

**גבאי מניבים ופיתוח בע"מ**

**שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט')**

## תוכן עניינים

סעיף	נושא	עמוד
<b>שטר הנאמנות</b>		
1	מבוא, פרשנות והגדרות	4
2	הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות	9
3	מינוי הנאמן ; סמכויות הנאמן	10
4	הנפקת אגרות חוב נוספות ; רכישה עצמית (ו/או על ידי חברה בת ו/או על ידי בעלי שליטה)	11
5	התחייבויות החברה - כללי	13
6	הבטחת אגרות חוב	16
7	תנאים להרחבת אגרות חוב	28
8	התחייבויות החברה	28
9	פדיון מוקדם	32
10	פירעון מיידי ומימוש בטוחות (ככל שניתנו)	34
11	תביעות והליכים בידי הנאמן	38
12	נאמנות על התקבולים	39
13	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	40
14	סמכות לעכב חלוקת כספים	40
15	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	41
16	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	41
17	קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן	41
18	השקעות כספים	42
19	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	42
20	התחייבויות נוספות	43
21	דיווח על-ידי הנאמן	44
22	סמכויות מיוחדות	45
23	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	45
24	שיפוי הנאמן	46
25	הודעות	49
26	ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות	49
27	מרשם מחזיקי אגרות החוב	50
28	שחרור	51
29	מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן	51
30	אסיפות של מחזיקי אגרות החוב	52
31	דיווח של החברה לנאמן	52
32	שכר הנאמן	52
33	תחולת הדין וסמכות יחודית	53
34	כללי	54
35	אחריות הנאמן	55
36	באי כח	55
37	הסכמים אחרים	55
38	מענים	56
39	הסמכה לדיווח במגנ"א	56
<b>תוספת ראשונה לשטר הנאמנות – תעודת אגרות חוב (סדרה ט')</b>		
<b>התנאים הרשומים מעבר לדף</b>		
1	כללי	60
2	מועד פירעון קרן אגרות החוב (סדרה ט')	60
3	ביטחונות אגרות החוב (סדרה ט')	60
4	הריבית על אגרות החוב (סדרה ט')	60
5	תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ט')	61
6	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	62
7	פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן	62
8	פדיון מוקדם	62
9	ויתור ; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב	63
10	אסיפות מחזיקי אגרות החוב	63
11	קבלות כהוכחה	63
12	החלפת תעודות אגרות חוב	63
13	פירעון מיידי	63
14	הודעות	63
<b>תוספת שנייה לשטר הנאמנות – אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט')</b>		
<b>תוספת שלישית לשטר הנאמנות – נציגות דחופה</b>		
		69

## שטר נאמנות

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום [ ] בחודש מרץ 2019

ב ין : **גבאי מניבים ופיתוח בע"מ**

מ.ח. 52-003217-8

מרחוב קרמניצקי 2, תל-אביב, מיקוד 6789902

טלפון : 03-7655000

פקס : 03-7655056

(להלן : "החברה")

מצד אחד ;

ל ב ין : **רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**

מ.ח. 51-368347-4

מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב

טלפון : 03-6389200

פקס : 03-6389222

(להלן : "הנאמן")

מצד שני ;

**הואיל :** וביום 8.1.2017 פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך 9.1.2017 (להלן : "תשקיף המדף")<sup>1</sup> ;

**והואיל :** וביום [ ] במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, בדרך המתוארת בשטר נאמנות זה (להלן : "אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה ט')"), אשר תירשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ;

**והואיל :** והחברה שוקלת לפרסם על-פי תשקיף המדף, דוח הצעת מדף על-פיו תציע החברה לראשונה אגרות חוב (סדרה ט') ;

**והואיל :** והנאמן מצהיר כי הינו חברה פרטית, מוגבלת במניות, שהתאגדה ונרשמה בישראל, שמטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות והוא עונה על כל דרישות הכשירות על-פי כל דין ובכלל זה, על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן : "חוק ניירות ערך") לשמש נאמן לאגרות החוב (סדרה ט') ;

**והואיל :** והנאמן מצהיר כי אין לגביו כל מניעה על-פי כל דין או הסכם שהוא כפוף לו להתקשרותו עם החברה בשטר נאמנות זה, לרבות ביחס לניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה כאמור, וכי אין לו כל עניין בחברה, למעט נאמנות לאגרות חוב אחרות שהונפקו על-ידי החברה ;

**והואיל** ולחברה אין כל ענין בנאמן ;

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

<sup>1</sup> אשר תוקפו הוארך עד ליום 8.1.2020 (ראה דיווח מיידי של החברה מיום 3 בינואר 2019 : (מספר אסמכתא -01-2019-001330)).

**והואיל:** וברצון הצדדים להעלות על הכתב במסגרת שטר נאמנות זה את ההוראות והתנאים הייחודיים לאגרות החוב (סדרה ט') אשר בכוונת החברה להציע לציבור על-פי דוח הצעת מדף;

**והואיל:** והחברה קיבלה (ו/או תקבל טרם ביצוע ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה ט') את כל האישורים הנדרשים לפי כל דין ו/או הסכם לביצוע הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') ולא קיימת מניעה על-פי כל דין ו/או הסכם לביצוע ההנפקה האמורה.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

# **1. מבוא, פרשנות והגדרות**

1.1 המבוא לשטר נאמנות זה וכן הנספחים והתוספות 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 ו/או משתמעת אחרת ו/או אם תוכן הדברים או הקשרם אינו מחייב אחרת.

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

1.5 בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי דומה לכך) הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה. מובהר בזאת כי הוראות הבורסה אינן ניתנות להתניה.

1.6 בכל מקום בו הוראות הבורסה חלות או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר נאמנות זה, תהא להן עדיפות על האמור בשטר נאמנות זה, ומועדי הפעולה כאמור יקבעו בהתאם להוראות הבורסה.

1.7 בכל מקום בשטר זה בו נאמר "לרבות" הכוונה היא לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל.

1.8 מובהר כי לצרכי שטר זה, במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת זאת החלה עליה במועד התקשרותה בשטר נאמנות זה (להלן: "**התקינה הקודמת**"), והמשפיע על אופן חישוב אמות המידה הפיננסיות באופן המביא לחריגה של החברה מאמות המידה הפיננסיות מחד גיסא, אך כאשר החברה מקיימת את אמות המידה הפיננסיות על פי התקינה הקודמת מאידך גיסא, לא יראו בכך הפרה של אמות המידה הפיננסיות ו/או של שטר הנאמנות. במקרה כאמור החברה תערוך מאזן פרופורמה במתכונת מקוצרת, הכולל באורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, מסוקרים או מבוקרים (לפי הענין) בהתאם לתקינה הקודמת (להלן: "**מאזן הפרופורמה**"), אותו היא תפרסם יחד עם דוחותיה הכספיים.

1.9 בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצדם, אלא אם צויין מפורשות אחרת:

<p>אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, רשומות על שם, שתונפקנה על ידי החברה מעת לעת על פי שיקול דעתה הבלעדי מכוח התשקיף, שתנאיהן יהיו בהתאם לשטר זה ולתעודת אגרת החוב (סדרה ט') שבתוספת הראשונה לשטר זה;</p>	<p><b>"אגרות החוב" או "סדרת אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה ט')"</b></p>
---	---

אמות מידה פיננסיות המפורטות בס"ק 8.1 לשטר זה;	<b>"אמות המידה הפיננסיות"</b>
אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') בה נכחו לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה; או אסיפה נדחית של אסיפה זו אשר תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא;	<b>"אסיפה רגילה"</b>
החלטה שנתקבלה באסיפה רגילה ברוב של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ט') המיוצג בהצבעה, לא כולל הנמנעים;	<b>"החלטה רגילה"</b>
אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה;	<b>"אסיפה מיוחדת"</b>
החלטה שנתקבלה באסיפה מיוחדת ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ט') המיוצג בהצבעה, לא כולל הנמנעים;	<b>"החלטה מיוחדת"</b>
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;	<b>"הבורסה"</b>
מזומן, פיקדונות כספיים, ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל אשר מועד פדיונם הסופי אינו חל לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ט'), מלווים קצרי מועד (מק"מ) של בנק ישראל ו/או ערבויות בנקאיות אשר, ככל שיועמדו להבטחת אגרות החוב, יופקדו בחשבון הנאמנות או בחשבון העודפים;	<b>"בטוחה פיננסית"</b>
לעניין זה, "ערבויות בנקאיות" - ערבויות אוטונומיות, בלתי מותנות, בלתי חוזרות ובלתי תלויות של בנק בישראל או חברת ביטוח בישראל, הנמנים עם חמש/ת הבנקים/חברות הביטוח (לפי העניין), הגדולים בישראל, המדורגים על ידי חברת דירוג, בדירוג AA.il של Standard and Poor's Maalot לפחות או דירוג מקביל לו. ערבויות בנקאיות, ככל שתועמדנה, תהיינה בתוקף לתקופה של עד 30 ימים לאחר המועד הקבוע לפירעון הסופי של אגרות החוב או עד להחלפתן בבטוחה פיננסית בהתאם להוראות שטר נאמנות זה.	
מנורה מבטחים בטוח בע"מ ויסודות א' נדל"ן ופיתוח שותפות מוגבלת (כל אחת מהן, "יחיד התאגיד המלווה"), המלוות את הפרויקט על פי הסכם הליווי שחלים על הפרויקט, אשר העמידו ו/או יעמידו ערבויות חוק מכר ו/או ערבויות בנקאיות אוטונומיות ו/או פוליסות ביטוח לפרויקט על פי הסכמי הליווי שחלים על הפרויקט, או כל תאגיד פיננסי הרשום בישראל שיבוא במקומן. יובהר, כי כל אימת שקיימת התייחסות בשטר זה להלן לאישור ו/או הסכמה ו/או פעולה של התאגיד המלווה, די בקבלת אישור אחד מיחיד התאגיד המלווה. למען הסר ספק יובהר כי החברה תהא רשאית להחליף, מעת לעת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, את כל אחד מיחיד התאגיד המלווה בתאגידים מלווה/ים אחרים, וחוזר חלילה, ללא אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט');	<b>"התאגיד המלווה"</b>

<p>דוח הצעת מדף (אחד או יותר) אשר יפורסם מעת לעת על-פי התשקיף (או כל תשקיף מדף אחר שתפרסם החברה), בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, ככל שהחברה תחליט לבצע הצעת אגרות חוב (סדרה ט') לציבור, בו יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת;</p>	<p><b>"דוח הצעת מדף"</b> <b>או "דוח ההצעה"</b></p>
<p>דוח הצעת המדף על-פיו תוצענה לראשונה אגרות החוב;</p>	<p><b>"דוח ההצעה הראשונה"</b></p>
<p>הערכות שווי ו/או דוחות אפס ו/או דוחות מעקב שוטפים שהוכנו מטעם המפקח (כהגדרתו להלן) או גורם אחר שאושר על ידי התאגיד המלווה (ככל שקיים תאגיד מלווה בפרויקט הרלוונטי. ככל שאינו קיים, הרי שמונח זה יתייחס להערכות שווי ו/או דוחות כאמור שהוכנו על ידי מעריך שווי בלתי תלוי. מועדי הערכות השווי, או דוחות האפס, או דוחות המעקב לפי הענין, לא יקדמו ביותר משלושה חודשים ממועד הבדיקה הרלוונטי לפי הוראות שטר זה של יחס הבטחונות.</p>	<p><b>"דוח שמאי"</b></p>
<p>הדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 שפורסם על ידי החברה ביום 25 במרץ 2018 (אסמכתא 2018-01-023196);</p>	<p><b>"הדוח התקופתי לשנת 2017"</b></p>
<p>הדוח הכספי הרבעוני של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 שפורסם על ידי החברה ביום 25.11.2018 (אסמכתא 2018-01-107044);</p>	<p><b>"הדוח לרבעון 3 2018"</b></p>
<p>הוראות תקנון הבורסה, ההנחיות מכוחו וחוקי העזר של מסלקת הבורסה (לפי העניין);</p>	<p><b>"הוראות הבורסה"</b></p>
<p>הסכם למתן שירותים בנקאיים ופוליסות חוק מכר בקשר לפרויקט מיום 6 ביולי 2016, בו התקשרה החברה עם התאגיד המלווה, לרבות כל תיקון או תוספת לו, וכן כל הסכם שיבוא במקום או בנוסף להסכם הנ"ל;</p>	<p><b>"הסכמי הליווי"</b></p>
<p>החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, או כל חברה לרישומים אחרת שהחברה תתקשר עימה מעת לעת, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה החברה לרישומים;</p>	<p><b>"החברה לרישומים"</b></p>
<p>החוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון לגופים מוסדיים, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת<sup>2</sup>;</p>	<p><b>"החוזר המאוחד"</b></p>
<p>חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת;</p>	<p><b>"החוק" או "חוק ניירות ערך"</b></p>
<p>אנגל ג'נרל דיבלופרס בע"מ, ח.פ. 52-004324-1, חברה בת בבעלות מלאה (100%) של החברה, שהינה בעלת 80% מהזכויות בפרויקטים.</p>	<p><b>"החברה הבת"</b></p>
<p>חשבון/חשבונות בתאגיד פיננסי או מוסדי בישראל המשמש כתאגיד מלווה לפרויקט על פי הסכמי הליווי, והמשועבד/ים לטובת התאגיד המלווה, ואשר בו/בהם מבוצעת ותבוצע הפעילות הכספית הקשורה לפרויקט הכוללת העמדת אשראים מהתאגיד המלווה, בטוחות על פי חוק המכר (דירות)</p>	<p><b>"חשבון הליווי"</b></p>

(הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, הפקדת תקבולים המתקבלים בקשר לפרויקט ושחרור כספים לצורך תשלום הוצאות הפרויקט ;

**"החשבון  
המשועבד"**

חשבון בנק שייפתח על ידי החברה הבת (או על ידי החברה הבת והשותף, לפי בחירת החברה הבת, להלן: **"בעלי החשבון"**), על שמה או על שמם, לפי הענין, בבנק בישראל, ואשר בו יופקדו העודפים (כהגדרתם להלן). זכויות החתימה בחשבון המשועבד תהיינה כמפורט בס"ק 6.4.3 להלן. מדיניות ניהול הכספים בחשבון המשועבד וביצועה יקבעו על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ועל ידי החברה בלבד, ובלבד שההשקעה תהיה בהתאם לאמור בסעיף 18 להלן, והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה לכל הפסד שיגרם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור. עם פתיחת החשבון המשועבד תמציא החברה לנאמן העתק מהוראה בלתי חוזרת של בעלי החשבון לבנק שלא לשנות את הרכב זכויות החתימה כמפורט לעיל, ואישור הבנק לכך, וזאת כל עוד אגרות החוב (סדרה ט') לא נפרעו במלואן. כן יומצא לנאמן אישור של הבנק כי ידוע לו שזכויות בעלי החשבון בחשבון המשועבד משועבדות לטובת הנאמן, וכי בחשבון המשועבד לא יוקצו מסגרות אשראי ו/או יונפקו פנקסי שיקים ו/או כרטיסי אשראי, והבנק מסכים לוותר על כל זכויות השעבוד, הקיזוז והעיכבון המוקנות לו בקשר עם החשבון המשועבד, והנובעות מעסקות אחרות של בעלי החשבון עם הבנק שאינן קשורות לחשבון המשועבד, והכל בנוסח המקובל על הנאמן ;

**"חשבון הנאמנות"**

חשבון אשר יפתח הנאמן על שמו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב, באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל ואשר בו עשויה להיות מופקדת תמורת ההנפקה; הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון הנאמנות; החברה תישא במלוא העלויות הכרוכות בפתיחת החשבון, ניהולו וביצוע הפעולות בו ; מדיניות ניהול הכספים בחשבון הנאמנות, ככל שיופקדו בחשבון כספים מעת לעת, וביצועה, תקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ותבוצע ע"י הנאמן בהתאם להוראות בכתב שיינתנו לנאמן, ובלבד שההשקעה תהיה בהתאם למפורט בסעיף 18 להלן והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה, לכל הפסד שייגרם בשל ההשקעות כאמור ;

**"יום מסחר"**

כל יום בו מתקיים מסחר בבורסה ;

**"יום עסקים"**

כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות ;

**"יחס הבטחונות"**

היחס שבין ערך הנכסים המשועבדים, לבין הערך ההתחייבותי נטו ; יובהר, כי יחס הבטחונות יבדק לצורך שחרור תמורת הנפקה בלבד, בין בהנפקה המקורית של אגרות החוב ובין בהנפקתן במסגרת הרחבת הסדרה ;

**"מגנ"א"**

מערכת גילוי נאות אלקטרונית של רשות ניירות ערך ;

**"מסלקת הבורסה"**

מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ;

**"מחזיק באגרות  
החוב" ו/או  
"המחזיקים"**

כהגדרת המונחים "מחזיק" ו-"מחזיקים בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך ;

**"המפקח"**

המפקח המלווה את הפרויקט מטעם התאגיד המלווה ;

**"מרשם"** מרשם מחזיקי אגרות חוב (סדרה ט') כאמור בסעיף 27 לשטר זה ;

**"הנאמן"** רוניק פז נבו נאמנות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה ;

**"נציגות דחופה"** כמפורט בתוספת השלישית לשטר נאמנות זה ;

**"עודפים"** (1) ביחס לפרויקט – כל הסכומים אשר החברה הבת והשותף יהיו זכאים (ככל שיהיו זכאים) למשוך מחשבון הליווי בהתאם להסכמי הליווי, הכוללים : (א) סכומי "הון עצמי" שהופקדו או שיופקדו על ידי החברה הבת והשותף ו/או עבור החברה הבת והשותף בחשבון הליווי לטובת הפרויקט, כמתחייב על פי הסכמי הליווי (להלן : **"הון עצמי לפרויקט"**). לביטוי "הון עצמי לפרויקט", תהא להלן המשמעות המקובלת בתחום פרויקטי נדל"ן, דהיינו, סכומים שהושקעו בפרויקט ממקורותיהם העצמיים של החברה הבת והשותף, כפי שהוכרו ע"י המפקח בדוחות ההתקדמות החודשיים ואושרו על ידי התאגיד המלווה), וכן כוללים- (ב) רווחים לפני מס שינבעו לחברה הבת ולשותף מתוך הפרויקט, ככל שיהיו, וזאת בהתאם לדוח השמאי העדכני ביותר הקיים בכל עת, שנערך לכל היותר חודשיים לפני המועד הרלוונטי. מובהר כי רווחים כאמור מהווים את הכנסות החברה הבת והשותף מהפרויקט, ככל שיהיו, בניכוי תשלומים והוצאות ששולמו על ידי החברה הבת ו/או השותף ו/או על ידי התאגיד המלווה ו/או מי מטעמם מתוך כספים בחשבון הליווי בקשר עם הפרויקט, ובכלל זאת תשלומי חובה והיטלים בקשר עם הפרויקט, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה אשר העניקו או יעניקו לחברה שירותים ביחס לפרויקט, וכן דמי ניהול בגין הפרויקט ותקורות פרויקט כפי שיאושרו על ידי התאגיד המלווה ואשר ישולמו על ידי החברה הבת ו/או השותף ו/או על ידי התאגיד המלווה ו/או מי מטעמם מתוך כספים בחשבון הליווי. ואולם, הגדרת המונח **"עודפים"** אינו כולל כספים אשר החברה הבת והשותף השקיעו בפרויקט מעבר לסכום ההון העצמי לפרויקט אשר החברה הבת והשותף נדרשים להשקיע על פי הסכמי הליווי נכון למועד ההנפקה, בסכום אשר יאושר על ידי המפקח (להלן בשטר זה, ולצרכי נוחות בלבד : **"הון עצמי עודף מיוחד"**). מובהר כי אומדן העודפים ייעשה בהתבסס אך ורק על דוח השמאי האחרון על-ידי צירוף סכומי הרווח לפני מס וההון עצמי לפרויקט, כפי שהם מופיעים בדוח השמאי האחרון כאמור ;

עוד מובהר כי במקרה בו ימכרו החברה הבת והשותף את זכויותיהם בפרויקט (כולן או חלקן) לצד שלישי (קרי, למעט מכירה בין החברה הבת והשותף), למעט מכירת יחידות בפרוייקט (**"מכירת הפרוייקט"**), הגדרת **"העודפים"** כאמור תהווה את כספי תמורת המכירה בניכוי הוצאות המכירה, לרבות תשלומי מס, היטלים ו/או תשלומי חובה אחרים על פי דין, ולרבות חובות בקשר עם הפרויקט לתאגיד המלווה.

(2) ביחס לפרויקט הנוסף – ההגדרה האמורה לעיל ל**"עודפים"**, בשינויים המתחייבים מכך, שטרם נקבע תאגיד מלווה וטרם נפתחו חשבונות ליווי פרויקט הנוסף.



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

**"הערך  
ההתחייבותי"**

סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב כפי שתהיה מעת לעת בתוספת הריבית שנצברה על-פי תנאי אגרות החוב על יתרה זו וטרם שולמה בפועל;

**"הערך  
ההתחייבותי  
המלא"**

סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב כפי שתהיה מעת לעת, בתוספת סכומי הריבית העתידיים המחושבים עד למועד פירעון הסופי והמלא של אגרות החוב (סדרה ט') על פי תנאי שטר נאמנות זה;

**"הערך ההתחייבותי  
נטו"**

הערך ההתחייבותי של אגרות החוב עד ליום החישוב בניכוי מזומן ושווי מזומן (לרבות הפירות שיצטברו בגינם, ככל שיצטברו) וכל בטוחה פיננסית אחרת בחשבונות המשועבדים (קרי, החשבון המשועבד, חשבון הנאמנות וכל חשבון אחר שיהיה משועבד לטובת הנאמן להבטחת אגרות החוב) ובניכוי הערך ההתחייבותי בגין אגרות חוב אשר יוחזקו על ידי חברה בת של החברה<sup>3</sup>;

**"ערך הנכסים  
המשועבדים"**

(1) ביחס לפרויקט - סכום העודפים החזויים המופיעים בדוח המפקח של התאגיד המלווה (2) ביחס לפרויקט הנוסף - סכום הרווח על פי דוח אפס שנערך על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בתוספת ההון העצמי המושקע בפרויקט הנוסף; יובהר כי העודפים הצפויים מן הפרויקט הנוסף על פי דוח אפס כאמור ילקחו בחשבון לצורך מונח זה, ולצורך חישוב יחס הבטחונות ועמידת החברה בו, גם קודם לשעבוד עודפי הפרויקט הנוסף אשר יעשה רק לאחר חתימה של הסכם ליווי ביחס לפרויקט הנוסף;

**"הפרויקט"**

פרויקט "הדר יוסף" של החברה הבת ושל השותף, שהינו פרויקט התחדשות עירונית מסוג "פינוי בינוי" המצוי בשכונת הדר יוסף בתל-אביב. לפרטים נוספים על הפרויקט ראו סעיף 7.2.9.1 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2017 וכן בנספח א' לדוח ההצעה הראשונה של החברה;

**"הפרויקט הנוסף"**

פרויקט "בת ים" של החברה הבת והשותף, שהינו פרויקט התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38/1 המצוי בבית ים. לפרטים נוספים על הפרויקט ראו בנספח א' לדוח ההצעה הראשונה;

**"הפרויקטים"**

הפרויקט והפרויקט הנוסף;

**"קרן"**

סך הערך הנקוב שטרם נפרע של אגרות החוב (סדרה ט');

**"השותף"**

פריביליון בע"מ, ח.פ. 3-340740-51;

**"שטר זה" או**

שטר נאמנות זה לרבות התוספות והנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;

**"שטר הנאמנות"**

**"שיעור הריבית"** כהגדרתו בס"ק 2.2 להלן;

<sup>3</sup> וזאת בין אם חברה בת תיתן ויתור על תשלומים בגין אגרות החוב, ובין אם לא תתן.

**השנתית"**

**"תעודת אגרת  
החוב"**

תעודת אגרת חוב אשר נוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשטר זה ;

**הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות**

2.

- 2.1 החברה עשויה להנפיק לפי שיקול דעתה הבלעדי, אגרות חוב (סדרה ט'), רשומות על שם, ועומדות לפרעון (קרן) כאמור בתוספת הראשונה לשטר זה.
- 2.2 קרן אגרות החוב (סדרה ט') תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע כפי שייקבע במכרז לציבור בהנפקה בהתאם לדוח ההצעה הראשונה (כפוף למנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות המידה הפיננסיות, כמפורט בסעיף 8.3 להלן) (להלן: **"שיעור הריבית השנתית"**).
- 2.3 הריבית על קרן אגרות החוב תשולם בכל אחד מהמועדים, כאמור בתוספת הראשונה לשטר זה.
- 2.4 אגרות החוב (סדרה ט') לא תהיינה צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
- 2.5 לפרטים נוספים בדבר הריבית בגין היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט'), לרבות אודות מנגנוני התאמה בשיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות ראה סעיף 4 לתנאים מעבר לדף.
- 2.6 לזכות החברה לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט'), ראה סעיף 9.2 לשטר.
- 2.7 אגרות החוב (סדרה ט') תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו) בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.
- 2.8 הוראות שטר נאמנות זה יחולו על אגרות החוב שיונפקו כאמור על-פי שטר זה ואשר יוחזקו מעת לעת, על כל רוכש אגרות חוב, לרבות על-ידי הציבור, אלא אם כן נאמר אחרת.
- 2.9 שטר נאמנות זה יכנס לתוקפו במועד הקצאתן לראשונה של אגרות החוב על ידי החברה. מוסכם כי במקרה של ביטול הנפקתן לראשונה של אגרות החוב מכל סיבה שהיא, יהא שטר נאמנות זה בטל מעיקרו.

**מינוי הנאמן ; סמכויות הנאמן**

3.

- 3.1 החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') מכח הוראות סעיף 35ב לחוק ניירות ערך.
- 3.2 הנאמן יכהן כנאמן מכח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך גם עבור מחזיקי אגרות החוב שהינם זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.
- 3.3 ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה כאמור בסעיף 2.9 לעיל, תפקידי הנאמן יהיו על פי כל דין ושטר זה.
- 3.4 תקופת מינויו של הנאמן תהיה עד מועד כינוסה של אסיפת מחזיקים בהתאם להוראות סעיף 35ב(א1) לחוק ניירות ערך.
- 3.5 אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

3.6 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.

3.7 בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, כי לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילוי או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט. חובת הסודיות כאמור תחול גם על כל שלוח של הנאמן (לרבות כל יועץ, בא כוח וכדומה). מובהר כי העברת מידע למחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי אגרות החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינו מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור, ובלבד שנמסר להם מידע הנחוץ לשמירת זכויותיהם על-פי שטר זה או מתן הדיווח כאמור, בלבד.

3.8 הנאמן רשאי להסתמך 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.

3.9 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.

3.10 הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את הנאמן בכל פעולה שעליו לבצע בהתאם להוראות שטר זה.

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

3.12 נכון למועד חתימת שטר זה, הנאמן מצהיר כי הוא מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 40 מיליון ש"ח לתקופה (להלן: "**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ט') יופחת סכום הכיסוי מסך של 32 מיליון ש"ח, מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים, מהיום בו נודע לו על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת שהחברה תפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתן לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור, תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.

#### **הנפקת אגרות חוב נוספות ; רכישה עצמית (ו/או על-ידי חברה בת ו/או על-ידי בעלי שליטה)**

.4

4.1 בכפוף להוראות כל דין ולהוראות סעיף 7 להלן, החברה תהיה רשאית, מעת לעת, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, להרחיב את סדרת אגרות החוב ולהנפיק אגרות חוב (סדרה ט') נוספות (בין בהצעה

פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף, בין בהצעת רכש חליפין ובין בדרך אחרת), לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 4.8 להלן), 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 של אגרות החוב (סדרה ט'), ובלבד שתמסור על כך הודעה לנאמן לאגרות החוב (סדרה ט').

4.2 **מיסוי** - היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה ט') בשל הרחבת הסדרה יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ט') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה ט'), 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 (סדרה ט'), ותפרסם בדיווח מיידי לפני הרישום למסחר של אגרות החוב את שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה, וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב (סדרה ט') לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במידה ולא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי לפני הרישום למסחר, על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב (סדרה ט'). מס במקור ינוכה בעת פירעון אגרות החוב (סדרה ט'), 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 ט') טרם הרחבת הסדרה, וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לאותה סדרה ובין אם לאו. במקרה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב (סדרה ט') 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.

4.3 אגרות החוב שתהיינה במחזור ואגרות חוב (סדרה ט') נוספות אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף 4.1 לעיל, תהוינה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות, יחול גם לגבי כל אגרות חוב (סדרה ט') נוספות כאמור. הנאמן יכהן, כפוף להוראות שטר הנאמנות, כנאמן עבור אגרות החוב, כפי שתהיינה מעת לעת במחזור, וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש.

4.4 יובהר כי ככל שתונפקנה אגרות חוב (סדרה ט') נוספות, הן תעמודנה בדרגה שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן (לרבות ביחס לאגרות החוב (סדרה ט') שהונפקו עובר למועד ההרחבה), בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

4.5 אגרות החוב הנוספות שתונפקנה כאמור, אם תונפקנה, לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב, שהמועד הקובע לתשלומן חל קודם למועד הנפקתן.

4.6 החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב הנוספות כאמור, לכשתוצענה.

4.7 **הנפקת ניירות ערך נוספים** - מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובכפוף לכל דין, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת ובכל אופן שיראה לה (ובכלל זה בהצעה פרטית ולרבות למחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 4.9 להלן), סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך

אחרים, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, או במתן הודעה למי מהם על כך, בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, ובתנאי פירעון, פדיון, ריבית, הצמדה, בטוחות, ותנאים אחרים כפי שתמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת על החברה מכוח שטר זה. מובהר, כי החברה לא תהיה רשאית להנפיק סדרות אגרות חוב נוספות שאינן מובטחות בשעבוד ואשר יש להן עדיפות על פני אגרות החוב (סדרה ט') בעת פירוק החברה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אין בזכויות האמורות של החברה כדי לגרוע מזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') לפי שטר זה, לרבות מזכותם להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב (סדרה ט') כאמור בסעיף 10 להלן.

4.8 **רכישה עצמית** - החברה שומרת על זכותה לרכוש בכל עת, בין בבורסה ובין מחוצה לה, אגרות חוב, במחיר ובתנאים שייראו לה (וממוכרים שייבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים), ובמקרה של רכישה כאמור תפקענה אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה שאגרות החוב תירכשנה על-ידי החברה כאמור לעיל, תפנה החברה, באמצעות החברה לרישומים, למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. החברה תגיש דוח מיידי על רכישה של אגרות חוב, שבוצעה על-ידה כאמור, ככל שנדרש על-פי דין, וכן תודיע לנאמן על כך, אך יראו בפרסום דיווח מיידי כמתן הודעה מספקת לנאמן. אין באמור כדי לפגוע בזכויות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב.

4.9 **רכישה בידי מחזיק קשור** - בעל שליטה בחברה, בן משפחתו (בן זוג, וכן את, הורה, הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג או בן זוגו של כל אחד מאלה), תאגיד בשליטת אחד מהם וכן חברה בת של החברה, חברה קשורה של החברה, חברה כלולה של החברה, אך למעט החברה לגביה יחול האמור בס"ק 4.8 לעיל (כולם ביחד וכל אחד לחוד להלן: "**מחזיק קשור**") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות בהנפקה שתבצע החברה), אגרות חוב על-פי שיקול דעתם בכל מחיר שייראה להם, ולמכרן בהתאם (בכפוף לכל דין). החברה שומרת לעצמה את הזכות להעמיד אמצעים לתאגידים בהחזקתה לשם רכישת אגרות חוב כאמור, בין בדרך של השקעה הונית, הלוואה, ערבות או בכל דרך אחרת שכפי שיוסכם בין החברה לבין תאגידים אלה ובכפוף לכל דין. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור בחברה תיחשבנה כנכס שלו, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב.

כל עוד אגרות החוב הן בבעלות מחזיק קשור, הן לא תקנינה למחזיק הקשור זכויות הצבעה באסיפות של מחזיקי אגרות החוב ולא יימנו לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי הדרוש לפתיחת אסיפות אלה.

4.10 אין באמור בסעיף 4 זה לעיל לשעצמו כדי לחייב את החברה ו/או מחזיק קשור ו/או את מחזיקי אגרות החוב לרכוש אגרות חוב או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

## 5. התחייבויות החברה - כללי

5.1 החברה מתחייבת בזה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל שתחול) המשתלמים על פי תנאי אגרות

החוב, ולמלא אחר כל התנאים וההתחייבויות האחרים המוטלים עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר זה.

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

5.2 אגרות החוב, ככל שתונפקנה, תרשמנה למסחר בבורסה. אגרות החוב, ככל שתונפקנה, תרשמנה על שם החברה לרישומים.

5.3 למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן ולא יבחן, את נאותות הבטחונות שיועמדו להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), כמפורט בסעיף 6 להלן ואת שוויים. הנאמן לא נתבקש לערוך ובפועל לא ערך ולא יערוך, בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה. בהתקשרותו בשטר הנאמנות, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'). 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 של אגרות החוב (סדרה ט') ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט').

5.4 בכפוף לאמור בסעיף 6 להלן, החברה רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב כלשהן (או סדרות כלשהן של אגרות חוב) או התחייבויות אחרות, וללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב (סדרה ט'). כמו-כן, ובכפוף להוראות שטר זה, החברה תהיה רשאית מעת לעת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, למכור, לשעבד, להחכיר, למסור, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת את רכושה, כולו או חלקו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט').

## 6. הבטחת אגרות החוב

6.1 להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ט') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל הסכומים המגיעים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') מהחברה לפי שטר נאמנות זה, לרבות תשלומי הקרן והריבית (וריבית פיגורים, ככל שתחול) וסכומים נוספים אשר תחוב בהם החברה לפי שטר נאמנות זה, מתחייבת בזאת החברה כי הבטחות המפורטות להלן תיווצרנה ותירשמנה לטובת הנאמן:

6.1.1 **חשבון הנאמנות** – שעבוד יחיד, קבוע על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות על תתי חשבונותיו ועל המופקד בו, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, ושעבוד יחיד שוטף ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות, הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. השעבודים האמורים, בנוסח המקובל על הנאמן, יירשמו במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות. החברה תמסור

לנאמן את המסמכים המפורטים בסעיף 6.2.2.1 ו- 6.2.2.2 להלן (בשינויים המחוייבים) ביחס לשעבוד חשבון הנאמנות.

6.1.2 **החשבון המשועבד** - שעבוד קבוע ראשון בדרגה יחיד, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן, על מלוא זכויות בעלי החשבון בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו ועל המופקד בו ושעבוד שוטף ראשון בדרגה יחיד, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן, על כל הזכויות, הכספים, הפיקדונות, וניירות הערך שיוחזקו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. השעבודים האמורים, בנוסח המקובל על הנאמן, יירשמו במרשמי בעלי החשבון המתנהלים על ידי רשם החברות. השעבודים לפי סעיף 6.1.26.1.1 זה יירשמו בסמוך לאחר מועד ההנפקה, ורישומם יהווה תנאי לשחרור תמורת ההנפקה, כמפורט בסעיף 6.2 להלן.

6.1.3 **שעבוד העודפים** - שעבוד יחיד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד יחיד וקבוע, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה הבת והשותף לקבלת העודפים בקשר עם הפרויקט שישוחררו לחברה הבת ולשותף, ככל שישוחררו להם, על ידי התאגיד המלווה את הפרויקט, כמפורט בסעיף 6.4 להלן ובהתאם לאמור בסעיף 6.7 להלן.

השעבוד יירשם במרשמי החברה הבת והשותף המתנהלים על ידי רשם החברות ורישומם יהווה תנאי לשחרור תמורת ההנפקה, כמפורט בסעיף 6.2 להלן.

6.1.4 **התחייבות לשעבוד העודפים של הפרויקט הנוסף** – החברה מתחייבת, כי מיד לאחר מועד בו תקום לחברה הבת ולשותף הזכות למשיכת שעבודים מהפרויקט הנוסף, קרי, במועד ההתקשרות של החברה הבת והשותף בהסכם ליווי ביחס לפרויקט כאמור, היא תודיע על כך לנאמן ותפעל לכך, כי החברה הבת והשותף יחתמו על כל מסמך הדרוש לצורך רישום שעבוד הזכות לעודפים לאחר שנתגבשה כאמור.

6.1.5 הזכויות והנכסים המפורטים בס"ק 6.1.1-6.1.4 לעיל יכוננו להלן יחדיו: **"הנכסים המשועבדים"**; השעבודים המפורטים בס"ק 6.1.1-6.1.4 לעיל יכוננו להלן יחדיו: **"השעבודים"**.

6.1.6 החברה והנאמן, והחברה תפעל לכך כי גם החברה הבת והשותף, ישתפו פעולה ויחתמו על כל המסמכים ויבצעו את הפעולות שידרשו לשם רישום השעבודים האמורים בס"ק 6.1.1-6.1.4.

6.1.7 החברה מתחייבת בזאת כי כל עוד לא נתקבלה לשם כך הסכמה מראש מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה, בהחלטה מיוחדת, וזולת השעבודים הרשומים ו/או שירשמו על זכויותיה של החברה בפרויקטים לטובת התאגיד המלווה, כפי שיידרש על ידו בקשר עם הסכם הליווי, ו/או לטובת התאגיד אשר יעמיד ליווי לפרויקט הנוסף, היא תפעל לכך כי החברה הבת והשותף, לא ישעבדו לטובת צד שלישי כלשהוא בשעבוד קבוע נוסף מכל מין וסוג את זכויותיהם של החברה הבת והשותף בפרויקטים, בין בשעבוד שיהא קודם, שווה ערך או מאוחר לשעבוד שנרשם/יירשם לטובת התאגיד המלווה בקשר עם הפרויקט או שירשם לטובת התאגיד אשר ילווה את הפרויקט הנוסף, בקשר עם הפרויקט הנוסף,

כאמור. מובהר בזאת, כי ככל שמימונו וליווי הפיננסי של הפרויקט (או הפרויקט הנוסף) כאמור יוחלף ויבוצע על ידי תאגיד מלווה אחר, יהיו החברה הבת והשותף רשאים לשעבד את מקרקעי הפרויקט ואת זכויותיהם בו, בהתאם לבטוחות שהועמדו ו/או שיועמדו לטובת התאגיד המלווה כמפורט לעיל, לתאגיד המלווה האחר וזאת במקום השעבודים שניתנו לתאגיד המלווה המוחלף.

## שחרור תמורת ההנפקה לחברה

6.2

6.2.1 לא יאוחר משלושה (3) ימי עסקים לאחר שנתקבלו בידי רכוז ההנפקה (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) כספי תמורת ההנפקה ("מועד ההקצאה"), יפעל רכוז ההנפקה כדלקמן: (i) ככל שעד מועד ההקצאה הנאמן יאשר לרכוז ההנפקה בכתב כי התקבלו בידו כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.2.2 להלן, יעביר רכוז ההנפקה לחברה, לחשבון שעליו תורה החברה ("חשבון החברה") את כל כספי תמורת ההנפקה שהופקדו בחשבון המיוחד (כהגדרתו בדוח הצעת המדף), בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים, עמלות למפיצים, עמלת ריכוז ובניכוי עמלות והוצאות אחרות, כפי שיפורט בדוח הצעת המדף ("תמורת ההנפקה בניכוי עמלות והוצאות"); (ii) אחרת (דהיינו, במקרה שעד מועד ההקצאה לא יתקבלו בידי הנאמן המסמכים המפורטים בסעיף 6.2.2 להלן), יעביר רכוז ההנפקה את מלוא תמורת ההנפקה שהופקדה בחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינה, ובניכוי עמלות התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים בלבד ("הסכומים המועברים") לחשבון הנאמנות, ויחולו הוראות סעיף 6.3 להלן.

6.2.2 החברה תמציא לנאמן את כל המסמכים המפורטים להלן (בנוסחים שיהיו מקובלים על הנאמן):

6.2.2.1 הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) ואגרת חוב לרישום השעבוד על החשבון המשוועבד כמפורט בס"ק 6.1.1 לעיל והשעבוד על זכויות החברה הבת והשותף לעודפים כמפורט בס"ק 6.1.3 לעיל, בנוסח שיהיה מקובל על הנאמן, נושאים חותמת "נתקבל" מקורית מרשם החברות, ובלבד שחותמת כאמור תישא תאריך שאינו עולה על 21 ימים ממועד החתימה על מסמכי השעבוד;

6.2.2.2 תעודות/ות רישום שעבוד על השעבודים שנרשמו בהתאם לס"ק 6.1.2 וס"ק 6.1.3 לעיל, על החשבון המשוועבד ועל זכויות החברה הבת והשותף לעודפים, בהתאמה, בצירוף פלט עדכני של מרשמי החברה הבת והשותף מרשם החברות המעיד על רישום נכון ומדויק של השעבודים במרשמי החברה הבת והשותף אצל רשם החברות. על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד על החשבון המשוועבד ועל הזכויות לעודפים, אי המצאת תעודות/ות רישום השעבודים מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה. יודגש כי עם קבלת תעודות/ות השעבוד בידי החברה, החברה תעבירה/ן מיידית לנאמן;

6.2.2.3 הוראה בלתי חוזרת חתומה במקור של בעלי החשבון לבנק בו מתנהל החשבון המשוועבד שלא לשנות את הרכב זכויות החתימה



בחשבון המשועבד ואישור הבנק בכתב לכך וכן אישור הבנק בכתב כי ידוע לו שזכויות בעלי החשבון בחשבון המשועבד משועבדות לטובת הנאמן וכן שבחשבון המשועבד לא יוקצו מסגרות אשראי ו/או יונפקו פנקסי שיקים ו/או כרטיסי אשראי, וכן הסכמתו של הבנק לוותר על כל זכויות השעבוד, הקיזוז והעיכבון המוקנות לו בקשר עם החשבון המשועבד (ככל שמוקנות) והכל בנוסח שיהיה מקובל על הנאמן;

6.2.2.4 אישור מהתאגיד המלווה חתום במקור, לפיו התאגיד המלווה מסר לחברה הבת ולשותף את הסכמתו בדבר ויתור על זכויות הקיזוז והעיכבון המוקנות לתאגיד המלווה לגבי חשבון הליווי, כל עוד לא נפרעו כל חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כך שזכויות הקיזוז והעיכבון כאמור תהיינה אך ורק לגבי חובותיהם והתחייבויותיהם של החברה הבת ושל השותף כלפי התאגיד המלווה בקשר לפרויקט; וכן אישור התאגיד המלווה כי הבטוחות הרשומות לטובתו על הפרויקט לא יבטיחו התחייבויות או אשראים שניתנו על ידו לחברה הבת ו/או לשותף שלא לטובת הפרויקט ו/או בקשר עם הפרויקט;

6.2.2.5 אישור מהבנק בו מתנהל חשבון הליווי חתום במקור, לפיו הבנק האמור מסר לחברה הבת ולשותף את הסכמתו בדבר ויתור על זכויות הקיזוז והעיכבון המוקנות לבנק לגבי חשבון הליווי, כל עוד לא נפרעו כל חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כך שזכויות הקיזוז והעיכבון כאמור תהיינה אך ורק לגבי חובותיהם והתחייבויותיהם של החברה הבת ושל השותף כלפי הבנק האמור בקשר לפרויקט;

6.2.2.6 הוראה בלתי חוזרת בכתב חתומה במקור, שאינה ניתנת לביטול אלא בהסכמת הנאמן, של החברה הבת והשותף לתאגיד המלווה, לפיה כל העודפים שיבקשו החברה הבת והשותף למשוך מחשבון הליווי ו/או כל העודפים שינבעו מהפרויקט (ככל שינבעו) לאחר סגירת חשבון הליווי, יועברו רק לחשבון המשועבד ולא לכל יעד אחר בכפוף לאמור בסעיף 6.6 להלן, וכל עוד לא בוטלו השעבודים האמורים בס"ק 6.1.2 ו-6.1.3 לעיל. ההוראה הבלתי חוזרת כאמור תשא חותמת "נתקבל" של התאגיד המלווה.

6.2.2.7 הוראה בלתי חוזרת בכתב חתומה במקור, שאינה ניתנת לביטול אלא בהסכמת הנאמן, של החברה הבת והשותף לבנק בו מתנהל חשבון הליווי, לפיה כל העודפים שיבקשו החברה הבת והשותף למשוך מחשבון הליווי, יועברו רק לחשבון המשועבד ולא לכל יעד אחר בכפוף לאמור בסעיף 6.6 להלן, וכל עוד לא בוטלו השעבודים האמורים בס"ק 6.1.2 ו-6.1.3 לעיל. ההוראה הבלתי חוזרת כאמור תשא חותמת "נתקבל" של הבנק בו מתנהל חשבון הליווי.

- 6.2.2.8 העתק מדוחות השמאי העדכניים הקיימים לפרויקטים (ולמען הסר ספק, שתאריכו אינו מוקדם יותר משלושה חודשים לפני מועד ההקצאה), ממנו עולה כי יחס הבטחונות אינו נמוך מ- 133%; דהיינו, סך העודפים הצפויים מהפרויקטים (על פי דוח השמאי העדכני הקיים כאמור), אינו נמוך מסך השווה ל- 133% מהערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור במועד ההנפקה;
- 6.2.2.9 אישור נושא משרה בכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה כי בהתאם להסכמי הליווי, כל זכויות החברה הבת והשותף בפרויקט, אינם משועבדים להבטחת חובות והתחייבויות אחרים כלשהם של החברה הבת והשותף לתאגיד המלווה, למעט החובות וההתחייבויות מכוח הסכמי הליווי ו/או בקשר עם הפרויקט;
- 6.2.2.10 אישור נושא משרה בכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה, וכן לפי הענין אישור נושא משרה בכיר אצל השותף, בדבר העדר התחייבויות סותרות ו/או נוגדות של החברה הבת והשותף בקשר לשעבודים כמפורט בס"ק 6.1.2 ו- 6.1.3 לעיל (על העודפים ועל החשבון המשועבד). האישורים יכללו גם התייחסות לכך כי הזכויות המשועבדות הינן בבעלות ובקניינה הבלעדי של החברה הבת והשותף (לפי הענין), והכל בנוסח שיהא מקובל על הנאמן;
- 6.2.2.11 חוות דעת עורך דין המאשרת, כי השעבודים האמורים בס"ק 6.1.2 ו- 6.1.3 לעיל הינם תקפים, ברי אכיפה וברי מימוש בישראל, וכי יש להם את אותה דרגת הנשייה הקבועה במסמכי השעבוד;
- 6.2.2.12 העתק נאמן למקור של החלטת דירקטוריון החברה כי כל זכויות החברה הבת בפרויקט, אינם משועבדים ולא ישועבדו בעתיד להבטחת חובות והתחייבויות אחרים כלשהם של החברה הבת לתאגיד המלווה, למעט החובות וההתחייבויות מכוח הסכמי הליווי ו/או בקשר עם הפרויקט;
- 6.2.3 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החברה רואה בהעברת תמורת ההנפקה לרכז ההנפקה כקבלת התמורה בחברה, ולאור זאת, תפעל החברה לרישום למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה ט') שיונפקו מיד עם קבלת התמורה אצל רכז ההנפקה כאמור.

### 6.3 העברת תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות (ככל שיידרש)

- 6.3.1 ככל שעד מועד ההקצאה לא יתקבלו בידי הנאמן כל המסמכים המפורטים בס"ק 6.2.2 לעיל, יעביר רכז ההנפקה את הסכומים המועברים לחשבון הנאמנות, ויחולו הוראות ס"ק 6.3 זה להלן.
- 6.3.2 אופן השקעת הכספים בחשבון הנאמנות יהיה בהתאם לקבוע בסעיף 18 לשטר זה להלן.

6.3.3 ככל שהמסמכים המפורטים בסעיף 6.2.2 לעיל יתקבלו בידי הנאמן בתוך 90 ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ט'), יעביר הנאמן לחשבון של החברה או חשבון אחר בהתאם להוראות החברה, עם קבלת המסמכים כאמור, את הסכומים המועברים, בניכוי כל המיסים, העמלות, התשלומים וההוצאות הכרוכות בניהול חשבון הנאמנות, לרבות עמלות מכל מין וסוג לרבות בגין פתיחתו, העברות וסגירתו ובתוספת כל פירותיהם (ככל שנצברו), ובניכוי תשלומי חובה ככל שיחולו על כספי תמורת ההנפקה ופירותיהם ועמלות ההנפקה. הנאמן יהיה רשאי להאריך את התקופה של 90 הימים האמורה לעיל, ב-30 ימים נוספים, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט וללא צורך בקבלת הסכמה של מחזיקי אגרות החוב, וכן, בכפוף לאישור מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה, יהיה רשאי להאריך את תקופת ה-90 הימים (בין אם האריך ב-30 ימים נוספים כאמור ובין אם לאו), בתקופות נוספות. ככל שהמסמכים המפורטים בס"ק 6.2.2 לעיל לא יתקבלו בידי הנאמן בתוך התקופה האמורה לעיל (בין 90 ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ט'), ובין בתום התקופות הנוספות כאמור לעיל), יחול האמור בס"ק 6.8.1 להלן ביחס לפדיון מוקדם כפוי של אגרות החוב (סדרה ט').

#### 6.4 התחייבות החברה להעברת עודפים לחשבון המשועבד ; זכויות חתימה בחשבון המשועבד

6.4.1 כל עוד אגרות החוב תהיינה במחזור, החברה הבת והשותף יעבירו לחשבון המשועבד, ולא לכל יעד אחר, עודפים שינבעו מהפרויקט (ככל שינבעו), מיד עם שחרורם על ידי התאגיד המלווה (וככל שינבעו לאחר שייסגר חשבון הליווי – יועברו על ידי החברה הבת והשותף מיד לאחר שינבעו), וזאת עד לכיסוי הערך ההתחייבתי המלא של אגרות החוב כפי שיהיה בכל עת, וכמפורט בס"ק 6.6.4 להלן. ככל שיועברו בשוגג עודפים אל חשבון אחר שאינו החשבון המשועבד, החברה תודיע על כך לנאמן בכתב מייד עם היוודע לה על כך, וכן תעביר את העודפים כאמור לחשבון המשועבד לא יאוחר מיום עסקים אחד ממועד הודעתה בכתב כאמור.

6.4.2 העברת העודפים לחשבון המשועבד עד לכיסוי הערך ההתחייבתי המלא כאמור בס"ק 6.4.1 לעיל תיעשה כדלקמן: (א) בהוראת החברה הבת והשותף לתאגיד המלווה, כאשר החברה הבת והשותף יהיו זכאים למשך עודפים מחשבון/ות הליווי בהתאם להוראות הסכמי הליווי. לעניין זה, החברה מתחייבת כי ככל ויתקיימו התנאים לסגירת חשבון הליווי בהתאם להוראות הסכמי הליווי (ובכלל זאת, הסרת השעבודים הקיימים לטובת התאגיד המלווה על חשבון הליווי), החברה הבת והשותף יורו לתאגיד המלווה להעביר את מלוא העודפים שיהיו מצויים אותה עת בחשבון הליווי לחשבון המשועבד, בטרם סגירת חשבון הליווי כאמור; (ב) ככל שהעודפים ינבעו לאחר שייסגר חשבון הליווי כאמור, העברת העודפים לחשבון המשועבד תיעשה על ידי החברה הבת והשותף.

6.4.3 הנאמן ביחד עם החברה, יהיו בעלי זכויות חתימה בחשבון המשועבד, כך שכל משיכת כספים מהחשבון המשועבד תצריך חתימה של החברה ביחד עם הנאמן. למרות האמור לעיל, החברה תקבל את הסכמתו של הבנק בו ייפתח החשבון המשועבד לפיה עם קבלת הודעה מהנאמן בדבר קבלת החלטה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות (ובלי שהבנק יידרש לבדוק נכונותה

של הודעה כאמור) יבוטלו זכויות החתימה של החברה בחשבון המשועבד והנאמן יהא מורשה חתימה יחיד בחשבון המשועבד.

ככל שהבנק בו יתנהל החשבון המשועבד לא ייתן הסכמה בדבר ביטול זכויות החתימה כאמור, וזאת בתוך 30 ימים ממועד פתיחת החשבון כאמור, תמסור החברה לנאמן ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לשינוי זכויות החתימה בחשבון המשועבד, לפיו עם קבלת הודעה מהנאמן בדבר קבלת החלטה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי ו/או למימוש בטוחות (ובלי שהבנק יידרש לבדוק נכונותה של הודעה כאמור) יוסמך הנאמן לבטל את זכויות החתימה של החברה בחשבון המשועבד והנאמן יהא מורשה חתימה יחיד בחשבון המשועבד ("ייפוי הכוח הנוטריוני").

6.4.4 עם קבלת החלטה להעמיד לפירעון מידי ו/או לממש בטוחות, יהא הנאמן רשאי למסור לבנק הודעה בדבר שינוי זכויות החתימה בחשבון המשועבד כך שזכויות החתימה של החברה תבוטלנה והנאמן יהא מורשה חתימה יחיד בחשבון המשועבד או לחלופין לעשות שימוש בייפוי הכח הנוטריוני לצורך שינוי זכויות החתימה בחשבון המשועבד כאמור.

6.4.5 מדיניות ניהול הכספים בחשבון המשועבד וביצועה תיקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ותבוצע על ידי החברה בלבד, ובלבד שההשקעה תהיה כמפורט בסעיף 18 בשטר הנאמנות, והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ו/או החברה לכל הפסד שיגרם בשל ההשקעות כאמור.

#### 6.5 הוראות נוספות לעניין העברת עודפים והמחאת הזכות על דרך השעבוד של זכות החברה הבת והשותף לקבלת העודפים

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

6.5.2 למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי אין ולא יהיה בהמחאת הזכות על דרך השעבוד על זכות החברה הבת והשותף לקבלת העודפים שתירשם לטובת הנאמן כאמור לעיל כדי להגביל את זכותם של התאגיד המלווה ו/או של החברה הבת והשותף לפעול בפרויקט ובחשבון/ת הליווי.

6.5.3 אם וככל שיידרש לכך, יחתום הנאמן על המסמכים, כפי שיידרש ממנו על ידי התאגיד המלווה בנוסח המקובל, בקשר עם רישום המחאת הזכות על דרך השעבוד לקבלת העודפים.

#### 6.6 העודפים והחשבון המשועבד

6.6.1 יובהר כי התחייבות החברה הבת והשותף להעברת כספים לחשבון המשועבד הינה התחייבות חוזית בלבד של החברה הבת והשותף, אשר אינה מובטחת במנגנון אשר באמצעותו יוכל הנאמן להבטיח ביצוע התחייבות זו מראש, אולם החברה הבת והשותף מתחייבים כי יפעלו כמיטב יכולתם על מנת שהעודפים יועברו לחשבון המשועבד.

6.6.2 במקרה בו החברה הבת והשותף לא יעמדו בהתחייבותם להעברת כספי עודפים לחשבון המשועבד, לא תהא לנאמן היכולת למנוע הפרת התחייבות זו מראש, אלא רק לנקוט באמצעים העומדים לרשותו על פי דין ועל פי שטר הנאמנות לאכוף על החברה הבת והשותף בדיעבד את ביצוע התחייבויותיהם, לרבות באמצעות העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

6.6.3 להסרת ספק מובהר כי לנאמן אין ולא תהא כל זיקה ו/או יכולת בקרה ו/או השפעה על התנהלות חשבון/ות הליווי.

6.6.4 בהתאם לאמור בסעיף 6.4 לעיל (התחייבות להעברת עודפים לחשבון המשועבד), לאחר שיימסר לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה או אישור רואה חשבון של החברה, בנוסח שיהיה מקובל על הנאמן, כי באותו מועד הסך הכולל של הכספים המופקדים בחשבון המשועבד שווה לסכום המהווה 100% מהערך ההתחייבתי המלא, אזי החל מאותו מועד לא תחול על החברה הבת והשותף החובה להעביר כספי עודפים נוספים לחשבון המשועבד והעודפים שינבעו לחברה הבת והשותף מהפרויקט, שהם מעבר לכספים שכבר הופקדו בחשבון המשועבד (בהתאם לסכום האמור), יועברו לחשבון עליו תורה החברה, בו היא (או החברה הבת והשותף) תפעל לשימושיה על פי שיקול דעתה של החברה (או של החברה הבת והשותף). לעניין זה, תמציא החברה לנאמן תוך 3 ימי עסקים ממועד תשלום כלשהו של אגרות החוב (קרן ו/או ריבית) ו/או תוך יום עסקים אחד מהמועד בו השתנה שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה ט') עקב אי עמידה באיזו מאמות הפיננסיות (כאמור בסעיף 8.3 להלן), תחשיב מפורט, לשביעות רצונו של הנאמן, חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים או מנכ"ל החברה, המתייחס לערך ההתחייבתי המלא, וככל ויעלה מהתחשיב האמור כי באותו מועד הסכומים המופקדים בחשבון המשועבד נמוכים מסכום השווה ל-100% מהערך ההתחייבתי המלא, תשוב ותמשיך לחול על החברה הבת והשותף החובה להעביר לחשבון המשועבד כספי עודפים כאמור בשטר זה, וזאת עד למצב בו הכספים המופקדים בחשבון המשועבד יהיו שווים ל-100% מהערך ההתחייבתי המלא. החברה תמציא לנאמן כל נתון או תחשיב שיידרש על ידו על מנת שהנאמן יוכל לאמת את נכונות תחשיבי החברה לעניין זה. הנאמן יהיה רשאי להסתמך על תחשיב החברה כאמור, ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת בעניין זה.

במקרה בו על פי התחשיב האמור מופקדים בחשבון המשועבד כספים בסכום השווה ל-100% מהערך ההתחייבתי המלא, תדווח החברה בדוח מיידי על האמור, ותציין כי החל מאותו מועד לא חלה עליה (ועל החברה הבת והשותף) החובה להעביר כספי עודפים נוספים לחשבון המשועבד.

ככל שהופקדו בחשבון המשועבד כספים בסכום העולה על 100% מהערך ההתחייבתי המלא, החברה תהא זכאית לקבל לידיה את הסכום העולה על 100% מהערך ההתחייבתי המלא, לחשבון עליו תורה החברה, והנאמן יחתום על הוראת העברה חתומה שתמסור לו החברה להעברת הסכום העודף כאמור וזאת לא יאוחר מ-7 ימים ממועד דרישתה הראשונה של החברה.

בנוסף, במקרה בו על פי התחשיב האמור מופקדים בחשבון המשועבד כספים בסכום השווה ל-100% מהערך ההתחייבותי המלא כאמור לעיל, הנאמן יודיע לתאגיד המלווה (וכן לבנק בו נפתח חשבון הליווי) כי התאגיד המלווה (והבנק בו נפתח חשבון הליווי) משוחרר מהתחייבותו להעברת העודפים מחשבון הליווי לחשבון המשועבד, עד המועד בו הנאמן יודיע אחרת לתאגיד המלווה.

6.6.5 על אף האמור לעיל ובכל מקום אחר בשטר זה: (א) במקרה בו הועברו לחשבון המשועבד כספים המהווים הון עצמי עודף מיוחד (כהגדרתו בסעיף 1.7 לעיל), החברה תהא זכאית לקבל כספים אלו, לחשבון עליו תורה החברה, והנאמן יחתום על הוראת העברה חתומה שתמסור לו החברה להעברת כספים אלו וזאת לא יאוחר מ-7 ימים ממועד דרישתה הראשונה של החברה, ובלבד שבמסגרת דרישת החברה כאמור, תמציא החברה לנאמן: (א) אישור של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה או רואה החשבון המבקר של החברה, בנוסח שיהיה מקובל על הנאמן, בדבר סכום ההון העצמי המיוחד, וכן- (ב) אישור חתום על ידי המפקח, בדבר סכום ההון העצמי העודף המיוחד (ב) במועד גמר הפרויקט, ישוחררו כלל עודפי הפרויקט לחברה הבת ולשותף, ואלו לא יבטיחו את התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (קרי, החל מאותו מועד, תובטחנה התחייבויות אלו על ידי בעודפי הפרויקט הנוסף, בלבד).

6.6.6 בנוסף, למרות כל האמור לעיל ובכל מקום אחר בשטר זה, כל תשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') שתבצע החברה בהתאם לתנאי שטר זה, ממקורותיה העצמיים, יושב לחברה מתוך הכספים בחשבון המשועבד. הוראה זו תחול גם במקרה שבו השבת הכספים לחברה תגרום לכך שבחשבון המשועבד לא ייוותרו כספים. עוד יובהר כי בכפוף לקבלת אישור החברה חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים או מנכ"ל החברה על סכום התשלום שבוצע ממקורותיה העצמיים של החברה שיש להשיב לחברה בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד להשבת הכספים לחברה, ויחתום על כל המסמכים ויבצע את הפעולות שידרשו לשם השבת הכספים כאמור מהחשבון המשועבד לחברה.

6.6.7 החברה תהא רשאית לעשות שימוש בכספים שיצטברו בחשבון המשועבד למימון רכישת אגרות חוב (סדרה ט') על ידי החברה, כולן או חלקן.

6.6.8 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.6.7 לעיל, החברה לא תהיה רשאית לעשות כל שימוש בכספים שיצטברו בחשבון המשועבד, אלא לטובת איזו מהפעולות שלהלן (גם במקרה שבו השימוש בכספים בהתאם לאמור להלן יגרום לכך שבחשבון המשועבד לא ייוותרו כספים):

6.6.8.1 תשלומי הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'); ;

6.6.8.2 ביצוע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ט') כמפורט בסעיף 9 להלן וכן בהתאם לסעיף 6.8.1 להלן ;

6.6.8.3 השבת תשלומים שבוצעו ממקורותיה העצמיים של החברה בהתאם לאמור בס"ק 6.6.6 לעיל ;

6.6.8.4 ביצוע כל תשלום אשר יידרש על פי הוראות שטר הנאמנות ;

6.6.8.5 רכישת אגרות חוב בהתאם להוראות ס"ק 6.6.7 לעיל.

## 6.7 הסכמי הליווי - הוראות נוספות

- 6.7.1 אין ברישום המחאת הזכות על דרך השעבוד על זכות החברה הבת והשותף לקבלת כספי עודפים מהפרויקט ו/או ברישום השעבוד הנ"ל בכדי ליצור חובה כלשהי של התאגיד המלווה כלפי החברה ו/או החברה הבת ו/או השותף ו/או מחזיקי אגרות החוב ו/או כלפי הנאמן ו/או כלפי צד ג' כלשהו, ולא תחול על התאגיד המלווה כל אחריות בגין נזקים ו/או הפסדים ו/או הוצאות ו/או הפסדים העלולים להיגרם למחזיקי אגרות החוב עקב כך. שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת התאגיד המלווה בקשר עם הפרויקט, לרבות השעבוד על חשבונות הליווי של הפרויקט, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שיווצר על פי הסכמי הליווי אשר נחתמו עם התאגיד המלווה בקשר עם הפרויקט. יובהר, כי הנאמן לא יהיה רשאי לנקוט בכל הליך למימוש השעבוד על העודפים אלא לאחר קבלת הסכמת התאגיד המלווה בכתב ומראש. הנאמן לא יהא אחראי לנזק אם וככל שייגרם למחזיקי אגרות החוב בשל עיכוב בקבלת הסכמת התאגיד המלווה כאמור.
- 6.7.2 התאגיד המלווה ישחרר את העודפים מחשבון הליווי לפי שיקול דעתו, בהתאם להוראות הסכמי הליווי ובכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לתאגיד המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם להסכמי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמו ו/או יחתמו החברה הבת והשותף לטובת התאגיד המלווה בקשר עם הפרויקט, ולא תהיה לתאגיד המלווה כל אחריות לגבי מועדי השחרור וגובה הסכומים המשוחררים, ולא תחול על התאגיד המלווה כל אחריות בגין נזקים ו/או הוצאות ו/או הפסדים העלולים להיגרם למחזיקי אגרות החוב עקב כך. לפיכך, מובהר כי יתכן מצב בו עיתוי שחרור כספי עודפים על ידי התאגיד המלווה, לרבות עיתוי העברתם אל החשבון המשועבד, לא יהיה תואם ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה ט').
- 6.7.3 הסכמי הליווי בין החברה הבת והשותף לבין התאגיד המלווה אינם בגדר חוזה לטובת צד שלישי, והתאגיד המלווה אינו חייב לאכוף את קיומם או לעקוב אחר מילוי ההתחייבויות לפיהם.
- 6.7.4 התאגיד המלווה אינו אחראי בכל צורה שהיא לפירעון חובותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או לפעולה מפעולותיה של החברה, ולא תהיה למחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן שום טענה, דרישה או תביעה בקשר עם ניהול הפרויקט ו/או חשבון הליווי של הפרויקט אף אם יתברר בפועל כי התאגיד המלווה לא השגיח על ביצוע התחייבויותיהם של החברה הבת ושל השותף לפי הסכמי הליווי.
- 6.7.5 התאגיד המלווה אינו צד באופן כלשהו לשטר נאמנות זה, ושטר נאמנות זה איננו נוגע לתאגיד המלווה ו/או חל על התאגיד המלווה באופן כלשהו. לפיכך, בין היתר, ביחסים שבין התאגיד המלווה לחברה הבת והשותף, אין נפקות להוראות שטר נאמנות זה.

6.7.6 למניעת ספק מובהר כי לא תחול על התאגיד המלווה כל מגבלה לאפשר שחרור כספים מחשבון הליווי אשר יחזו להיות דרושים לצורכי הפרויקט ו/או מימונו ו/או כהחזר הוצאות הקשורות בפרויקט ו/או כהחזר חובות והתחייבויות כלפי התאגיד המלווה בקשר עם הפרויקט, בכפוף להוראות הסכמי הליווי.

6.7.7 התחייבויות החברה הבת והשותף כלפי התאגיד המלווה על פי הוראות הסכמי הליווי הינן עצמאיות ובלתי קשורות להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, ועומדות בקדימות עדיפה ביחס להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב. לפיכך, אם החברה הבת ו/או השותף לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי התאגיד המלווה, הוא יהיה רשאי לממש את זכויותיו על פי השעבודים הרשומים לטובתו כבעל שעבוד מובטח, בכפוף להוראות כל דין, וללא תלות או קשר להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.

יובהר כי במקרה בו תאגיד מלווה יממש את הבטוחות שהועמדו לו בקשר עם הפרויקט עלולים מחזיקי אגרות החוב להיוותר ללא בטוחה או עם בטוחה חסרת ערך כלכלי.

6.7.8 למען הסר ספק, הוראות סעיף 6.7 זה יחול גם על התאגיד אשר ילווה את הפרויקט הנוסף.

#### 6.8 הוראות כלליות בקשר עם רישום השעבודים

6.8.1 במקרה בו החברה לא תעביר לידי הנאמן את המסמכים המפורטים בסעיף 6.2.2 לעיל תוך 90 יום (או תקופה ארוכה יותר ככל שהוארכה בהתאם להוראות סעיף 6.3.3 לעיל) ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ט'), החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה ט') ("הפדיון המוקדם הכפוי"). בתוך יום עסקים אחד לאחר תום התקופה האמורה (90 יום או תקופות נוספות, כאמור בסעיף 6.3.3 לעיל), החברה תפרסם דוח מיידי עם העתק לנאמן ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי ומועדו כאמור להלן. מועד הפדיון המוקדם הכפוי יהא לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם הכפוי כאמור. במקרה זה קרן אגרות החוב בצירוף הריבית השנתית שנצברה מיום המסחר הראשון שלאחר מועד המכרז ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי (היינו - הערך המתואם (פארי)), ישולמו למחזיקי אגרות החוב בניכוי מס כדין. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את שיעור הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי. החברה מתחייבת להעביר לחשבון הנאמנות וזאת לא יאוחר מ-3 ימי עסקים לפני מועד תשלום הפדיון המוקדם הכפוי את הסכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות באותו המועד לבין הסכום לתשלום למחזיקים בגין הפדיון המוקדם הכפוי, ככל שקיים פער כאמור. החברה תהיה אחראית לבצע את כל הנדרש על פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך. למען הסר ספק, בד בבד עם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי לא תחול עוד חובה על החברה לרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב שעבודים על הנכסים ושטר נאמנות זה יפקע ויהיה חסר כל תוקף.



- 6.8.2 החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות שאינן רשומות בשטר זה למעט במקרים הבאים: (1) אם החברה תפקיד בחשבון הנאמנות בטוחה פיננסית בסכום השווה, לערך ההתחייבותי המלא ותמסור לנאמן אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בצירוף תחשיב מפורט כי הבטוחה הפיננסית שהופקדה כאמור שווה לערך ההתחייבותי המלא; (2) ככל שתתקבל החלטה מראש בדבר החלפת בטוחות באסיפה מיוחדת בהחלטה מיוחדת.
- 6.8.3 לאחר סילוק מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') על פי שטר זה, יפעלו החברה והנאמן לביטולן של כל הבטוחות שנרשמו ו/או יירשמו לטובתו כאמור בשטר נאמנות זה.
- 6.8.4 למעט כאמור בסעיף 6.8.2 לעיל, כל שינוי בבטוחות שנרשמו ו/או יירשמו לטובת הנאמן כאמור בשטר נאמנות זה, יכול להיעשות בהתאם להוראות סעיף 35' לחוק ניירות ערך, והכל בכפוף להחלטה מראש של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') באסיפה מיוחדת בהחלטה מיוחדת.
- 6.8.5 מובהר, כי להבטחת התחייבויות החברה הבת והשותף כלפי התאגיד המלווה של הפרויקטים, רשאים החברה הבת והשותף להעמיד בטוחות ישירות במקרקעי אותו הפרויקטים ו/או בזכויותיהם בהם (בין אם שעבוד צף ובין אם שעבוד קבוע), ולפיכך יעמדו זכויות התאגיד המלווה של הפרויקטים, ביחס לאותם פרויקטים, בקדימות להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), וזאת עד לגובה הסכומים המגיעים לתאגיד המלווה על פי הסכמי הליווי של הפרויקט ו/או הסכמי הליווי שיחולו ביחס לפרויקט הנוסף.
- כנגזר ממאפיינים אלה של הבטוחות אותן תעמיד החברה לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב ומתנאי הסכמי הליווי, יש להדגיש את העניינים הבאים: (1) כל עוד לא ייפרעו כל התחייבויותיהם של החברה הבת ושל השותף כלפי התאגיד המלווה על פי הסכמי הליווי, אין בידי הנאמן כל יכולת אפקטיבית לגרום למימוש זכויות החברה בפרויקט; (2) התחייבויות החברה הבת והשותף כלפי התאגיד המלווה, כפי שיהיו מעת לעת, אינן ידועות לנאמן ואין לו סמכות להתערב בהן; (3) החברה הבת והשותף קשורים ו/או עשויים להיות קשורים עם התאגיד המלווה בעסקאות נוספות, ועשויים להתקשר בעתיד עם תאגידים מלווהים שילווהו את הפרויקט, בעסקאות ובעסקים נוספים, באופן העשוי ליצור, במישרין ו/או בעקיפין, ניגודי עניינים בין התאגיד המלווה לבין מחזיקי אגרות החוב והנאמן בעת היווצרו של צורך במימוש הבטוחות שהעמידו החברה הבת והשותף לטובת התאגיד המלווה ו/או חלקן, וזאת מאחר וכנושה במעמד שונה מזה של הנאמן, עשוי התאגיד לשקול שיקולים אחרים מאלה אותם היה שוקל הנאמן לעניין מימוש הבטוחות; יתכנו לכאורה מצבים בהם מימוש זכויות החברה הבת והשותף בפרויקט יתאם את ענייניהם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') אך יעוכב על ידי התאגיד המלווה מאחר והתאגיד נהנה מבטוחות עדיפות, במסגרת הפרויקט המשועבד ו/או מחוצה להם, ויתכן מצב הפוך, בו התאגיד יחליט על מימוש השעבודים שיעשו לטובתו בפרויקט כחלק ממערכת יחסים כוללת עם לקוח, בעוד הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), היו מעדיפים לעכב את הליכי המימוש; (4) הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') לא יהיו רשאים לפעול בכל דרך שהיא שיש בה משום מניעה ו/או הפרעה כלפי

התאגיד המלווה במימוש השעבודים שרשומים ו/או יירשמו לטובתו מכוח הסכמי הליווי (אם וככל יבקש התאגיד המלווה לממשם בהתאם להוראות הסכמי הליווי), ו/או להתנגד לזהות כונס ו/או כל בעל תפקיד אחר שהתאגיד המלווה יבקש למנות במסגרת מימוש השעבודים שרשומים ו/או יירשמו לטובתו כאמור; (5) בנוסף, לתאגיד המלווה מסורות בכל עת הסמכויות והכוחות בכל הקשור למעקב ופיקוח אחר התקדמות הפרויקט ובקשר לנקיטת כל הליך שהוא כנגד החברה הבת ו/או השותף ו/או חברה קשורה של מי מהם במקרה של אי עמידה בהתחייבויותיהם בקשר עם הפרויקט על פי הסכמי הליווי, לרבות הסמכויות והכוחות לוותר על נקיטה באמצעים כאלה. הגם שערך הבטוחה שתועמד לטובת הנאמן מאת החברה כאמור עשוי להיות מושפע השפעה ישירה ומהותית ממעשיו ו/או מחדליו של התאגיד המלווה במעמדו כתאגיד מלווה בעל שעבוד בקשר לפרויקט (ועל מקרקעי הפרויקט), אין לנאמן כל יכולת השפעה על התנהגות התאגיד המלווה. למען הסר ספק מובהר, כי על התאגיד המלווה לא חלה כל חובה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ו/או הנאמן, לבחון או לפקח עבורם על רווחיות הפרויקט ו/או על יכולת עמידת החברה באיזו מהתחייבויותיה על פי שטר נאמנות זה, לרבות אך לא רק, פירעון תשלומי הקרן או הריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') או הפקדת כספי עודפים בחשבון המשועבד. למען הסר ספק, הוראות סעיף זה לעיל תחולנה גם ביחס לתאגיד אשר ילווה את הפרויקט הנוסף.

6.8.6 בכל עת החברה הבת והשותף יהיו רשאים לממן מחדש את הפרויקטים מבלי שיידרש אישור כלשהו מאת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שזכויות מחזיקי אגרות החוב לא תיגרענה במקרה של מימון מחדש כאמור ושימסרו לנאמן: (1) אישור עורך דין כי מימון מחדש כאמור אינו גורע מזכויות מחזיקי אגרות החוב (אל מול זכויותיהם עת היה הפרויקט משועבד לתאגיד מלווה קודם למימון מחדש); (2) האישורים אשר נמסרו לנאמן על ידי התאגיד המלווה כמפורט בשטר זה. במקרה כאמור יחתום הנאמן על המסמכים הנדרשים בקשר למימון מחדש, לרבות תיקון השעבודים ככל שהדבר יידרש.

6.8.7 התחייבויות החברה כלפי התאגיד המלווה אינן מפורטות בשטר זה ועשויות להשתנות תוך כדי חיי הפרויקטים.

6.8.8 למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי אין ולא יהיה בשעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב, כדי להגביל את זכויותיה של החברה הבת והשותף לפעול בפרויקטים ובחשבונות הליווי המנוהלים בקשר אל כל אחד מהם.

**לאור האמור לעיל יודגש, כי הבטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב הינן נחותות לזכויות התאגיד המלווה את הפרויקט (והתאגיד שילווה את הפרויקט הנוסף), וכי כל עוד לא שחרר כל תאגיד מלווה כאמור כספים לחשבון המשועבד – לא יהיו למחזיקי אגרות החוב כל עודפים המבטיחים את התחייבויות החברה כלפיהם.**

#### הצהרות והתחייבויות החברה

6.9

החברה מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

- 6.9.1 נחתמו הסכמי ליווי עם התאגיד מלווה בקשר עם הפרויקט, מכוחם קמה לחברה הבת ולשותף הזכות לעודפים (בכפוף לאמור בסעיף 6 זה), וכי הסכמים אלו בתוקף נכון למועד חתימת שטר זה.
- 6.9.2 התקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטיים של החברה ההחלטות הנדרשות על פי כל דין לשם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.
- 6.9.3 נכון למועד חתימת שטר זה, אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על יצירת ו/או מתן תוקף לשעבודים על הנכסים המשועבדים ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג' כלשהו. החברה מתחייבת להודיע לנאמן במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה.
- 6.9.4 בכפוף לאמור בסעיף 6 זה, אין כל הגבלה ו/או מניעה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על מימוש השעבודים בקשר עם הנכסים המשועבדים ו/או העברת הבעלות בנכסים המשועבדים בעת מימוש, ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג'. החברה מתחייבת להודיע לנאמן מייד ובכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה.
- 6.9.5 במועד חתימת שטר זה, לא הוגשה לבית-משפט נגד החברה בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק וכן לא מונה כל בעל תפקיד, וכי למיטב ידיעתה לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.
- 6.9.6 במועד חתימת שטר זה, לא עומד ותלוי צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו כלשהו לפירוק החברה. כמו כן, במועד חתימת שטר זה, לא תלויה ועומדת החלטת פירוק שקיבלה החברה, והחברה אינה מתעתדת לקבל החלטה כזו.
- 6.9.7 למעט כמפורט בסעיף 6 זה ובכפוף לאמור בו : (א) הנכסים המשועבדים נקיים וחופשיים מכל שעבוד, משכון, עיקול (רשום או שאינו רשום), קיזוז וכן מזכות צד שלישי ; וכן- (ב) אין כל מגבלה על פי דין ו/או הסכם לשעבוד הנכסים המשועבדים ו/או העלולה לפגוע בתוקף השעבודים על פי שטר זה.
- 6.9.8 החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב, לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר המועד שבו ייוודע לה על כל מקרה של עיקול שהוטל על איזה מהנכסים המשועבדים וכן על כל מקרה של נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין איזה מהנכסים המשועבדים (או כל חלק מהם) ו/או על מקרה בו מונה כונס נכסים על איזה מהנכסים המשועבדים ו/או על מינוי כונס נכסים ו/או מפרק קבוע לחברה. כמו כן, לאחר שנודע על כך לחברה, היא תודיע מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ו/או לצד שלישי שיוזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, וכן תנקוט מיד על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי כונס הנכסים, לפי המקרה.
- 6.9.9 לאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הנכסים המשועבדים, ככל שידרוש על פי שיקול דעתו ובאופן סביר לרבות לצורך מימוש זכויותיו מכוח שטר זה.

## תנאים להרחבת סדרת אגרות החוב

7.

7.1 בכפוף לכל דין ובכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר, החברה תהא רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה ט') נוספות, ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן:

7.1.1 החברה אינה נמצאת בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.1 להלן במועד הבדיקה האחרון שקדם להרחבת הסדרה, וכן כי מיד בסמוך לאחר הרחבת הסדרה החברה תעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות וזאת בהסתמך על הדוחות הכספיים (המאוחדים, ככל שרלוונטי), המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד ההרחבה, ובהתחשב בסכום הגיוס הנובע מהרחבת הסדרה.

7.1.2 החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות זה.

7.1.3 לא מתקיימת (ובעקבות ביצוע ההרחבה - לא תתקיים) עילת פירעון מיידי כמפורט בסעיף 10.1 להלן.

7.1.4 מיד בסמוך לאחר הרחבת הסדרה, יחס הבטחונויות אינו נמוך מ- 133% ; דהיינו, סך העודפים הצפויים מהפרויקטים (על פי דוח השמאי העדכני באותו מועד, שנערך לכל היותר שלושה חודשים לפני מועד ההרחבה, ולמען הסר ספק – לא כולל "הון עצמי עודף מיוחד", כהגדרתו לעיל) אינו נמוך מסך השווה ל- 133% מהערך ההתחייבותי נטו (כפי שיהא מיד לאחר ההרחבה).

7.2 החברה תמסור לנאמן לא יאוחר מ-3 ימי עסקים טרם מועד ההרחבה, ובכל מקרה לפני מועד ביצוע המכרז לקבלת התחייבות מוקדמות ממשיקעים מסווגים בקשר עם הרחבת סדרת אגרות החוב (ככל שיבוצע מכרז כאמור): (1) אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים או מנכ"ל החברה בחברה בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים בס"ק 7.1.1 ו- 7.1.4 לעיל בצירוף תחשיב מפורט ביחס לתנאים המפורטים בס"ק 7.1.1 ו- 7.1.4 לעיל; (2) אישור חתום על ידי החברה, באמצעות מורשי החתימה בחברה, בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים בס"ק 7.1.2 ו- 7.1.3 לעיל; (3) העתק מדוח שמאי עדכני לפרויקט, שנערך לכל היותר שלושה חודשים לפני מועד ההרחבה. הנאמן יהיה רשאי להסתמך על אישורים כאמור ולא ידרש לבצע בדיקות נוספות.

7.3 מובהר, כי התחייבויות החברה כאמור בסעיף 7 זה לעיל תחולנה רק ביחס להנפקות נוספות של אגרות חוב (סדרה ט') על דרך של הרחבת סדרה והתחייבויות כאמור לא תחולנה ביחס להנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה של סדרות אחרות הקיימות במחזור באותה עת, או ביחס להנפקת סדרות אגרות חוב חדשות, או ביחס לכל סוג אחר של חוב שתיטול החברה, בין אם אלו ידורגו ובין אם לאו, והכל ללא תלות במועד ההנפקה או מועד נטילת החוב כאמור, ללא תלות בסמיכות של מועד ההנפקה או נטילת החוב כאמור למועד הרחבת הסדרה כאמור, וכן ללא תלות בסמיכות למועד או היותו גורם לשינוי דירוג כלשהו.

## התחייבויות החברה

8.

### אמות מידה פיננסיות לאגרות החוב (סדרה ט')

8.1

החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה ט') לציבור ועד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ט'), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), לעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות. אמות המידה הפיננסיות ייבדקו במועד פרסום דוחותיה הכספיים של החברה (שנתיים או רבעוניים, מבוקרים או סקורים, לפי העניין) ביחס למועדי הדוחות

## האמורים:

8.1.1 הון עצמי מינימלי. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 75 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים ("תניית ההון העצמי").

8.1.2 יחס הון עצמי למאזן מינימלי. יחס ההון העצמי לסך מאזן של החברה לא יפחת משיעור של 17.5% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים ("תניית הון עצמי למאזן").

8.1.3 בסעיף 8.1 זה ובסעיפים 8.2 ו- 8.3 להלן, אלא אם נאמר אחרת, תהיה למונחים שלהלן המשמעות שלצידם:

"הון עצמי", משמעו: הון עצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות ושטרי הון שנקבע בתנאיהם שהם נחותים לאגרות החוב (סדרה ט') במקרה של פירוק.

"מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין).

הבדיקה בדבר עמידת החברה בכל אחת מהתניות הפיננסיות שבס"ק 8.1.1 עד 8.1.2 לעיל, תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים (הרבעוניים או השנתיים) של החברה, ביחס למועד אותם דוחות, וכל עוד אגרות חוב (סדרה ט') קיימות במחזור (לעיל ולהלן: "מועד הבדיקה").

החברה תפרט במסגרת הגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב שבדוח הדירקטוריון לתקופה הרלבנטית, את עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שבס"ק 8.1.1 עד 8.1.2 לעיל, בצירוף הנתון המספרי של כל אמת מידה פיננסית. כמו כן, תמסור החברה לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה, בצירוף תחשיבים רלוונטיים, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בדבר עמידה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שבס"ק 8.1.1 עד 8.1.2 לעיל, וזאת בתוך 14 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין.

## חלוקה

8.2

החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכל עת, ובכלל זה דיבידנד (כהגדרתו בחוק החברות) (סכומים אלו יקראו להלן: "דיבידנדים"), בכפוף למגבלות המצטברות הבאות:

8.2.1 בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בסעיף 8.1.3 לעיל, מתחת ל-75 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה.

8.2.2 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.1 לעיל, וזאת מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי ביחס לכל אחת מהן.

8.2.3 החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות זה.

לא יאוחר מארבעה (4) ימי עסקים ממועד קבלת החלטה מחייבת במוסדות החברה אודות ביצוע חלוקה, ובכל מקרה טרם ביצוע החלוקה בפועל, תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה בדבר עמידתה של החברה בתנאים לחלוקה כפי שמפורטים בס"ק 8.2.1 - 8.2.2 לעיל, והכל בצירוף תחשיבים לשביעות רצון הנאמן. כמו-כן, תעביר החברה אישור חתום על ידי החברה, באמצעות מורשי חתימתה, בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים בס"ק 8.2.3 לעיל. מובהר כי הנאמן רשאי להסתמך

על אישור נושא המשרה ואישור החברה כאמור, ואינו נדרש לבצע בדיקה נוספת. האמור בסעיף זה לעיל אינו פוטר את הנאמן מאחריותו על פי דין, ככל שקיימת.

במקרה של חלוקה שבוצעה על דרך של רכישה עצמית של מניות החברה, תפרסם החברה דוח מיידי על רכישה עצמית של מניות, ובו תציין את עמידתה בהתחייבויות המפורטות בסעיף 8.2 זה לעיל והדבר ייחשב כמסירה לנאמן על פי הוראות ס"ק זה. הנאמן יסתמך על אישורי החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת.

יובהר, כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, מלבד האמור לעיל בסעיף זה, בסעיף [ ] לדוח ההצעה הראשונה, בסעיף 4.2 לדוח התקופתי לשנת 2017 ולהוראות הדין, החברה לא נטלה על עצמה מגבלות נוספות באשר ליכולתה לבצע חלוקה.

כן יובהר, כי סעיף זה לא יחול על הסדר בין החברה לבין בעלי מניותיה לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 שיזמה החברה בשנת 2018 במסגרתו היא צפויה לבצע רכישה עצמית של מניות המיעוט בחברה, והחברה לא תידרש לקיים את המגבלות או לבצע דיווחים כאמור בסעיף זה, ומחזיקי אגרות החוב, ברכשם את אגרות החוב, מוותרים על כל זכות שקיימת להם מכח סעיף זה, בקשר עם ההסדר האמור.

### **מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמת מידה פיננסית**

8.3

8.3.1 שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ט') יותאם בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.1 לעיל, כמפורט להלן.

8.3.1.1 ככל שיתברר במועד פרסום הדוחות הכספיים (הרבעוניים או השנתיים) של החברה, כי ההון העצמי של החברה, כהגדרתו בסעיף 8.1.3 לעיל, פחת מסך של 75 מיליון ש"ח (להלן בס"ק זה: "החריגה"), אזי יעלה שיעור הריבית השנתית (כהגדרתו בסעיף 2.2 לעיל) שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') בשיעור של 0.25% לשנה (להלן: "שיעור הריבית הנוסף לתניית ההון העצמי") מעל שיעור הריבית שהיה טרם החריגה, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (לעיל ולהלן: "מועד החריגה") ועד למוקדם מבין: (1) מועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם חדלה להתקיים החריגה; או (2) פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט'). מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה רק פעם אחת ביחס לחריגה, ככל שתהא, וכי שיעור הריבית לא יועלה במקרה של חריגה נוספת, ככל שתהיה, טרם תיקון החריגה.

8.3.1.2 ככל שיתברר במועד פרסום הדוחות הכספיים (הרבעוניים או השנתיים) של החברה, כי יחס הון עצמי לסך מאזן (כמשמעותו בסעיף 8.1.2 לעיל) נמוך מ-17.5% (להלן בס"ק זה: "החריגה"), אזי יעלה שיעור הריבית השנתית (כהגדרתו בסעיף 2.2 לעיל) שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') בשיעור של 0.25% לשנה (להלן: "שיעור הריבית הנוסף לתניית יחס הון עצמי למאזן") מעל שיעור הריבית שהיה טרם החריגה, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (לעיל ולהלן: "מועד החריגה") ועד למוקדם מבין: (1) מועד פרסום כל דוח כספי של החברה לפיהם חדלה להתקיים החריגה; או (2) פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט'). מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה

רק פעם אחת ביחס לחריגה, ככל שתהא, וכי שיעור הריבית לא יועלה במקרה של חריגה נוספת, ככל שתהיה טרם תיקון החריגה.

8.3.2 היה ותתקיים חריגה על פי איזה מס"ק 8.3.1.1 או 8.3.1.2 לעיל, אזי לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את החריגה הרלוונטית, תוך פירוט התניה הרלוונטית במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה ט') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: **"ריבית המקור"** ו-**"תקופת ריבית המקור"**, בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ט') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לתניית ההון העצמי ו/או לתניית יחס הון עצמי למאזן (לפי העניין) לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: **"הריבית המעודכנת"**); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו-(ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (הריבית החצי שנתית תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה, קרי חלקי 2) לתקופות הבאות.

8.3.3 היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן: **"תקופת הדחייה"**), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את הריבית כפי שתהיה באותה עת טרם השינוי בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לתניית ההון העצמי ו/או לתניית יחס הון עצמי למאזן (לפי העניין) לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. במקרה שמועד החריגה יחול במהלך תקופת הדחייה כאמור בסעיף זה, החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

8.3.4 במקרה של חריגה על פי איזה מס"ק 8.3.1.1 ו/או 8.3.1.2 לעיל, באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ט') כאמור בסעיף 8.3.2 לעיל או בסעיף 8.3.5 להלן, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוחות הכספיים לפיהם התקיימה חריגה (או התקיימו חריגות) כאמור.

8.3.5 מובהר למען הסר ספק, כי במקרה שהתרחשה חריגה שהשפיעה על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ט') כאמור בסעיף 8.3.1 ו-8.3.2 לעיל, והתפרסמו דוחות הכספיים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) של החברה, על פיהם חדלה להתקיים החריגה כאמור (**"החריגה שנפסקה"**), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, בשיעור הריבית הנוסף בגין החריגה שנפסקה וזאת בגין התקופה אשר תחילתה במועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על החריגה שנפסקה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט'), כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ט') יהיה שיעור הריבית השנתית, ללא תוספת שיעור הריבית הנוסף הרלוונטי. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 8.3.1-8.3.2 לעיל, בשינויים

המחויבים, לפי העניין, הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה. יובהר כי בכל מקרה לא יפחת שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ט') משיעור הריבית השנתית.

8.3.6 הבדיקה בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 8.1 לעיל תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה, וכל עוד אגרות חוב (סדרה ט') קיימות במחזור, ביחס למועד הדוחות הכספיים הרבעוניים או השנתיים (לפי העניין) שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

## 9. פדיון מוקדם

### 9.1 פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

במידה ויוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם ותפעל כדלקמן (בכפוף להוראות כל דין):

9.1.1 תוך 45 יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב (סדרה ט') לפדות. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי, שבו יפורט גם סכום תמורת הפדיון המוקדם.

9.1.2 מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה ט') יחול לא לפני 17 יום מתאריך פרסום ההודעה כאמור ולא יאוחר מ-45 ימים מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

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

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

פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט') כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב (סדרה ט') שייפדו כאמור את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

### 9.2 פדיון מוקדם ביוזמת החברה

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ט'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחן, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

9.2.1 תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

9.2.2 נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.



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

9.2.3 ההיקף המינימאלי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.

9.2.4 כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם ע"י החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), פרו-רטה לפי ע.ג. של אגרות החוב (סדרה ט') המוחזקות.

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

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

9.2.7 במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') במועד הפדיון המוקדם החלקי את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מיידי 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 (סדרה ט') שיהיה שישה ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

9.2.8 הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי השוק של אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור העומדות לפדיון מוקדם כאמור, אשר ייקבע על פי: (i) מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ט') (דהיינו, שווי הסדרה בכללותה) בשלושים (30) ימי המסחר בבורסה שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם (להלן: "שווי השוק של יתרת אגרות החוב"); מוכפל ב- (ii) שיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור. על אף האמור לעיל, במידה והפדיון המוקדם (החלקי או המלא) ייקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית ו/או קרן, והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון, הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב (סדרה ט') אשר ישולם למחזיקים על פי ס"ק (1) זה, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (סדרה ט') (כהגדרתו לעיל), הסכום אשר משולם באותו הרבעון על חשבון תשלומי קרן ו/או ריבית כאמור (להלן: "הסכום ששולם ברבעון"), ויתרת הסכום, לאחר הפחתת הסכום ששולם ברבעון, תוכפל בשיעור הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת

ריבית) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 2.5% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ט') העומדות לפדיון מוקדם.

לעניין זה:

**"תשואת האג"ח הממשלתי"** משמעה, ממוצע משוקלל של התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של 2 סדרות אגרות חוב ממשלתי לא צמודות, בעלות ריבית בשיעור קבוע, ושמשיך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשיך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ט') במועד הרלוונטי. היינו סדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה ממח"מ אגרות החוב (סדרה ט') במועד הרלבנטי, וסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ אגרות החוב (סדרה ט') במועד הרלבנטי ואשר, שקלולן יסקף את מח"מ אגרות החוב במועד הרלבנטי.

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא 4 שנים, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא 2 שנים ומח"מ יתרת ההלוואה הוא 3.5 שנים, תחושב התשואה כדלקמן:

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

$X =$  משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'.

$1-X =$  משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'.

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

**"מח"מ"** – משיך חיים ממוצע.

9.2.9 ככל שתיבחר החלופה בסעיף קטן (1) או (3) שבסעיף 9.2.8 לעיל, ההפרש בין השווי לפי החלופה שנבחרה כאמור, לבין ערך ההתחייבות, ישולם כריבית על החלק שנפדה בלבד.

9.2.10 מובהר כי פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לא יקנה למי שמחזיק באגרות החוב שתפדנה כאמור, את הזכות לתשלום ריבית בגין תקופה שלאחר מועד הפדיון המוקדם בגין החלק שנפדה בפדיון מוקדם.

9.2.11 החברה תמציא לנאמן תוך חמישה ימי עסקים ממועד החלטת הדירקטוריון אישור מנושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה בדבר חישוב הסכום לפירעון בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

#### 10. פירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (ככל שניתנו)

10.1 בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן הנאמן והמחזיקים יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט'), כולה או חלקה ו/או לממש בטוחות, ככל שתהיינה, ויחולו ההוראות בסעיף 10.2 להלן, לפי העניין. ואלה המקרים:

10.1.1 אם החברה לא תפרע סכום כלשהו (לרבות תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט')) שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב (סדרה ט') או בקשר לשטר הנאמנות בתוך 7 ימים מהמועד הקבוע לתשלום על פי שטר

זה, או אם החברה לא עמדה בהתחייבות מהותית אחת או יותר כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), והחברה לא תקנה הפרה זו תוך 10 ימים.

10.1.2 אם ניתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה ו/או ימונה מפרק קבוע לחברה על ידי בית המשפט או אם החברה קיבלה החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת ובלבד שהחברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), בכפוף להוראות סעיף 10.1.12 להלן).

10.1.3 אם ניתן צו הקפאת הליכים לחברה או הוגשה על ידי החברה בקשה למתן צו הקפאת הליכים או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או בקשה לעשות הסדר 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 עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה, שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של איגרות החוב ושאין אסורים על פי שטר זה (לרבות, למען הסר ספק, הליך כאמור הכולל גם ביצוע חלוקה לפי סעיף 303 לחוק החברות, בו נקטה החברה בשלהי שנת 2018), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן; או אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

10.1.4 אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית משפט ו/או ימונה מפרק זמני או תתקבל החלטה בת תוקף לפירוק החברה או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, והצו או המינוי כאמור או ההחלטה כאמור לא בוטלו תוך ארבעים וחמישה (45) יום מיום נתינתם או קבלתם, לפי העניין. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

10.1.5 אם יוטל עיקול על נכס מהותי של החברה והעיקול לא יוסר תוך ארבעים וחמישה (45) ימים. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

לעניין שטר זה, "נכס מהותי" הינו נכס אשר ערכו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה עולה על 30% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים, שפורסמו לפני מועד האירוע, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר עולה על 30% מסך נכסי החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים, שפורסמו לפני מועד האירוע.

10.1.6 אם תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 10.1.5 לעיל) של החברה והפעולה לא תבוטל תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום ביצועה. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה, או בהסכמתה.

10.1.7 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה, כולם או עיקרם (כהגדרת מונח זה בסעיף 10.1.14 להלן), או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני על נכסי החברה, כולם או עיקרם, אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכסי החברה, כולם או עיקרם. על אף האמור, לא תינתן לחברה

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

10.1.8 אם החברה הפסיקה את תשלומיה או אם החברה הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה ו/או אם קיים חשש ממשי כי החברה תפסיק את תשלומיה לנושה.

10.1.9 אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.

10.1.10 אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

10.1.11 אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, למעט למטרות מיזוג עם ישות אחרת, ובלבד שהישות הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') והצהירה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט').

10.1.12 בוצע מיזוג (על פי הוראות החלק השמיני של חוק החברות) של החברה עם ישות אחרת (וככל שרלוונטי - למעט עם חברה מחברות הקבוצה, כהגדרתה להלן, שהנה בבעלותה המלאה של החברה), ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') בהחלטה רגילה, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג או השינוי, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'). לעניין זה, **"הקבוצה"** משמעה - החברה וחברות הבת של החברה, ככל שתהינה.

10.1.13 אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב (סדרה ט') ו/או את שטר הנאמנות הפרה יסודית, והחברה לא תיקנה את ההפרה (ככל שהיא ניתנת לריפוי) תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד ההפרה, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב (סדרה ט') או בשטר הנאמנות אינו נכון ו/או מלא.

10.1.14 אם החברה תמכור לאחרים את כל נכסיה או את עיקר נכסי החברה, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') מראש בהחלטה מיוחדת. לעניין ס"ק זה – **"מכירה לאחר"** – מכירה לכל צד שלישי שהוא, למעט מכירה לתאגידים בבעלותה המלאה של החברה, ככל שיהיו; **"עיקר נכסי החברה"** – נכס או צירוף של מספר נכסים אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים כאמור.

10.1.15 אם אגרות החוב (סדרה ט') נמחקו מהמסחר בבורסה.

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

10.1.17 אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה ט'), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 30 ימים.

- 10.1.18 אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו.
- 10.1.19 אם החברה לא עמדה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות.
- 10.1.20 אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד למגבלת החלוקה המפורטת בסעיף 8.2 לעיל.
- 10.1.21 אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה ובין אם לאו) (בס"ק זה להלן: "**סדרת אגרות החוב**") הועמדה לפירעון מיידי או אם "חוב מהותי" של החברה הועמד לפירעון מיידי בשל אי עמידת החברה בתנאי ההלוואה נשוא החוב המהותי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור של החוב המהותי לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. "**חוב מהותי**" לענין זה, הלוואות ממוסדות בנקאיים ו/או פיננסיים שנטלה החברה, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהן במצטבר הנה בסכום של לפחות 15 מיליון ש"ח.
- 10.1.22 אם החברה תפר את התחייבויותיה המפורטות בסעיף 6.4 לעיל (התחייבות להעברת עודפים מהפריקט).
- 10.1.23 אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ט') שלא בהתאם להוראות סעיף 7 לשטר זה.
- 10.1.24 אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת השליטה.
- לענין ס"ק זה – "**העברת שליטה**" – כל אירוע שכתוצאה ממנו, מר אלי גבאי או מי מקרוביו, חדל להחזיק (לרבות יחד עם אחרים), שיעור של 50.01% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה.
- למען הסר ספק יובהר לענין זה כי ירושה על פי דין אינה מהווה אירוע כאמור.
- 10.1.25 אם החברה שינתה את עיקר פעילותה. לענין זה, עיקר פעילותה של החברה הינו בתחום הנדל"ן.
- 10.2 בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל:
- 10.2.1 הנאמן יהיה חייב, וכן לפי דרישת מחזיק (אחד או יותר) באגרות החוב (סדרה ט'), שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ט'), יהיה חייב גם כן לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 10.6 להלן) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') ו/או מימוש בטוחות שניתנו בהתאם לשטר זה בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל.
- 10.2.2 במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל, לפי העניין, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 10.3 להלן, הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') ו/או לממש את הבטוחות שניתנו בהתאם לשטר זה.

10.3 החלטת מחזיקים להעמיד אגרות חוב לפירעון מידי או לממש בטוחות כאמור בסעיף 10.2 לעיל, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה, בעצמם או באמצעות באי כוחם, מחזיקים בחמישים אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ט'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ט') המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה, בעצמם או באמצעות באי כוחם, מחזיקים בעשרים אחוזים לפחות מהיתרה כאמור.

10.4 הנאמן או המחזיקים לא יעמידו אגרות חוב לפירעון מידי ו/או יממשו בטוחות שניתנו על פי שטר זה, אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן והחברה לא מילאה אחר האמור בהודעה תוך 15 ימים; ואולם הנאמן או מחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב (סדרה ט') לפירעון מידי ו/או לממש את הבטוחות שניתנו על פי שטר זה. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור שישלח על-ידי הנאמן לחברה מיד עם או לשם פרסום הזימון יהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור. פרסום זימון האסיפה במערכת המגנ"א יהווה התראה כאמור לחברה.

10.5 נקבעה באיזה מסעיפי 10.1 לעיל, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מידי ו/או למימוש הבטוחות שניתנו על פי שטר זה, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב (סדרה ט') לפירעון מידי ו/או לממש בטוחות כאמור בסעיף 10.2 לעיל, 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.

10.6 הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 21 הימים האמורים (בסעיף 10.2.1 לעיל) במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בכינוס האסיפה מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט').

10.7 על אף האמור בסעיף 10 זה לעיל, במקרה בו תבקש החברה מהנאמן, בכתב, למנות נציגות דחופה, יפעלו הצדדים על-פי ההוראות הקבועות בתוספת השלישית לשטר הנאמנות.

10.8 למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מידי או מימוש בטוחות כאמור לעיל או בהעמדה לפירעון מידי או מימוש בטוחות שניתנו על פי שטר זה, כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') או לנאמן על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ט') והוראות שטר זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מידי או מימוש הבטוחות שניתנו על פי שטר זה בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') או של הנאמן כאמור.

10.9 במקרה שאגרות החוב (סדרה ט') הועמדו לפירעון מידי בשל איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לעיל, תפסיק החברה, החל מאותו מועד, לשלם תגמולים לבעלי השליטה בחברה.

## 11. תביעות והליכים בידי הנאמן

11.1 בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר זה וזכויות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, וללא מתן הודעה נוספת, לנקוט כלפי החברה בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם אכיפת התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות ולשם מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') על-פי שטר הנאמנות ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר נאמנות זה. על אף האמור לעיל, הזכות להעמדה לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות תקום רק בהתאם להוראות סעיף 10 לשטר ולא מכוח סעיף זה.

- 11.2 כפוף להוראות סעיף 24 לשטר זה, הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 11.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפה רגילה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') אלא אם כן ראה כי בנסיבות העניין אין הדבר צודק ו/או סביר לעשות כן ופנה לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בנדון במועד הסביר הראשון.
- 11.3 למרות האמור לעיל, החלטה בנוגע לפירוק החברה תתקבל באסיפת מחזיקים מיוחדת כהחלטה מיוחדת.
- 11.4 הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב, בה יוחלט בהחלטה רגילה (באסיפה 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 שיהוי ובמועד האפשרי הראשון הסביר. על אף האמור לעיל, הנאמן יגיש בקשה לפירוק החברה רק לאחר שהתקבלה בעניין זה החלטה מיוחדת באסיפת מחזיקים מיוחדת. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב ביצוע העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות עליו החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי סעיף 10 לעיל, למעט אם האירוע שבגינו התקבלה ההחלטה להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות בוטל או הוסר.
- 11.5 כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות.
- 11.6 הנאמן רשאי, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על-ידו על-פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול.
- 11.7 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 יעמדו לפירעון מיידי ו/או ימומשו בטוחות, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

## 12. נאמנות על התקבולים

- 12.1 כל התקבולים שיתקבלו על-ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק, כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או ממימוש בטוחות ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על-ידיו 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 ; **שנית** – לתשלום כל סכום אחר על-פי ה-התחייבות לשיפוי (כהגדרת מונח זה בסעיף 24 לשטר) ; **שלישית** – לתשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 24 לשטר, ראשית למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כאמור מעבר לחלקם היחסי לפי סעיף 24.5.2 להלן ולאחר מכן למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כפי חלקם היחסי לפי סעיף 24.5.2 להלן.
- 12.2 היתרה תשמש, אלא אם הוחלט אחרת בהחלטה מיוחדת של מחזיקי אגרות החוב, למטרות לפי סדר העדיפות הבא :

- 12.2.1 ראשית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם ;
- 12.2.2 שנית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם ;
- 12.2.3 שלישית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם ;
- 12.2.4 רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידם פרי-פסו, וזאת בין אם הגיע זמן סילוק סכום הקרן ובין לאו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, ואת העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.
- 12.3 מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.
- 12.4 יובהר, כי ככל והיה על החברה לשאת באיזה מההוצאות אולם לא עשתה כן, יפעל הנאמן לקבלת הסכומים כאמור מהחברה ובמקרה ויצליח לקבלם יוחזקו על ידו בנאמנות וישמשו בידי למטרות ולפי סדר העדיפות המפורט בסעיף זה.

### 13. סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן

הנאמן רשאי להורות לחברה להעביר לידיו חלק מן התשלום אותו על החברה לשלם למחזיקים (להלן בסעיף זה: "**התשלום הרלוונטי**") וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה (להלן בסעיף זה: "**סכום המימון**") ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את סכום המימון. החברה תעביר את סכום המימון לידי הנאמן לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הרלוונטי. החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם תוכיח כי העבירה את מלוא סכום המימון לידי הנאמן כאמור.

יצויין כי סכום המימון ינוכה ראשית מתשלום הריבית ורק לאחר מכן מתשלום הקרן. ככל שינוכה סכום המימון מתשלום הריבית, תפרסם החברה דיווח מיידי ובו תציין, בין היתר, את שיעור הריבית לאחר ניכוי סכום המימון. ככל שסכום המימון ינוכה מהקרן, תציין החברה בדיווח מיידי, בין היתר, את הסכום לפידיון לכל 1 ש"ח ערך נקוב, בניכוי סכום המימון.

בנוסף לאמור לעיל, תפרסם החברה בדיווח מיידי שיפורסם עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון, בו יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי הקרן ו/או הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי.

סכום המימון שיהא רשאי הנאמן להורות לחברה להעביר לידיו כאמור בסעיף זה לעיל ככל שלא התקבלה קודם לכן החלטת מחזיקים בעניין (לרבות החלטה בקשר עם נקיטת ההליכים ו/או ביצוע הפעולות בגינם נדרש סכום המימון) יוגבל לסך של 500,000 ש"ח (בצירוף מע"מ).

אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי סכום המימון מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין. כמו כן, אין באמור בכדי לגרוע מחובתו של הנאמן לפעול באופן סביר להשגת סכום המימון המגיע למחזיקים מן החברה.



#### 14. סמכות לעכב חלוקת כספים

- 14.1 למרות האמור בסעיף 12 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים בסעיף 12 לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), כאמור לעיל, יהיה נמוך 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 18 לשטר הנאמנות.
- 14.2 לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום של 1 מיליון ש"ח, יהיה הנאמן חייב לחלק את הסכום האמור למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הקרן או הריבית הקרוב. במקרה בו עד למועד המוקדם מבין: מועד תשלום הריבית ו/או הקרן הקרוב; או זמן סביר לאחר קבלת הסכום הכספי האמור, לא יהיה בידי הנאמן סכום של 1 מיליון ש"ח, יהיה הנאמן רשאי לחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו, והכל בכפוף להוראות הבורסה.
- 14.3 על-אף האמור בסעיף זה, רשאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), לפי החלטה רגילה שתתקבל על ידם להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על-ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 12 לעיל, אף אם סכומם עומד על פחות מסכום של 1 מיליון ש"ח.
- 14.4 מובהר כי האמור בסעיף זה אינו גורע מחובת החברה לפרוע את מלוא החוב למחזיקי אגרות החוב.

#### 15. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

- 15.1 הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיף 12 לשטר, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 25 לשטר נאמנות זה.
- 15.2 לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב זכאים לריבית בגין לפי השיעור הקבוע באגרות החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם או שהוצע להם לתשלום כאמור.

#### 16. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

- 16.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק באגרות החוב ואשר לא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהיא הייתה מוכנה ויכולה לשלם (להלן: "המניעה"), יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלום והמחזיק האמור יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית (לפי העניין).
- 16.2 לא שולם סכום כאמור תוך שלושה עשר (13) ימים מהמועד שנקבע לתשלום, תעביר החברה ביום הארבעה עשר (14) 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 16.3 להלן. היה הסכום האמור התשלום האחרון - תראה הפקדת אותו סכום בידי הנאמן בנאמנות כפדיון אגרות החוב האמורות, בכפוף לאמור בסעיף 16.3 להלן. הנאמן יפקיד בבנק כל סכום שיוחזק על-ידו בנאמנות עבור המחזיקים בהשקעות המותרות על-פי סעיף 18 לשטר הנאמנות. לאחר שיקבל מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה, הנאמן יעביר למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים ממימוש השקעתם, בניכוי כל ההוצאות של הנאמן הקשורות בהשקעה האמורה ודמי ניהול חשבון

הנאמנות והעמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה וכל מס על-פי דין. התשלום ייעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבלו.

16.3 בתום שנה מהמועד הסופי לפירעון אגרות החוב, יעביר הנאמן את הסכומים שהצטברו בידו ונותרו בידו לחברה, בניכוי הוצאותיו של הנאמן הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה לרבות כל מס על-פי דין, והחברה תחזיקם בנאמנות ותשקיעם בהשקעות המותרות על פי סעיף 18 לשטר הנאמנות עבור המחזיק עד לתום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ט'), ולא תעשה בהם כל שימוש במשך תקופה זו. בכל הנוגע לסכומים שיועברו אל החברה על-ידי הנאמן כאמור לעיל, יחול עליה האמור לעיל בסעיף 16 זה, בשינויים המחויבים. לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור.

16.4 החברה תאשר בכתב לנאמן את העברת הסכומים האמורים לידה ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') 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.

16.5 החברה תשלח הודעה למחזיקים בנוגע לכספים שלא נגבו בתום 7 שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ט'). בתום 30 ימים ממועד ההודעה כאמור, יועברו לבעלות החברה כספים כאמור שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיק אגרות החוב והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא ומחזיקי אגרות החוב לא יהיו זכאים לקבלת כספים נותרים כאמור בסעיף 16.4 לעיל. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכותם של מחזיקי אגרות החוב לדרוש את כספם מהחברה, בכפוף לדיני ההתיישנות.

#### 17. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן

17.1 קבלה מאת מחזיק אגרת החוב בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על-ידי הנאמן או החברה בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן או החברה (בהתאמה) בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בקבלה.

17.2 קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 16.2 לשטר תחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב לצורך האמור בסעיף 17.1 לשטר.

17.3 כספים שחולקו כאמור בסעיף 12 לשטר ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

#### 18. השקעות כספים

18.1 כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו ו/או יופקדו על ידיו באחד מחמשת הבנקים הגדולים המדורגים בדירוג AA לפחות, בניירות ערך של מדינת ישראל ו/או בפיקדונות שקליים בלבד וזאת כפי שימצא למתאים, והכל כפוף לתנאי שטר הנאמנות.

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

## 19. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

19.1 החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, לאחר שתפורסם ההודעה המשלימה, אם וככל שתפורסם ובכפוף לכך, כל זמן שאגרות החוב (סדרה ט') לא נפרעו, כדלקמן:

19.1.1 להתמיד ולנהל את עסקי החברה והחברות אשר בשליטתה בצורה סדירה, נאותה ויעילה.

19.1.2 למסור לנאמן או לנציג מורשה שלו, אשר הודעה על מינויו תימסר על ידי הנאמן לחברה עם מינויו, וזאת לא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, כל מידע בנוגע לחברה לרבות פרטים ו/או הסברים, מסמכים וחשובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע אשר לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן נדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואף להורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יסוד והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו על פי שטר הנאמנות, ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 3.7 לעיל.

19.1.3 לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים 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 בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה, וזאת לא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, בכל פנקס ו/או מסמך כאמור.

19.1.4 להודיע לנאמן בכתב לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול או נפתחו הליכי הוצאה לפועל בקשר עם נכס מהותי של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 10.1.5 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה לעיקר נכסי החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 10.1.14 לעיל) כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה ו/או כל בעל תפקיד אחר, לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין, וכן לפי דרישתו של הנאמן, לדווח לנאמן באופן שוטף על ההליכים המתקיימים.

19.1.5 לזמן את הנאמן לאסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות ובין אם לאסיפות כלליות מיוחדות של בעלי המניות בחברה) מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו, וכן להמציא לנאמן פרוטוקולים חתומים של אסיפות בעלי המניות בתוך 3 ימי עסקים ממועד חתימת הפרוטוקולים האמורים.

19.1.6 להודיע לנאמן לא יאוחר משני ימי עסקים ובכתב, עם היוודע הדבר לחברה, על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 10.1 לשטר על סעיפיו הקטנים, או על חשש ממשי לקרות אירוע כאמור. יובהר כי ביחס להודעה האמורה בסעיף זה לא תילקח בחשבון תקופת הריפוי לכל עילה, ככל שרלבנטי, כאמור בסעיף 10.1 לעיל.

19.1.7 החברה תמסור, ככל שיתבקש ע"י הנאמן, לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד הנפקת אגרות חוב (סדרה ט') ו/או ממועד הרחבת סדרה זו העתק נאמן למקור של אגרת החוב שנחתמה בהנפקה ו/או בהרחבה ככל שתהיה.

- 19.1.8 להודיע לנאמן בהודעה בכתב חתומה בידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה, תוך ארבעה (4) ימי עסקים ממועד דרישתו בכתב של הנאמן, על ביצוע כל תשלום למחזיקי אגרות החוב לרבות פירוט אופן חישוב התשלום ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד למחזיקי אגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הנ"ל.
- 19.1.9 למסור לנאמן הודעות בדבר רכישת אגרות חוב על-ידי החברה כאמור בסעיף 4 לשטר זה.
- 19.1.10 למסור לנאמן העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה למחזיקי אגרות החוב, כאמור בסעיף 25 לשטר זה.
- 19.1.11 בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי חוק ניירות ערך, ובכלל זה בהתאם להוראות סעיף 35(א) לחוק, למסור לנאמן, על-פי דרישתו, אישורים ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע ו/או דוח, כפי שידרשו באופן סביר על-ידי הנאמן וזאת לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד הבקשה של הנאמן, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי. מובהר כי לצורך מילוי הוראות סעיף זה יראו בפרסום דוח במגנ"א, כהמצאה לנאמן.
- 19.1.12 להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה לא יאוחר משלושה ימי עסקים.
- 19.1.13 לא יאוחר מיום 10 באפריל בכל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור בכתב של החברה, החתום על ידי מנכ"ל החברה, על כך שבתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה ותנאי איגרות החוב, אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.
- 19.2 דיווחים של החברה במערכת המגנ"א ייחשבו כמסירה בפועל לנאמן או זימון בפועל שלו, לפי העניין וזאת למעט לעניין ההודעה המפורטת בסעיף 19.1.6 לעיל אשר תימסר לנאמן בנוסף לדיווח של החברה במערכת המגנ"א.
- 19.3 כל אישור של החברה לנאמן יחתם בידי מורשי החתימה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

## 20. התחייבויות נוספות

- ככל שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כאמור בסעיף 10 לשטר זה, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן, ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות, וזאת לא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן:
- 20.1 תעביר ותמסור לידי הנאמן את תמורת אגרות החוב העומדות לפירעון על-פי תנאיהן. העבירה החברה את מלוא סכום הקרן ו/או הריבית כאמור בסעיף זה, יראו את החברה כמי שמילאה אחר מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ביחס לתשלום הרלוונטי של הקרן ו/או הריבית, ולמחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן לא תהיה כל תביעה כנגד החברה בקשר לתשלומים האמורים.
- 20.2 תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו בקשר עם הפירעון המיידי.

20.3 תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות, בקשר עם ביצוע הפירעון המייד, וידרשן.

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

## 21. דיווח על-ידי הנאמן

21.1 החל ממועד ההנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה ט') על פי שטר זה, יערוך הנאמן עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט') (להלן: "הדוח השנתי").

הדוח השנתי יכלול פרוט בדבר הנושאים הבאים :

21.1.1 פירוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.

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

21.2 הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א.

21.3 נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר זה מצד החברה יודיע למחזיקי אגרות החוב על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.

21.4 הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה' לחוק לפי דרישה סבירה של מחזיקי אגרות חוב המחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק.

21.5 לפי דרישה של המחזיקים למעלה מחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, הנאמן יעביר למחזיקי אגרות החוב נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות.

## 22. סמכויות מיוחדות

22.1 הנאמן יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכותו בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידי, בכספת אצל כל בנקאי ו/או כל חברה בנקאית ו/או אצל עורך דין. עשה כן הנאמן, הוא לא יהיה אחראי בגין כל הפסד שיגרם בקשר להפקדה כזו, אלא אם כן הנאמן פעל ברשלנות, בזדון או בחוסר תום לב.

22.2 הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה להזמין חוות דעתו ו/או עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיה, בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על-ידי החברה. הנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שייגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על-ידו על סמך חוות דעת ו/או עצה כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. החברה תישא במלוא הוצאות העסקת המומחים שימונו כאמור, ובלבד, ככל שהדבר אפשרי וככל שאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבלת חוות דעת מומחה או עצה כאמור וכי ההוצאות האמורות הינן סבירות בנסיבות העניין.

22.3 כל עצה או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, מברק, פקסימיליה ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע.

22.4 כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט'), אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפת מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה ורשאי לשוב ולכנסה.

22.5 הנאמן ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט, וכפוף ליתר הוראות שטר זה לא יהיה הנאמן אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות או בחוסר תום לב או בזדון.

22.6 בכפוף לכל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.

### 23. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

23.1 הנאמן יהיה רשאי, במסגרת הנהלת עסקי הנאמנות, למנות שלוחים שיפעלו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים, ובלבד שהנאמן נתן לחברה הודעה בכתב בדבר מינוי שלוחים כאמור, ככל שהדבר אפשרי וככל שאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב תוך פירוט העלויות הכרוכות בכך. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה (לרבות מראש), והחברה תחזיר לנאמן, תוך זמן סביר לאחר דרישתו הראשונה הוצאות אלו, ובלבד שככל שהדבר אינו פוגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, הנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוחים כאמור לעיל. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי שלוח מסוים כאמור במקרה בו השלוח הינו מתחרה או מצוי בניגוד עניינים, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה ובתנאי שהחברה תעביר לנאמן את נימוקיה הסבירים לכך תוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על מינוי השלוח. עם זאת, לא יהיה בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה, כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח, ככל שהעיכוב עשוי לפגוע בזכויות המחזיקים.

23.2 הנאמן, ככל הניתן, יתייעץ עם החברה, וככל הניתן ינסה להתחשב בעמדת החברה בעת מינוי שלוח כאמור לעיל. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את שיקול דעתו הבלעדי של הנאמן בעת מינוי שלוח.

23.3 הנאמן רשאי בכל עת להפעיל את הכוחות, ההרשאות והסמכויות הנתונים לו לפי שטר נאמנות זה, כולם או מקצתם, באמצעות אדם אחר או אנשים אחרים וכל הפעלת סמכויות או כוחות כזו תיעשה לפי התנאים וההוראות (כולל רשות לשלוח לעשות שלוח) שהנאמן יראה למתאימים, אך אין בהפעלת סמכויות כאמור כדי לשחרר את הנאמן מכל אחריות שהייתה מוטלת עליו אלמלא הפעלת הסמכויות באמצעות אחרים כמפורט לעיל.

### 24. שיפוי הנאמן

24.1 החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 24.6 לשטר הנאמנות, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 24.4 לשטר הנאמנות), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה ו/או ימונה על-ידי הנאמן על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה כדן שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') על פי הוראות שטר נאמנות זה (להלן כולם או חלקם, ביחד ו/או בנפרד : "**הזכאים לשיפוי**").

24.1.1 בגין כל נזק ו/או הפסד ו/או בגין חיוב כספי על-פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על-פי פשרה שנסיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת

החברה מראש לפשרה) אשר עילתו קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה ו/או לתפקידם מכוח שטר זה ; וכן

24.1.2 בגין שכר המגיע לזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא, אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנאמנות ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הליכי חדלות פירעון, הליכי גביה, הסדרי חוב, הערכת מצב החוב, הערכות שווי, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון ו/או לתפקידם מכוח שטר זה.

והכל בתנאי כי :

24.1.2.1 הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי, וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וכלל שתקום להם זכות כאמור ;

24.1.2.2 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בחוסר תום לב ו/או כי הפעולה נעשתה על-ידם שלא במסגרת מילוי תפקידם, בהתאם להוראות הדין ו/או על-פי שטר נאמנות זה ;

24.1.2.3 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ;

24.1.2.4 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון.

זכויות השיפוי על-פי סעיף 24.1 זה תקראנה להלן **"התחייבות השיפוי"** או **"הזכאות לשיפוי"**.

24.2 מוסכם כי גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי כי : (1) פעלו שלא בתום לב או שלא במסגרת מילוי תפקידם או שלא בהתאם להוראות הדין או שטר הנאמנות ; ו/או (2) התרשלו ; ו/או (3) פעלו בזדון – יהיו חייבים המחזיקים או החברה, לפי העניין, לשלם לזכאים לשיפוי מיד עם דרישתם הראשונה לתשלום את הסכום המגיע להם בגין התחייבות השיפוי. במקרה כי יקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי לא קמה לזכאים לשיפוי זכות לשיפוי, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי התחייבות השיפוי ששולמו להם.

24.3 מבלי לגרוע מתוקף התחייבות השיפוי שבסעיף 24.1 לשטר הנאמנות, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') 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 לכיסוי התחייבות השיפוי (להלן : **"כרית המימון"**) בסכום הנדרש שיקבע באופן סביר על ידי הזכאים לשיפוי כסכום הצפוי של הוצאות בקשר עם פעולה כאמור, בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את כרית המימון במועד בו נדרשה לעשות זאת על-ידי הנאמן, יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 24.6 לשטר הנאמנות), 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, בכפוף לכל דין. אין באמור כדי לפטור את הנאמן

מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב. אין בתשלום על ידי המחזיקים לפי סעיף זה כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

הנאמן מוסמך לקבוע את סכום כרית המימון ויהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית מימון נוספת.

לאחר תיקון תקנות לעניין הפקדת פיקדון ע"י החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לסעיף 135 לחוק ניירות ערך, ישמש הפיקדון חלף כרית המימון והנאמן יהיה רשאי לפנות לחברה מעת לעת לחידוש הפיקדון.

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

24.4 הזכאות השיפוי :

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

24.4.2 **תחול על המחזיקים** שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 24.6 לשטר הנאמנות) באגרות החוב, בכל מקרה ש (1) הזכות לשיפוי קמה עקב דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט זכות לשיפוי הקמה בשל דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על-ידי החברה של סכום הזכאות לשיפוי החלה עליה על-פי סעיף 24.4 לשטר הנאמנות (בכפוף להוראות סעיף 24.7 לשטר הנאמנות). אין בתשלום על ידי המחזיקים לפי ס"ק (2) לעיל כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בזכאות לשיפוי החלה עליה על פי סעיף 24.4.1 לעיל.

24.5 בכל מקרה בו : (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי התחייבות השיפוי ו/או לא תפקיד את סכום כרית המימון, לפי הענין; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 24.4.2 לשטר הנאמנות ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום כרית המימון לפי סעיף 24.3 לשטר הנאמנות, יחולו ההוראות הבאות :

הכספים יגבו באופן הבא :

24.5.1 **ראשית** - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 12 לשטר הנאמנות ;



- 24.5.2 שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את התחייבות השיפוי, יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 24.6 לשטר הנאמנות) כל אחד בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה לשטר זה) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 24.8 לשטר הנאמנות.
- "חלקו היחסי"** משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 24.6 לשטר הנאמנות מסך הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.
- יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 12 לשטר זה.
- 24.6 המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק בעניין התחייבות השיפוי ו/או בתשלום כרית המימון הינו כדלקמן:
- 24.6.1 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.
- 24.6.2 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.
- 24.7 ככל שהסכומים שישולמו לנאמן היו צריכים להיות משולמים על-ידי החברה, לא יהיה בקבלת התשלומים מהמחזיקים כדי לגרוע מחובת החברה לשלם והנאמן יפעל באופן סביר להשגת הסכומים מן החברה, כמפורט בסעיף 24 זה.
- 24.8 לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 12 לשטר הנאמנות.
25. **הודעות**
- 25.1 כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך; (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה), ובמקרים המתחייבים על פי הדין תפורסם מודעה בנוסף גם בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כהודעה שנמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).
- 25.2 העתקים מההודעות ומההזמנות שתיתן החברה למחזיקים יישלחו על-ידיה גם לנאמן לאגרות החוב (סדרה ט'). יובהר כי הודעות והזמנות כאמור אינן כוללות דיווחים שוטפים של החברה לציבור באמצעות המגנ"א. העתקים מההודעות ומההזמנות שיתן הנאמן למחזיקים

באגרות החוב (סדרה ט') ישלחו על-ידי גם לחברה. פרסום הודעות כאמור במערכת המגנ"א יפטור את הצד המפרסם ממשלוחם לצד האחר.

25.3 במקרה שבו תחדל החברה להיות "תאגיד מדווח" כמשמעותו בחוק, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי איגרות החוב תינתן על-ידי פרסומה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתפורסם כאמור תחשב כהודעה שנמסרה לידי מחזיקי איגרות החוב ביום פרסומה בעיתונים כאמור.

25.4 במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך), מתחייבת החברה למסור לנאמן, בנוסף לכל דיווח רלוונטי אחר כמפורט בסעיף 31 להלן, דיווחים כמפורט בסעיף 4.3.1(ג)(5)(ג) לפרק 4 בחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי) בשער 5 (עקרונות ניהול עסקים) בחוזר המאוחד, בהתאם למועדים הקבועים באותו סעיף, והכל על-פי הוראות החוזר המאוחד כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

25.5 כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על-ידי מכתב שישלח בדואר רשום או באמצעות שליח לפי כתובתה המפורטת בשטר הנאמנות זה, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב, או באמצעות שיגורה בדואר אלקטרוני (שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני [במענה חוזר לא אוטומטי] על ידי הצד המקבל) או בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה אצל הנמען). כל הודעה או דרישה שתישלח בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור חמישה ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) 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 או הנאמן (לפי העניין) כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה. כל הודעה שנשלחה באמצעות דואר אלקטרוני (שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני חוזר לא אוטומטי על ידי הצד המקבל) תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור יום עסקים אחד מיום שליחתה.

## 26. ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות

26.1 בכפוף להוראות כל דין ולמעט בקשר עם מועדי התשלומים על-פי תנאי אגרות החוב, סכומי תשלום פירעון קרן אגרות החוב, מנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של אי עמידה באמת מידה פיננסית (כמפורט בסעיף 8.3 לעיל), שיעור הריבית של אגרות החוב, לרבות בגין ריבית פיגורים, עילות להעמדה לפירעון מיידי, אמות מידה פיננסיות, התחייבות לשעבוד שלילי (כמפורט בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לעיל ו/או בסעיף 6.1.7 לעיל), מגבלות על חלוקה, שינוי במגבלות על הרחבת סדרה, ושינוי הבטוחות להבטחת איגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי מזמן לזמן ובכל עת, אם שוכנע כי אין בדבר משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לפי העניין, לוותר על כל הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על ידי החברה.

26.2 בכפוף להוראות כל דין לרבות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו ובכלל זה סעיף 350 לחוק החברות, ובאישור מוקדם בהחלטה שתתקבל בהחלטה מיוחדת יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ולהסכים עם החברה לכל הסדר, לרבות ויתור על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב.

26.3 בכפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה ט') תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב (סדרה ט'), אם

נתקיים אחד מאלה :

- 26.3.1 אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב. הוראות פסקה זו לא יחולו לעניין שינויים במועדי התשלומים על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ט'), סכומי תשלום פירעון קרן אגרות החוב, מנגנון התאמת שיעור הריבית במקרה של אי עמידה באמת מידה פיננסית (כמפורט בסעיף 8.3 לעיל), בשיעור הריבית של אגרות החוב, לרבות בגין ריבית פיגורים, בעילות להעמדה לפירעון מיידי, שינוי באמות מידה פיננסיות, שינוי הבטוחות להבטחת אגרות החוב, התחייבות לשעבוד שלילי, שינוי במגבלות על חלוקה, שינוי במגבלות על הרחבת סדרה, וכן לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו.
- 26.3.2 כפוף להוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם ובכלל זה סעיף 350 לחוק החברות, ובאישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת.
- 26.4 החברה תמסור לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה ט') הודעה באמצעות מערכת המגנ"א בלבד על כל שינוי ו/או ויתור כאמור בסעיפים 26.1 ו- 26.3 לשטר ביחס לאגרות החוב (סדרה ט'), בסמוך לפני ביצועו.
- 26.5 בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף 26 זה לעיל ביחס לאגרות החוב (סדרה ט'), יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ט') למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב (סדרה ט'), לשם רישום הערה בדבר כל ויתור, פשרה, שינוי או תיקון כאמור, ולפי דרישת הנאמן, תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שימסרו לה.
- 26.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על-ידי בית המשפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות.

## 27. מרשם מחזיקי אגרות החוב

החברה תנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות חוב (סדרה ט'), בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם.

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

## 28. שחרור

לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן של אגרות החוב (סדרה ט') כי כל אגרות החוב (סדרה ט') נפרעו, נפדו או לכשתפקיד החברה בנאמנות בידי הנאמן סכומי כסף אשר יספיקו לפדיון אגרות החוב (ובכפיפות לתנאיהן) אשר לא הוצגו לפדיון, וכן לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל ההתחייבויות וההוצאות שנעשו או נגרמו על-ידי הנאמן בקשר לשטר זה ועל-פי הוראותיו שולמו במלואן, אזי יהיה הנאמן חייב, לפי דרישה ראשונה של החברה לפעול בכספים שהופקדו אצלו (ככל שהופקדו ונותרו כספים כאמור) בגין אגרות החוב שלא נדרש פדיון - כפי שתורה לו החברה.

## 29. מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן

- 29.1 הנאמן יהיה רשאי להתפטר מתפקידו בכל מועד שירצה לאחר מתן הודעה בכתב לחברה חודשיים מראש, אשר בה יפורטו סיבות ההתפטרות. בכפוף לכל דין, להתפטרות הנאמן אין תוקף אלא אם כן ניתן לה אישור בית המשפט, ומן היום שנקבע לכך באישור בית המשפט כאמור. בכל מקרה, נאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר.
- 29.2 על סיום כהונת הנאמן יחולו הוראות חוק ניירות ערך.
- 29.3 הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החדש לצורך העברה כאמור.
- 29.4 מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב כלפי הנאמן, ככל ויהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך בכדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על פי כל דין. כמו כן, לא יהא בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, ככל שיהיו, שעילתן קודמת ו/או הנובעות מתביעה שעילתה קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב מחבות כלשהי על פי כל דין.
- 29.5 המחזיקים בחמישה אחוזים מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים על מנת לקבל החלטה על העברת הנאמן מכהונתו.
- 29.6 על אף האמור לעיל, החלטה בדבר העברת הנאמן מכהונתו תתקבל ברוב של 75% לפחות מיתרת הערך הנקוב של המשתתפים בהצבעה באסיפת מחזיקים בה נכחו חמישים אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, או באסיפת מחזיקים נדחית בה נכחו מחזיקים בעשרה (10%) אחוזים לפחות מהיתרה כאמור.
- 29.7 בכפוף להוראות כל דין, נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות חוק ניירות ערך.
- 29.8 הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות, ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.
- 29.9 החברה תפרסם דוח מידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

## 30. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור בתוספת השניה לשטר זה.

## 31. דיווח של החברה לנאמן

בנוסף לאמור בסעיף 19 לעיל, החברה תמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו במלואן כל אגרות החוב:

- 31.1 לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם (ללא קשר לסטאטוס המשפטי של החברה), דוחות כספיים שנתיים מבוקרים (מאוחדים ונפרדים, ככל שרלוונטי) של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר של השנה שחלפה ודוחות תקופתיים, מיד לאחר פרסומם.

31.2 לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם (ללא קשר לסטאטוס המשפטי של החברה), כל דוח כספי של החברה, מיד לאחר פרסומו, בצירוף דוח סקירת ר"ח ביחס אליהם.

31.3 כל דוח מיידי מיד עם פרסומו.

31.4 תוך 7 ימים מהמועד בו תועבר לחברה בקשת הנאמן, וכל עוד שטר זה בתוקף, למסור לנאמן, אישור בכתב החתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים של החברה או מנכ"ל החברה כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במועדם וכן בדבר יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

31.5 דיווחים של החברה במערכת המגנ"א ייחשבו כמסירה לנאמן.

## 32. שכר הנאמן

32.1 החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר נאמנות זה, כמפורט להלן:

32.1.1 בגין כל שנת נאמנות מהשנים בהן יהיו אגרות החוב (סדרה ט') שטרם נפרעו במחזור – שכר טרחה שנתי בסך של 25,000 ש"ח (הסכום האמור יכונה להלן: "**השכר השנתי**").

32.1.2 בנוסף יהיה הנאמן זכאי מהחברה להחזר הוצאות סבירות כהגדרתן להלן.

"**הוצאות סבירות**" – סכומים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה ובכלל זה: הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ונסיעות ופרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה וככל שמתחייב על פי כל דין.

32.1.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 32 זה לעיל, יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה בסך של 500 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לו בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות), ולרבות:

32.1.3.1 עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בדין ו/או בהוראות החוק לרבות תקנות שיותקנו בהתאם לתיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך) ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות החלות על פעולתו כנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;

32.1.3.2 פעולות הנובעות מהפרה של שטר נאמנות זה על-ידי החברה.

32.1.3.3 פעולות בקשר עם העמדת אגרת החוב לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לרבות כל הנובע מכך.

32.1.3.4 פעולות מיוחדות שיידרש לבצע או שיהא צריך לבצע, אם יידרש, לצורך מילוי תפקידיו על-פי שטר זה ו/או לצורך הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה על פי שטר זה, ולרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב, ולרבות בשל השתתפות באספות מחזיקי אגרות חוב;

32.1.3.5 פעולות בקשר לרישום או ביטול רישום של בטוחות במרשם המתנהל על פי כל דין או החלפתן.

- 32.1.4 בגין כל אסיפת בעלי מניות שהנאמן יטול בה חלק, לרבות בגין נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי מתאים, ישולם לנאמן שכר נוסף של 600 ש"ח לאסיפה.
- 32.1.5 מע"מ, אם יחול, יתווסף לכל אחד מהסכומים האמורים וישולם על ידי החברה.
- 32.1.6 כל הסכומים הנקובים בסעיף זה לעיל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד הנפקת הסדרה ובכל מקרה לא יפחתו מהסכומים הנקובים לעיל בסעיף זה.
- 32.1.7 שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה כונס נכסים לחברה (או כונס נכסים ומנהל), או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו.
- 32.1.8 כל הסכומים האמורים בסעיף 32 זה, ישולמו לנאמן בתוך 30 ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם.
- 32.1.9 מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א) או 35יד(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.
- 32.1.10 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.
- 32.1.11 במידה ופקעה כהונתו של הנאמן, כאמור בסעיף 29 לשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה החל מיום פקיעת כהונתו. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות, יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי שכר הנאמן בגין שנת הנאמנות הראשונה.
- 32.1.12 כל הסכומים האמורים בסעיף 32 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב.
- 32.1.13 במקרה בו החברה תהיה אמורה לשלם לנאמן תשלום בגין הוצאות שכר טרחתו ו/או תשלום בעבור הוצאות סבירות שהוציא ו/או בעבור פעולות מיוחדות שעליו לבצע או שביצע במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה כאמור בסעיף 32 זה, אם וככל שאלו יהיו, והחברה לא עשתה כן, הנאמן יהיה רשאי לשלם את מלוא הסכומים האלה מהתקבולים שנצברו בידו בהתאם לאמור בסעיפים 12 ו- 14 לשטר, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש.
- 32.1.14 מובהר כי במידה ובשל שינוי עתידי בחוקים ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות החלים על פעולת הנאמן יושתו על הנאמן הוצאות נוספות, שידרשו ממנו לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, תשפה החברה את הנאמן על הוצאותיו הסבירות לרבות שכר טרחתו הסביר.

### 33. תחולת הדין וסמכות ייחודית

- 33.1 הדין החל על שטר נאמנות זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי בלבד. לבתי המשפט בעיר תל אביב – יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר נאמנות זה (לרבות

אגרת החוב המצורפת כנספח לו).

33.2 בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף ו/או בהודעה המשלימה בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה.

33.3 בכל עניין שלא נזכר בשטר נאמנות זה ובכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק ניירות ערך ותקנותיו שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנותיו.

#### **34. כללי**

34.1 מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ושל אגרות החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה (להלן: "ויתור") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא יחשבו כוויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי, אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה.

34.2 מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות כלפי הנאמן מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב.

34.3 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).

#### **35. אחריות הנאמן**

35.1 על אף האמור בכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי לנזק שנגרם אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

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

#### **36. באי כוח**

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

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

#### **37. הסכמים אחרים**

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

38. מענים

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

39. הסמכה לדיווח במגנ"א

בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), תשס"ג-2003, הנאמן מאשר בזאת לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני בשם הנאמן לרשות לניירות ערך על חתימת שטר נאמנות זה ככל שהדבר נדרש על-פי דין.

**ולראיה באו הצדדים על החתום**

_____ רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	_____ גבאי מניבים ופיתוח בע"מ
-------------------------------------	----------------------------------

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, ממושרד גולדפרב זליגמן ושות', עורכי - דין, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי מורשי החתימה של גבאי מניבים ופיתוח בע"מ באמצעות ה"ה \_\_\_\_\_, וחתימתם מחייבת את החברה בקשר עם שטר נאמנות זה.

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_



**נספח [ ] – התחייבות חברה משעבדת**

לכבוד

**רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.**

אנו הח"מ, [ ] ("החברה המשעבדת") מאשרים ומתחייבים כי :

1. הננו מודעים להתחייבויות גבאי מניבים ופיתוח בע"מ ("החברה המנפיקה") למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') על פי שטר הנאמנות מיום \_\_, 2019 ("שטר הנאמנות") ובכלל זה לתשלום הסכומים המובטחים על פי שטר הנאמנות ו/או כפי שיוגדרו במסמכי השעבוד, בתנאי שאין בכך כדי לצמצם את ההתחייבות על פי שטר הנאמנות.
2. נקיים את הוראות שטר הנאמנות הרלוונטיות אלינו, בקשר עם אגרות חוב (סדרה ט') של החברה המנפיקה ובהתאם אנו נפעל כאמור בשטר הנאמנות ועל פי כל המתחייב ממנו ביחס אלינו וזאת לאחר שהאורגנים המוסמכים הבינו את מהות ההתחייבויות כאמור, ובכלל זה אנו מסכימים ומתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת, לשעבוד הנכסים המשועבדים, כמשמעותם בשטר הנאמנות, לטובת הנאמן להבטחת התחייבויות החברה המנפיקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ובכלל זה להבטחת הפירעון המלא והמדויק של אגרות החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ובהתאם לתנאים ולמועדים כמפורט בשטר הנאמנות ולמסור לנאמן כל אישור שיידרש בקשר לשעבוד.
3. ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת הואיל וניתנה להבטחת זכויות צדדים שלישיים והכל כפוף לשטר הנאמנות. אנו מאשרים בזאת את נכונות ההצהרות אשר ניתנו על ידי החברה המנפיקה במסגרת סעיף \_\_ לשטר הנאמנות, ככל שהן חלות לגבינו ולגבי הנכסים המשועבדים על ידינו. מובהר כי התחייבותנו זו מוגבלת לנכסים המשועבדים בלבד והתמורה שתתקבל בגינם, וכי בשום מקרה לא יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') רשאים לתבוע מאיתנו כל סכום אחר ו/או נוסף אותו תהיה חייבת החברה המנפיקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ואשר יהיה מעבר לאותן בטוחות. עוד מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על ידינו לשעבד את זכויותינו בנכסים אחרים לרבות במקרה בו החברה המנפיקה תידרש או תבקש להעמיד בטוחות נוספות ו/או חלופיות על פי שטר הנאמנות. מובהר כי האמור לעיל עומד בבסיס התחייבותנו כאמור בשטר הנאמנות. כל עוד לא נפרעו אגרות החוב במלואן או הוסרו השעבודים, לפי העניין, יישארו כל התחייבויותינו בתוקפן המלא, וזאת גם במקרה של הסדר חובות, פשיטת רגל או פירוק של החברה המנפיקה ו/או של החברה המשעבדת.
4. אנו מוותרים בזאת מראש על כל זכויות או טענות שחוק הערבות, תשכ"ז-1967 (או כל הוראת חוק שתבוא במקומו) (בסעיף זה: "**חוק הערבות**") מעניקים, ובכלל זה על זכויות, פטורים והפטורים מכוח סעיפים 6, 7(ב), 8, 11 ו-15(א) לחוק הערבות.
5. אנו מסכימים כי זכויות חזרה לחברה המנפיקה שיהיו לנו לפי חוק הערבות, או לפי כל דין בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (לרבות במסגרת הליכי חדלות פירעון ו/או הסדר בחברה המנפיקה). בנוסף, כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה ט') במלואן, אנו מתחייבים בזאת לא לבצע כל פעולה שתכליתה להשיג זכויות כלשהן בבטוחות שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') וטרם שוחררו וכן, לא להגיש תביעה ו/או הוכחת חוב בפשיטת רגל, פירוק או הסדר תשלום אחר, בקשר לחברה המנפיקה, וזאת על אף כל תשלום שיבוצע על ידינו בקשר לאגרות החוב (סדרה ח') (לרבות בדרך של מימוש השעבודים על הנכסים המשועבדים).
6. כמו כן, מצהירה החברה המשעבדת כי אישור הדירקטוריון המופיע לעיל מהווה אישור לפי סעיף 282 לחוק החברות, התשנ"ט-1999.
7. על אף האמור לעיל, נהיה זכאים להגיש תביעה ו/או הוכחת חוב בהליכי חדלות פירעון (לרבות הסדר) בקשר עם כל תשלום שיבוצע על ידינו בקשר לאגרות החוב (סדרה ט'), ככל ויבוצע, ובלבד שיצוין בהן מפורשות כי זכויותינו על פיהן תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

\_\_\_\_\_  
[החברה המשעבדת] [החברה המשעבדת]

אני, עו"ד \_\_\_\_\_, שהנני עוה"ד של \_\_\_\_\_ מאשר בזה כי ה"ה \_\_\_\_\_ ו \_\_\_\_\_  
חתמו על כתב התחייבות זה והינם מוסמכים בחתימתם יחד לחייב את \_\_\_\_\_ [החברה המשעבדת]  
כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות שלה. הריני לאשר כי החלטות \_\_\_\_\_ [החברה המשעבדת]  
והתחייבויותיה דלעיל התקבלו בהתאם לכל דין ולמסמכי ההתאגדות שלה.

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

## התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

### גבאי מניבים ופיתוח בע"מ - תעודת אגרות חוב (סדרה ט')

מונפקת בזה אגרת חוב (סדרה ט') העומדת לפירעון בשני תשלומים האחד בשיעור של 81% מהקרן ביום 15 בדצמבר 2020 ויתרה בשיעור של 19% מהקרן ביום 15 בדצמבר 2021, והנושאת ריבית שנתית כאמור להלן.

#### אגרות חוב רשומות על שם

מספר: \_\_\_\_\_

ערך נקוב של אגרת זו: \_\_\_\_\_ ש"ח

שיעור ריבית שנתי: \_\_\_\_\_

המחזיק הרשום של אגרת חוב זו: \_\_\_\_\_.

1. תעודה זו מעידה כי גבאי מניבים ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה") תשלם ל \_\_\_\_\_ בע"מ או למי שיהיה המחזיק הרשום של אגרת חוב זו (להלן: "מחזיק אגרת החוב") במועדים הקובעים כמפורט בסעיף 5.2 בתנאים שמעבר לדף, והכל בכפיפות לשטר הנאמנות, ויתר התנאים המפורטים בתנאים שמעבר לדף. אגרת חוב זו נושאת ריבית שנתית בשיעור קבוע שייקבע במכרז, כמפורט בתנאים שמעבר לדף.
2. אגרת החוב אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו (קרן וריבית), והכל כמפורט בתנאים שמעבר לדף.
3. התשלום האחרון יעשה כנגד מסירת תעודת אגרת החוב לידי החברה במועד התשלום במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה תימסר לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני מועד תשלומה על-פי תנאי אגרות החוב.
4. אגרת חוב זו מונפקת בהתאם לשטר הנאמנות מיום \_\_\_\_\_, 2019 (להלן: "שטר הנאמנות") אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "הנאמן") מצד שני. מובהר כי הוראות שטר הנאמנות לגבי אגרות החוב (סדרה ט') יהיו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל.
5. אגרות החוב מובטחות בשעבודים ראו כמפורט בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לשטר הנאמנות. כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
6. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ולתנאים המפורטים בשטר הנאמנות.
7. התנאים המפורטים באגרת חוב זו ישתנו ללא צורך בהנפקת אגרת חוב חדשה בכל עת בה שטר הנאמנות ו/או מי מנספחיו ישונו כדין.

\_\_\_\_\_  
גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום \_\_\_\_\_

## התנאים הרשומים מעבר לדף

### 1. כללי

1.1. באיגרת חוב זו תהיינה לביטויים שבסעיף 1.7 לשטר הנאמנות המשמעות המופיעה לצידם, אלא אם צויין מפורשות אחרת.

1.2. איגרת חוב זו היא אחת מסדרה של אגרות חוב (סדרה ט') רשומה על שם, המוצעות בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתי שתשאנה אגרות החוב (סדרה ט') כפי שייקבע במכרז, אשר תונפק על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי. אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בין לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב וללא זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת ביחס לסכומים המגיעים.

1.3. תנאי אגרות החוב (התנאים הרשומים מעבר לדף) הינם חלק בלתי נפרד מהוראות שטר הנאמנות ויראו את הוראות שטר הנאמנות כאילו נכללו במפורש בתנאי אגרות חוב אלו. בכל מקרה של סתירה בין האמור באיגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.

### 2. מועדי פירעון קרן אגרות החוב (סדרה ט')

אגרות החוב (סדרה ט') תהיינה רשומות על שם ועומדות לפירעון (קרן) בשני תשלומים, האחד בשיעור של 81% מהקרן ביום 15 דצמבר 2020, והשני בשיעור של 19% מהקרן ביום 15 בדצמבר 2021. אגרות החוב (סדרה ט') (קרן וריבית) לא תהיינה צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

### 3. ביטחונות אגרות החוב (סדרה ט')

אגרות החוב (סדרה ט') מובטחות בשעבודים כמפורט בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** לשטר הנאמנות.

### 4. הריבית על אגרות החוב (סדרה ט')

4.1. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ט') (כפי שזו תהא מעת לעת) תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע שייקבע במכרז (אך בכפוף להתאמות כתוצאה מאי עמידה באמת מידה פיננסית, כמפורט בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות) (להלן: **"שיעור הריבית השנתית"** או **"הריבית השנתית"**).

4.2. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') תשולם בחמישה תשלומים חצי-שנתיים, בימים 15 ביוני ו-15 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2021 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה (כהגדרתה להלן), כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה (6) חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת, ומסתיימת ביום הקודם למועד התשלום הבא הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי 2 (להלן: **"שיעור הריבית החצי שנתי"**). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 15 ביוני 2019 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ט') והמסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית, קרי ביום 14 ביוני 2019 (לעיל: **"תקופת הריבית הראשונה"**), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. כמפורט לעיל, תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 15 בדצמבר 2021, בעת פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ט').

4.3. שיעור הריבית השנתית, שיעור הריבית החצי שנתי ושיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה יפורטו בדוח המידי שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז.

4.4. לפרטים אודות מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמת מידה פיננסית ראה 8.3 לשטר הנאמנות.

#### 5. תשלומי הקרן והריבית של איגרות החוב (סדרה ט')

5.1. התשלומים על חשבון הריבית ו/או הקרן של אגרות החוב (סדרה ט') ישולמו לאנשים אשר שמותיים יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ט') במועדים כאמור להלן, פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם לאנשים אשר שמותיים יהיו רשומים במרשם ביום התשלום (קרי, ביום 15 בדצמבר 2021) ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ט') 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.

5.2. המועד הקובע לתשלום קרן ו/או ריבית של אגרות החוב (סדרה ט'), החל ביום 15 ביוני של שנה כלשהי, יהיה ביום 9 ביוני של אותה שנה, והמועד הקובע לתשלום קרן ו/או ריבית של אגרות החוב (סדרה ט'), החל ביום 15 בדצמבר של שנה כלשהי, יהיה ביום 9 בדצמבר של אותה שנה. מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ט') ביום הקובע כאמור לעיל, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

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

5.4. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקובע לתשלום על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ט') כאמור, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים (כהגדרתה להלן) החל מהמועד הקובע לתשלום ועד מועד תשלום בפועל. לעניין זה "ריבית פיגורים" פירושה תוספת ריבית שנתית בשיעור של 3.5% מעל שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה ט'), כפי שתהיה מעת לעת. במקרה של איחור בתשלום כאמור לעיל, תודיע החברה בדיוח מידי, שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל, על שיעור ריבית הפיגורים ועל שיעור הריבית המדויקת, שתכלול את שיעור הריבית החצי שנתי בתוספת ריבית הפיגורים כאמור, ועל מועד התשלום.

5.5. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיים יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ט') ושיצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 5.6 להלן. אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא, שאינה תלויה בה, לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, תחולנה הוראות סעיף 5.7 להלן.

5.6. מחזיק באגרות החוב (סדרה ט') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים על-פי אגרות החוב כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.

5.7. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם אגרות החוב (סדרה ט'). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע

עם הצגתו כהלכה לגביה.

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

6. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

לפרטים בעניין הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ראה סעיף 16 לשטר הנאמנות.

7. פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן

7.1. אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב בידי מחזיק רשום תיעשה על-פי כתב העברה הערוך בנוסח מקובל להעברת מניות, חתום כיאות על-ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על-ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על-פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

7.2. בכפוף לאמור בסעיף 7 זה, הוראות תקנון ההתאגדות של החברה החלות על אופן העברת מניות ועל הסבתן תחולנה, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.

7.3. אם יחול כל תשלום חובה שהוא, לרבות תשלומי מסים והיטלים אחרים, על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על-ידי מבקש ההעברה.

7.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודת אגרות החוב, תפוצל תחילה תעודת אגרת החוב למספר תעודות אגרות חוב, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה וכן בכפוף לכך שתוצע למחזיק אגרות החוב תעודה אחת או מספר תעודות אגרות חוב, ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה. הפיצול ייעשה כנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול יחד עם בקשת פיצול חתומה כדין על-ידי המבקש. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.

7.5. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה ו/או פיצול, כולל תשלומי חובה, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש ההעברה ו/או הפיצול, לפי העניין.

7.6. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם, והחברה תהא רשאית לדרוש כי הערה בדבר ההעברה כאמור תירשם על תעודת אגרת החוב המועברת שתימסר למקבל ההעברה או כי תוצא לו במקומה תעודת אגרת חוב חדשה, ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובתעודת איגרת החוב המועברת, כך שבכל מקום בו נאמר "מחזיק" יראו כאילו נאמר "הנעבר", והוא ייחשב כ"מחזיק" לצורכי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט').

8. פדיון מוקדם

לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על ידי הבורסה ראה סעיף 9.1 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט') על ידי החברה ראה סעיף 9.2 לשטר הנאמנות.

9. ויתור; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב

לפרטים אודות סמכותם של החברה ו/או הנאמן לערוך, ויתור, פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב ראה סעיף 26 לשטר הנאמנות.

10. אסיפות מחזיקי אגרות החוב  
אסיפות מחזיקי אגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השניה לשטר הנאמנות.
11. קבלות כהוכחה  
מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאי אגרות החוב, קבלה חתומה על-ידי מחזיק כלשהו של אגרת חוב זו תהווה הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום הנקוב בקבלה אשר נעשה על-ידי החברה בגין אגרת חוב מכל סדרה שהיא זו.
12. החלפת תעודות אגרות חוב  
במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה (כפוף, בין היתר, לקבלת הוכחות להנחת דעתה בדבר בעלותו של המחזיק באגרות החוב וליתר התנאים האמורים בסעיף זה) תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים של אגרות החוב (סדרה ט'). במקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. מסים והיטלים אחרים, וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, ככל שיחולו, יחולו על מבקש התעודה האמורה (לרבות הוצאות בקשר להוכחת בעלותו באגרות החוב, ובקשר לשיפוי ו/או כיסוי ביטוחי שתבקש החברה, אם תבקש, בקשר לכך).
13. פירעון מיידי  
לעניין פירעון מיידי של אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 10 לשטר הנאמנות, הכלולות בתוספת זו על דרך ההפניה.
14. הודעות  
לעניין הודעות, יחולו הוראות סעיף 25 לשטר הנאמנות, הכלולות בתוספת זו על דרך ההפניה.

## **תוספת שנייה לשטר הנאמנות**

### **אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב**

#### **גבאי מניבים ופיתוח בע"מ**

#### **אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט')**

1. הנאמן או החברה רשאים לזמן אסיפות של מחזיקי אגרות החוב. זימנה החברה אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בה תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה, והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה.
2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך או לדרישת החברה ויהיה חייב לזמן אסיפה כאמור לדרישת מחזיק באגרות החוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.
3. יובהר כי, דרישת השיפוי על ידי הנאמן, לא תפגע בזימון אסיפה אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה שנועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.
4. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 14 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס. על אף כל האמור לעיל, עם מסירת דרישת החברה לכינוס אסיפה כאמור יתאמו החברה והנאמן את מועד כינוס האסיפה ופרסום הזימון בהתאם להוראות הדין.
5. מועד אסיפה אשר החליט הנאמן לזמנה בהתאם לשיקול דעתו יהיה לא פחות משבעה ימים ולא יותר 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 14 להלן.
6. הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה בכפוף להוראות הדין.
7. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 4 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
8. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקיים בישראל, במשרדה הרשום של החברה בישראל או במקום אחר בישראל עליו תודיע החברה ו/או הנאמן, והחברה תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי.

#### **הודעה על כינוס אסיפה**

9. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה ("אסיפת התייעצות"). לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות.
10. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.



11. הודעת הזימון תכלול את מקום ההתכנסות, מועד ההתכנסות, סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב.

12. מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים 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.

13. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

#### **המועד הקובע לבעלות באגרות חוב וניהול האסיפה**

14. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים.

15. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו.

16. בכל אסיפה יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש האסיפה.

17. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה כדין באסיפה שזומנה כאמור לעיל גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא נתקבלה על-ידי כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) פורסמה במערכת המגנ"א.

18. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 25 לשטר הנאמנות.

19. אסיפת בעלי אגרות החוב תיפתח לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש להתחלת הדיון, כדלקמן:

19.1 כפוף למניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת, וכפוף להוראות חוק ניירות ערך אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר זה, יהיו מנין חוקי באסיפה כללית לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת; ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה שני (2) מחזיקים כאמור מבלי להתחשב בערך הנקוב המוחזק על-ידיהם.

19.2 באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת יהיו מניין חוקי אם נכחו באסיפה מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 50% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת, ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה מחזיקים כאמור של לפחות עשרים אחוזים (20%) מהערך הנקוב מן היתרה האמורה.

19.3 על המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות יחולו הוראות סעיף 10 לשטר הנאמנות.

20. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 4.7 לשטר הנאמנות) לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

21. כתב הצבעה מלא וחתום, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 19 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות, וכן לקיים הצבעה באמצעות

כתבי הצבעה באסיפה נדחית אשר לא נכח בה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד אשר ייקבע לכך בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

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

23. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 22 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה הנדחית ככל שנכח בה המניין החוקי הנדרש לצורך קיום אסיפה נדחית בהתאם לאמור בסעיף 19 לעיל.

24. על אף האמור בסעיף 23 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 2 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

25. לא ידונו באסיפה נדחית אלא עניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.

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

27. נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 10 ו-11 לעיל.

28. אדם או אנשים שיתמנו על ידי הנאמן וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על ידי החברה, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות של מחזיקי אגרות החוב ללא זכות הצבעה. במקרה שבו על פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן, ומנימוקים סבירים, יידרש בחלק מהאסיפה דיון ללא נוכחות נציגי החברה, אזי לא ישתתפו באותו חלק של הדיון בחברה או מי מטעמה. על אף האמור בסעיף 28 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).

## החלטות

29. כל החלטה תתקבל בהצבעה במניין קולות.

30. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יפורסם במערכת המגנ"א, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או העדרו של עניין מנוגד (כהגדרתו להלן) שיש לו, בהתאם לשיקול דעתו של הנאמן. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב ההצבעה.

31. כונסה אסיפת מחזיקי אגרות חוב, (בין שזומנה על ידי החברה, מחזיק או הנאמן), יבחן הנאמן קיומו של ניגוד עניינים אצל מחזיקי אגרות החוב, בין עניין הנובע מהחזקתם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן (להלן: "עניין מנוגד"). הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפה להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין אחר שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.

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

- 31.1 מחזיק אשר הנו מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בס' 4 לשטר הנאמנות);
  - 31.2 מחזיק אשר כיהן כנושא משרה בחברה בסמוך למועד האירוע שבבסיס ההחלטה באסיפה;
  - 31.3 כל מחזיק אשר קבע הנאמן לגביו כי הינו בעל "עניין מנוגד" לפי האמור להלן בכפוף לכל דין ו/או הוראת רשות מוסמכת ובכלל כד: כל מחזיק אשר יצהיר בכתב לנאמן כי הינו בעל עניין אישי מהותי כלשהו אשר חורג מעניינם של כלל מחזיקי אגרות החוב באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'). מחזיק אשר לא ימסור הצהרה בכתב לאחר שהתבקש לעשות כן על-ידי הנאמן, יחשב כמי שהצהיר שיש לו עניין אישי כאמור, ולגביו יקבע הנאמן הרלוונטי כי הינו מחזיק בעל עניין מנוגד. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 31 זה, הנאמן יבחן אם מחזיק הינו מחזיק בעל "עניין מנוגד", גם בהתחשב בהחזקותיו של אותו מחזיק בניירות ערך אחרים של החברה ו/או ניירות ערך של כל תאגיד רלוונטי אחר להחלטה המובאת לאישור באסיפה (כפי שיפורט בכתב ההצבעה), בהתאם להצהרת אותו מחזיק.
- קביעת קיומו של עניין מנוגד תיעשה גם על סמך מבחן כללי של ניגודי עניינים שיערוך הנאמן. כמו כן, להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד כדי לגרוע מהוראות הדין, הפסיקה והנחיות מחייבות של רשות ניירות ערך, לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד, כפי שיחולו במועד הבחינה.
32. לצורך בחינת ניגוד עניינים כאמור יהא הנאמן רשאי להסתמך על חוות דעת משפטית שיזמין, ויחולו עליה הוראות שטר הנאמנות לעניין נשיאה בהוצאות.
  33. יובהר, כי בחינת ניגוד עניינים כאמור לעיל, ככל והיא דרושה לדעת הנאמן, תיערך בנפרד ביחס לכל החלטה על סדר יומה של האסיפה וכן ביחס לכל אסיפה בנפרד. עוד יובהר, כי אין בהכרזה על מחזיק כעל בעל עניין מנוגד בהחלטה או אסיפה כלשהי, כשלעצמה, כדי להראות על עניין מנוגד של אותו מחזיק בהחלטה אחרת אשר על סדר יומה של האסיפה או על עניין מנוגד שלו באסיפות אחרות.
  34. בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור בסעיף 31.3 לעיל או של מחזיקים שלגביהם מצא כי מתקיים ניגוד עניינים כאמור באותו סעיף. על אף האמור, פחת סך החזקות המשתתפים בהצבעה, שאינם מחזיקים בעלי עניין מנוגד, משיעור של חמישה אחוזים מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, יביא הנאמן בחשבון בספירת מניין הקולות בהצבעה גם את קולותיהם של המחזיקים בעלי עניין מנוגד.
  35. בהצבעה יהיה לכל מחזיק, הנוכח בעצמו או על-ידי בא-כוחו, קול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב שמכוחן רשאי הוא להצביע.
  36. במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.
  37. בעל אגרת חוב רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה, בגין חלק אחר נגד ובגין חלק אחר להימנע, והכל כפי ראות עיניו.

38. הרוב הדרוש לאישור החלטה רגילה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת באסיפה כזו הוא רוב של לא פחות משני שלישים (2/3) ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.
39. החלטות באסיפת מחזיקים יתקבלו בהחלטה רגילה, אלא אם כן נקבע אחרת בחוק או בשטר הנאמנות.
40. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב ויחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, יעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד, והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.
41. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
- 41.1 שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.
- 41.2 כתב מינוי וייפוי הכוח או התעודה האחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד פתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.
42. קול שניתן ו/או הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה בא-כוח, יהיה בר תוקף אף אם: (1) קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין; או (2) לאחר ההצבעה בוטל כתב המינוי; או (3) לאחר הצבעה הועברה איגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה או בידי הנאמן, לפני האסיפה או ההצבעה, הודעה בכתב בדבר פטירת הממנה, היותו פסול דין, או בדבר הביטול או ההעברה כאמור לעיל.
43. הנאמן יערוך פרוטוקול של האסיפה של מחזיקