנציגות נוספות כאמור בסעיף (ב)(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 מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

ה. תקופת כהונת הנציגות הדחופה תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות הדחופה בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 5 להלן.

2. סמכות

א. לנציגות הדחופה תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בסעיפים 6.3.1 ו-6.3.2 לשטר הנאמנות (להלן בס"ק (א) זה: "**אמות המידה הפיננסיות**") באופן שתוסר העילה לפירעון מיידי שבסעיף 7.1.20 לשטר למשך תקופת הארכה, ככל שניתנה, לתקופה שתחילתה במועד פרסום הדוחות הכספיים מהם עלה כי החברה לא עמדה באיזה מאמות המידה הפיננסיות (אחת או יותר) במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים וסיומה בחלוף 90 ימים או במועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים, לפי המוקדם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות הדחופה יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. יובהר, כי פעולות הנציגות הדחופה ושיתוף הפעולה בין חבריה, יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

ב. אם לא מונתה נציגות דחופה לפי הוראות תוספת זו, או אם הנציגות הדחופה החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2(א) לעיל, הנאמן יפעל בהתאם להוראות סעיף 7 לשטר הנאמנות וזאת להסרת הספק- אם וככל שקמה עילת פרעון מיידי בהתאם להוראות הסעיף האמור.

3. התחייבויות החברה בקשר לנציגות

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

ב. החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות הדחופה והנאמן ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על-ידם וגיוש החלטת הנציגות הדחופה ולהעביר לנציגות הדחופה את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו להם לגבי החברה, בכפוף למגבלות הדין ולחתימה על כתב סודיות. מבלי לגרוע מכלליות האמור, וכפוף לחתימה על הסכם סודיות כאמור, החברה תמסור לנציגות הדחופה את המידע הרלוונטי לצורך גיוש החלטתה, אשר לא יכול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, העברת המידע למחזיקי אגרות החוב ולנציגות הדחופה, לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן בנסיבות העניין, לא תיחשב כהפרת חובת הסודיות.

ג. החברה תישא בעלויות של הנציגות הדחופה, ובכלל זה בעלויות של העסקת יועצים ומומחים על-ידי הנציגות הדחופה או מטעמה, ולעניין זה יחולו הוראות סעיף 21 לשטר הנאמנות בשינויים המחויבים.

4. אחריות

א. הנציגות הדחופה תפעל ותחליט בעניינים המסורים לידה, על-פי שיקול דעתה המוחלט ולא תהא אחראית, היא או מי מבין חבריה, נושאי המשרה בהם, עובדיהם או יועציהם, והחברה ומחזיקי אגרות החוב פוטרים אותם בזאת, ביחס לכל טענות, דרישות ותביעות כנגדם בגין כך שהשתמשו או נמנעו מלהשתמש בכוחות, בסמכויות או בשיקול הדעת שהוקנו להם על-פי שטר הנאמנות ותוספת זו ובקשר אליהן או מכל פעולה אחרת אותה ביצעו על-פיהן, למעט אם פעלו כך בזדון ו/או בחוסר תום לב.

ב. על פעולתם של חברי הנציגות הדחופה ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 22 לשטר זה, כאילו היו הנאמן.

5. החברה תפרסם דיווח מיידי על דבר מינויה של הנציגות הדחופה, זהות חבריה וסמכויותיה וכן תפרסם דיווח מיידי נוסף אודות החלטות הנציגות הדחופה כאמור.

נספח ב' - פרטי הצעת אגרות החוב (סדרה ה')

1. תיאור ההצעה לציבור – הצעה אחידה בדרך של מכרז על שיעור הריבית

אגרות החוב (סדרה ה') של החברה (בנספח זה: "אגרות החוב") תוצענה לציבור בהצעה אחידה בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב, כמפורט להלן, כאשר הרכב כל יחידת אגרות חוב ושיעור הריבית המירבי מפורטים בדוח הצעת המדף אשר נספח זה כלול בו (בנספח זה: "דוח הצעת המדף").

1.1 רשימת החתימות

רשימת החתימות לרכישת היחידות תיפתח ביום כפי שנקבע בדוח הצעת המדף (להלן: "יום המכרז" או "יום הגשת הבקשות") בשעה שתיקבע בדוח הצעת המדף ("מועד פתיחת רשימת החתימות") ותיסגר ביום ובשעה כפי שנקבע בדוח הצעת המדף (להלן: "מועד סגירת רשימת החתימות").

1.2 הגשת הבקשות בשלב המכרז

1.2.1 את הבקשות לרכישת יחידות אגרות החוב (להלן: "הבקשות") יש להגיש לחברה, על גבי טפסים הנהוגים למטרה זו, באמצעות רכז ההנפקה (כהגדרתו בדוח הצעת המדף), במישרין או באמצעות בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה (להלן: "המורשים לקבלת בקשות"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות.

1.2.2 כל בקשה שתוגש למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תיחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשה לקבלת בקשות לידי רכז ההנפקה, ותתקבל על ידי רכז ההנפקה, עד לתום שעה אחת ממועד סגירת רשימת החתימות (להלן: "המועד האחרון להגשה לרכז").

1.2.3 כל מבקש רשאי להגיש עד שלוש בקשות בשיעורי ריבית שונים, אשר לא יעלו על שיעור הריבית המירבי ושיהיו נקובים במדרגות של 0.01%, באופן שהמדרגה הראשונה שבה ניתן להזמין יחידה הינה בשיעור ריבית של 4.02%, ולאחריה ניתן להזמין יחידות בשיעור ריבית של 4.01%, 4.00% וכן הלאה. שיעור ריבית הנקוב בבקשה שאינו שווה לאחת ממדרגות שיעור הריבית כאמור לעיל יעוגל למדרגת הריבית הקרובה כלפי מעלה.

1.2.4 כל מבקש יציין בבקשתו את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש וכן את שיעור הריבית המוצע על ידו, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי, כפי שנקבע בדוח הצעת המדף. בקשה שהוצע בה שיעור ריבית גבוה משיעור הריבית המירבי, יראוה כבקשה שלא הוגשה.

1.2.5 בכפוף לכל דין, הבקשות לרכישת היחידות הינן בלתי חוזרות. כל בקשה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את אגרות החוב שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על פי תנאי דוח הצעת המדף, של אגרות החוב שיוקצו לו עקב היענות על פי תנאי דוח הצעת המדף לבקשתו.

- 1.2.6 ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד וחלק היחידה הכלול בבקשה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת לא תתקבל.
- 1.2.7 כל בקשה שצוינה בה כמות יחידות מוזמנת הגבוהה מהכמות המוצעת על-פי דוח הצעת המדף, יראוה כבקשה שצוינה בה הכמות המוצעת על-פי דוח הצעת המדף.
- 1.2.8 המורשים לקבלת בקשות יהיו אחראים וחייבים כלפי החברה וכלפי רכז ההנפקה לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין בקשות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו במלואן או בחלקן.
- 1.2.9 "מבקש" או "מזמין" - ביחד עם בן משפחתו הגר עימו ולרבות משקיע מסווג עימו התקשרה החברה בהתקשרות מוקדמת לרכישת יחידות כמפורט בדוח הצעת המדף.

1.3 הליכי המכרז

- 1.3.1 הבקשות תועברנה על-ידי המורשים לקבלת בקשות לרכז ההנפקה באמצעות כספות דיגיטליות או במעטפות סגורות אשר תישמרנה סגורות עד לחלוף המועד האחרון להגשה לרכז. המעטפות הסגורות תוכנסנה לתיבה סגורה ביחד עם הבקשות שהוגשו בכספות הדיגיטליות והבקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה וזאת עד למועד האחרון להגשה לרכז.
- 1.3.2 ביום המכרז, לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, תיפתח תיבת הבקשות בנוכחות נציג החברה ורואי החשבון המבקרים שלה אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז, ובאותו מעמד יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

1.4 קביעת שיעור הריבית והקצאת היחידות למבקשים

- כל היחידות שבקשות לרכישתן ייענו, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד על אגרות החוב (להלן: "שיעור הריבית האחיד"). שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הבקשות ליחידות שנקבעו בו כשיעור הריבית ביחד עם בקשות שנקבו בשיעורי ריבית נמוכים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור (כולל המשקיעים המסווגים) על פי דוח הצעת המדף.
- הקצאת היחידות תיעשה כדלקמן:
- 1.4.1 היה והמספר הכולל של היחידות המבוקשות (לרבות יחידות שהתחייבויות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, תענינה כל הבקשות במלואן, בכפוף להתקיימות דרישות הנחיות הבורסה הרלוונטיות כאמור להלן, ובמקרה כזה יהיה שיעור הריבית האחיד שיעור הריבית המירבי שנקבע בדוח הצעת המדף. יתרת היחידות, שלא תתקבלנה בקשות בגינן, לא יונפקו.
- 1.4.2 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהתחייבויות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים) יהיה שווה או יעלה על מספר היחידות המוצעות לציבור, יהיה שיעור הריבית האחיד שווה לשיעור הריבית הנמוך

ביותר שבו הוגשו בקשות לרכישת כל היחידות המוצעות לציבור (כולל על-פי התחייבויות משקיעים מסווגים). במקרה כאמור, הקצאת היחידות תיעשה כדלקמן:

- א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.
 - ב. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד – תענינה במלואן.
 - ג. בקשות (לא כולל התחייבויות ממשקיעים מסווגים) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה לאחר היענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד (בניכוי ההיענות לבקשותיהם של המשקיעים המסווגים, אשר התחייבו לרכישת יחידות בשיעור הריבית האחיד), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בבקשה שבה נקב בשיעור הריבית האחיד לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות שהוגשו לחברה שבהן נקב בשיעור הריבית האחיד (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים כאמור).
 - ד. הקצאת יחידות למשקיעים מסווגים תיעשה כמפורט בדוח הצעת המדף.
- 1.4.3 אם הקצאה כאמור בסעיף 1.4.2 לעיל, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב המוצעות, כאמור בדוח הצעת המדף, אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים, והקצאה של היחידות המוצעות תיעשה כדלקמן:
- א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תענינה.
 - ב. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד – תענינה במלואן.
 - ג. בקשות (לרבות התחייבויות ממשקיעים מסווגים) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש, יקבל מתוך סך היחידות המוצעות לציבור מאותה סדרה, שיוותר לחלוקה לאחר היענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד לבין המספר הכולל של היחידות שהבקשות לרכישתן בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות של משקיעים מסווגים).
- 1.4.4 אם ההקצאה לפי סעיף 1.4.3 לעיל, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב המוצעות, אזי תבוצע ההקצאה בשיעור הריבית האחיד כדלקמן:
- א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תענינה.
 - ב. בקשות (לרבות התחייבויות ממשקיעים מסווגים) הנוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו, תענינה באופן יחסי, כך שכל מבקש, יקבל מתוך סך כל היחידות המוצעות, מספר השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו לבין סך כל היחידות מאותה סדרה שבקשות, הנוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות ממשקיעים מסווגים).

1.4.5 היה וכתוצאה מהקצאה כאמור בסעיף 1.4.4 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב המוצעות, תבוצע הקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש לאגרות החוב, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי, ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את היחידות המוצעות באופן שתתקיימנה דרישות הפיזור המזערי, ובלבד שלא שלמבקש לא תוקצינה יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך מזה שנקב בבקשתו (להלן: **"שיעור הריבית האחיד החדש"**).

נקבע שיעור ריבית אחיד חדש, כאמור בפסקה זו, תיעשה ההקצאה בהתאם לאמור בסעיף 1.4.4 לעיל ובמקום "שיעור הריבית האחיד" יראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחיד החדש".

1.4.6 היה וגם הקצאה כאמור בסעיף 1.4.5 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של איזו מאגרות החוב, יחול סעיף 4.4 להלן.

1.4.7 אם בהקצאת אגרות החוב על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה הקבוע בדוח הצעת המדף, ואגרות החוב תישאנה ריבית בשיעור הריבית האחיד או בשיעור הריבית האחיד החדש, לפי העניין.

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

1.5 במקרה של חתימת יתר כהגדרתה בתקנות ההצעה לציבור ובהתאם ובכפוף להוראות תקנה 9 לתקנות הצעה לציבור, תהא החברה רשאית להקצות כמות נוספת של אגרות חוב בהיקף כולל שלא יעלה על 15% מהכמות שהוצעה על-פי דוח ההצעה, כמפורט בדוח ההצעה, לכלל המזמינים שהגישו הזמנות בשיעור הריבית האחיד או בשיעור הריבית האחיד החדש, לפי העניין.

2. הודעה על תוצאות ההנפקה

2.1 עד לשעה 10:00 בבוקר ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה ובאמצעות המורשים להגשת בקשות, למבקשים אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן. ההודעה תציין את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את מספר היחידות שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן. עם קבלת ההודעה, ובאותו יום עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המבקשים באמצעות המורשים לקבלת בקשות, לרכז ההנפקה, לחשבון המיוחד כאמור בסעיף 3 להלן, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהן נענתה הזמנתם כאמור בהודעה האמורה.

2.2 עד תום יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע החברה בדוח מיידי על תוצאות המכרז, ותוך שני ימי עסקים נוספים תפרסם על כך מודעה בשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית (ככל שהדין יחייב פרסום מודעה כאמור).

3. החשבון המיוחד והקצאת היחידות

- 3.1 סמוך לפני יום המכרז, יפתח רכז ההנפקה חשבון נאמנות מיוחד על שם החברה (להלן: "החשבון המיוחד") וימסור למורשים לקבלת בקשות את פרטיו. החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבודה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
- 3.2 כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על ידי רכז ההנפקה בפקדונות נזילים, לא צמודים, נושאים ריבית על בסיס יומי.
- 3.3 המורשים לקבלת בקשות יפקידו בחשבון המיוחד את כל הסכומים ששולמו בגין אגרות החוב שבקשות לרכישתן נענו על פי תנאי דוח הצעת המדף, ורכז ההנפקה ינהג בהם ויפעל על פי תנאי דוח הצעת המדף.
- 3.4 היה ותתקיימנה דרישות הפיזור המזערי ודרישות שווי החזקות הציבור כאמור בדוח הצעת המדף ובכפוף לאמור בסעיף 13.1 לדוח הצעת המדף, יעביר רכז ההנפקה לחשבון תמורת ההנפקה (כהגדרתו בסעיף 1.4.16 לשטר הנאמנות), לא יאוחר מהשעה 12:30 בצהריים ביום המסחר השני שלאחר יום הגשת הבקשות, את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, בניכוי הסכומים אשר יגיעו למשקיעים המסווגים ולמורשים לקבלת בקשות (ככל שיגיעו סכומים כאמור בהתאם לדוח הצעת המדף ולפי העניין), וזאת כנגד העברת התעודות בגין אגרות החוב לחברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ (להלן: "החברה לרישומים") וזיכוי חבר הבורסה על פי הוראות רכז ההנפקה.
- 3.5 באם בסיכום יום המכרז יתברר כי לגבי סדרת אגרות החוב המוצעת (סדרות ה') לא התקיימו דרישות הפיזור המזערי ו/או דרישות שווי החזקות הציבור, כאמור בדוח הצעת המדף, תבוטל הנפקת היחידות לציבור של הסדרה, ולא ייגבו כספים מהמזמינים ויחולו הוראות 4.4 להלן.

4. אישור לרישום אגרות החוב המוצעות למסחר בבורסה

- 4.1 לאחר מועד סגירת רשימת החתימות, תפנה החברה לבורסה בתוך שלושה (3) ימי מסחר בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף.
- 4.2 המסחר באגרות החוב המוצעות יחל סמוך לאחר רישומן למסחר.
- 4.3 רישום אגרות החוב המוצעות למסחר כפוף לקיום דרישות הוראות הבורסה לרבות דרישות בדבר פיזור מזערי ושווי מינימלי של החזקות ציבור, כמפורט בסעיף 11 לדוח הצעת המדף.
- 4.4 אם יתברר כי לא התקיימו הדרישות המוקדמות לרישום למסחר בבורסה כאמור בסעיף 4.3 לעיל לגבי סדרת אגרות החוב (סדרה ה'), אזי תבוטל הנפקת היחידות המוצעות, ואגרות החוב המוצעות כאמור לא תוקצינה ולא תירשמו למסחר בבורסה ולא יגבו כספים מהמזמינים. במקרה של ביטול הנפקה של סדרת אגרות החוב המוצעת כאמור, ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע על כך החברה בדוח מיידי (בהתאם למועדים הקבועים בד"ן), ותוך שני ימי מסחר נוספים לאחר מכן תפרסם על כך מודעה בשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית. החברה תהא רשאית להנפיק את אגרות החוב שהנפקתן בוטלה כאמור, על-פי דוחות הצעת המדף הבאים ככל שיפורסמו, וזאת בכפוף להוראות כל דין, להנחיות הבורסה ולהוראות תשקיף המדף.

5. תעודות אגרות החוב

נענתה החברה לבקשה, כולה או מקצתה, תקצה החברה למבקשים את אגרות החוב הכלולות ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב לחברה לרישומים כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על-ידי רכז ההנפקה לחברה כאמור בסעיף 3 לעיל ובלבד שההקצאה לא תיעשה בטרם נוכח רכז ההנפקה כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן כאמור בסעיף 4 לעיל. תעודות אגרות החוב תהיינה ניתנות להעברה, לפיצול ולויתור לטובת אחרים, בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור ומסירתו, בצירוף התעודות, לחברה ובכפוף לתשלום כל ההוצאות, המסים וההיטלים הכרוכים בכך על ידי המבקש.

6. השלכות מיסוי

6.1 רווח הון ממכירת ניירות הערך

בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן בסעיף זה: "הפקודה"), רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, ובלבד שמכירת ניירות הערך אינה מהווה הכנסה מעסק בידי היחיד ושלא תבע הוצאות ריבית ראלית והפרשי הצמדה בשל נייר הערך. לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה-קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר¹², ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי השליטה בחברה במועד מכירת ניירות הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידי יהיה בשיעור שלא יעלה על 30% (להלן: "בעל מניה מהותי"). על אף האמור לעיל, רווח הון, בידי יחיד, במכירת אגרת חוב, שאינה צמודה למדד¹³ (או שאינה נקובה במטבע חוץ או שערכה אינו צמוד למטבע חוץ), יחויב במס בשיעור שלא יעלה על 15%, או של 20% לעניין בעל מניות מהותי, ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ראלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ראלית לפי סעיפים 101א(א) ו-101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד, שההכנסה בידי ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 121(1) לפקודה. במקרה זה יחויב היחיד בשיעור מס שולי בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2018) ולכן על כל משקיע להתייעץ עם יועציו. בנוסף לאמור לעיל, על הכנסה בידי יחיד יוטל מס יסף בשיעור של 3% מסכום ההכנסה החייבת לשנת 2018, העולה על 641,880 ש"ח.

6.2 חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור הקבוע בסעיף 126א(א) לפקודה (23% בשנת 2018 ואילך).

6.3 קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור בהתקיים התנאים הקבועים באותו סעיף. על

¹² כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.
¹³ כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת.

6.4 לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם להוראות תקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי ובנייר ערך שאינו צמוד למדד בשיעור של 15% מרווח ההון כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות (23% בשנת 2018 ואילך) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם. זאת, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין. אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה בגין מכירה כאמור.

6.5 ככלל, תושב חוץ (יחיד או חברה), כמשמעותו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה מכוח סעיף 97(ב2) לפקודה (למעט מק"מ, אג"ח לטווח קצר וקרנות להשקעה במקרקעין בהתאם לתיקון 186 לפקודה), אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. היה יום רכישתו של נייר הערך לפני יום רישומו למסחר בבורסה ולא היה זכאי תושב החוץ לפטור ממכירתו כמפורט בסעיף 97(ב3) לפקודה, יחוייב חלק רווח ההון שהיה נצמח אילו היה נייר הערך נמכר לפני יום רישומו למסחר בבורסה (אך לא יותר מרווח ההון במועד המכירה, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 97(ב2) לפקודה). האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בה, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים, של חבר בני האדם תושב החוץ במישרין או בעקיפין, לבד או ביחד עם אחר, כאמור לפי סעיף 68 לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, אפשר שיחולו הוראות פטור של אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המסים.

ככל שניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלוששים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות חוב

6.6 בהתאם לסעיף 125ג(ג) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס של 15% על ריבית (לרבות הפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם בסעיף 3(ה6) לפקודה) או דמי ניכיון, שמקורם באגרת חוב שאינה צמודה למדד, או שהנה צמודה בחלקה לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינה צמודה למדד עד לפדיון.

6.7 בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה שיעורי המס המופחתים כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" לפי סעיף 2(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע ניכוי של

הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב שעליו משולמת הריבית; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי - כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה – בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד הוא עובד בחברה המשלמת את הריבית או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עם החברה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חבר בני האדם; (5) הריבית שולמה מקרן השתלמות לפני שחלפו התקופות האמורות בסעיף 9(16א) או (16ב), או ששולמה מקופת גמל לתגמולים וחלו עליה הוראות סעיף 3(ד); (6) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים אלו יחול מס שולי בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה. שיעור המס החל על הכנסות הריבית או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, הינו שיעור מס החברות (23% בשנת 2018 ואילך).

בנוסף לאמור לעיל, על הכנסה בידי יחיד יוטל מס יסף בשיעור של 3% מסכום ההכנסה החייבת לשנת 2018, העולה על 641,880 ש"ח.

6.8 קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, כפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או מדמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידי הכנסה מ"עסק" או ממשלח יד, אלא אם נקבע אחרת.

6.9 בהתאם להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, תושב חוץ¹⁴ פטור ממס על הכנסה מריבית, מדמי ניכיון או מהפרשי הצמדה בשל אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל, שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל ובלבד שההכנסה אינה במפעל קבע של תושב החוץ בישראל. תושב חוץ הינו מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין. הפטור לא יחול במקרים הבאים:

- (א) תושב החוץ הנו בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק, או
 - (ב) תושב החוץ קרוב כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני אדם המנפיק, או
 - (ג) תושב החוץ הנו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני האדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב ובלי שהושפעו מקיומם של יחסים מיוחדים בין תושב החוץ לבין חבר בני האדם המנפיק).
- פטור כאמור גם לא יחול במקרה בו תושב חוץ הינו חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל בשיעור העולה על 25%, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

¹⁴ תושב חוץ - מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין, למעט אחד מאלה: (1) בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק; (2) קרוב, כהגדרת מונח זה בפסקה 3 להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני האדם המנפיק; (3) מי שעובד בחבר בני האדם המנפיק, נותן לו שירותים, מוכר לו מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים עימו אלא אם הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב ומבלי שהושפעו מקיומם של היחסים כאמור; וכן בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה - חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל.

6.10 במקרה שלא חל הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית של תושבי חוץ (יחיד וחבר בני אדם) שמקורן בניירות הערך יחויב בהתאם להוראות הפקודה, כמפורט לעיל, או בהתאם להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ, וקבלת אישור מתאים מרשות המיסים.

6.11 בהתאם לתקנה 5(א) לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד ומרווחים מסויימים), התשס"ו-2005, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הנ"ל)¹⁵ המשולמת על אגרות חוב שאינן צמודות למדד או שצמודות בחלקן לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינן צמודות למדד עד לפדיון או עד להחזר, לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית, הינו 15%. מאידך, לפי תקנה 6 לתקנות האמורות, לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או יחיד העובד בחברה המשלמת את הריבית או שנותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, שיעור המס יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המירבי לפי סעיף 121 לפקודה. לגבי חבר בני אדם (תושב ישראל ותושב חוץ) ינוכה מס בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2018 ואילך).

חרף האמור לעיל, שיעור המס שינוכה במקור לגבי תושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המיסים, בכפוף לאמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל למדינת מושבו של תושב החוץ. יצוין, כי לגבי ריבית שמשולמת לתושב חוץ והפטורה ממס בידי בהתאם להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, לא ינוכה מס במקור. תשלום ריבית לקופת גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים המנויים בתוספת לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד, פטורים מניכוי מס במקור. האמור לעיל כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע.

6.12 אופן חישוב הניכיון לצורכי ניכוי מס במקור בגין אגרות חוב

6.12.1 בהתאם להוראת סעיף 2(4) לפקודה וסעיף 125ג לפקודה, דין ניכיון¹⁶ בגין איגרת חוב כדין ריבית החייבת במס ובניכוי במקור כאמור לעיל. ניכוי המס במקור בגין דמי הניכיון¹² יהא במועדי פדיון קרן אגרת החוב.

6.12.2 ככלל, בהיעדר הוראה אחרת מאת רשות המיסים, שיעור הניכיון ייקבע על פי ההפרש בין הערך ההתחייבותי של אגרות החוב לבין התמורה שתיוחס לאגרת החוב ככל שהפרש זה הינו חיובי. ככל יונפקו ביחידות אגרות חוב בלבד, שיעור הניכיון יפורט בדוח ההצעה או בדוח המיידי בדבר תוצאות ההנפקה, לפי העניין.

6.12.3 בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, נקבע כי בפדיון של אגרות חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון במכירת אגרת החוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו- (3) הפדיון אינו בידי בעל השליטה או בידי מי שהחזיק

¹⁵ ריבית - ריבית, הפרשי הצמדה שאינם פטורים על-פי כל דין, לרבות הפרשי הצמדה חלקיים, כהגדרתם בסעיף 9(13) לפקודה ודמי ניכיון.

¹⁶ האמור רלבנטי רק במקרה של הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') נוספות בניכיון.

באגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצאה, והכל עד גובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא יחשבו כהכנסה לפי סעיף 2(4) לפקודה.

6.12.4 חברי הבורסה ינכו במקור מתשלומי הריבית שישלמו על-ידיה למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותם חובה לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פרעון קרן אגרות החוב חברי הבורסה ינכו מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל ולהלן.

6.13 הנפקת אגרות חוב נוספות במסגרת הרחבת סדרה

במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב נוספות בסדרה, במסגרת הרחבת סדרה, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון לאותה סדרה (לרבות העדר ניכיון, ככל שרלבנטי) תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב, ייקבע לאגרות החוב שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו (להלן בסעיף זה: "**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב בהתאם לאותו אישור ולפני הרחבת הסדרה תגיש החברה דוח מיידי בו תודיע את שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה ותנכה מס במועדי הפדיון של אגרות החוב מהסדרה האמורה לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין.

במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המסים, תגיש החברה דיווח מיידי לפני הרחבת הסדרה בו תודיע על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין הסדרה ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פדיון הסדרה, בהתאם לשיעור שידווח כאמור.

לפיכך יתכנו מקרים בהם תנכה החברה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב מהסדרה טרם הגדלת הסדרה (להלן: "**דמי הניכיון העודפים**"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לאותה סדרה ובין אם לאו. נישום שהחזיק את אגרות החוב מהסדרה האמורה לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב המוחזקות על-ידי, יהיה זכאי להגיש דוח לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

התיאור הכללי לעיל אינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי דוח הצעת מדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

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

בהשקעה בניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה. מובהר כי האמור לעיל משקף את הוראות הדין המתוארות בו כפי שהינן למועד דוח הצעת המדף, ואלה עשויות להשתנות ולהוביל לתוצאות שונות. בנוסף יש להדגיש, כי האמור לעיל אינו מתיימר להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בדוח הצעת המדף; לפיכך, התיאור הכללי לעיל אינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי דוח הצעת המדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

נספח ג' – הסכמת מידרוג

11.11.2018

לכבוד

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

שלום רב,

הנדון: צירוף דו"ח פעולת דירוג לדוח הצעת מדף

בהמשך לפנייתכם, הננו לאשר לכם לצרף את דו"ח פעולת הדירוג שבוצעה לאלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "החברה") מיום 23.10.2018 ואת דוח עדכון פעולת דירוג מיום 11.11.2018, ובלבד שהוא יצורף במלואו, ללא השמטות ו/או שינויים, ואתם רשאים לצרפו, לרבות בדרך של הפניה לדו"ח הצעת מדף להנפקת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, אשר צפוי להתפרסם בחודש נובמבר.

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

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

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

בכבוד רב,

סיגל יששכר, סמנכ"ל
ראש תחום מימון חברות

נספח ד' – הסכמה להכללה- מעריך שווי

יוסי ברק

שמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

דורית גבר רוט

עו"ד (LL.B.) ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

שרית צ'צ'יאן

שמאית מקרקעין

ערן ירקוני

מוסמכת במנהל עסקים (M.B.A.) כלכלן (B.Sc.) ושמאי מקרקעין

גיא יופה

רו"ח (C.P.A.) ושמאי מקרקעין

ארנון גולדברג

שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B.)

רון רוזנטל

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין מוסמך בלימודי משפט (M.A.)

ברק דאלי

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

איריס יחזקאל מימון

עו"ד (LL.B.) כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

שרון רומי

כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

יהונתן קמר

עו"ד (LL.B.) ושמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

לילך נוה

כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין

אברהם ג'ינג'יחשילי

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

אביגדור סירוטה

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

עידו צברי

כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין

חן אפרן

כלכלן (B.A.) ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A.)

רועי כהן

כלכלן (B.A.)

קרולינה גרון

כלכלנית (B.A.)

נופר לוי

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)

11 בנובמבר 2018
מספרנו: 1000/30.59

לכבוד

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ

ג.א.נ,

הסכמה לפרסום הערכת שווי בציבור

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות על דרך הפניה) של חוות דעתנו אשר צורפה לדוחות הכספיים של דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ליום 31 במרץ 2018 כפי שפורסמו ביום 22 במאי 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-050167) וכל עדכון לחוות דעת כאמור, בדוחותיה הכספיים של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "**רבוע כחול**") וכן בדוחות הצעת המדף שיפורסמו על ידי רבוע כחול מכוח תשקיף מדף של רבוע כחול נושא תאריך 30 בנובמבר 2016.

בכבוד רב,

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין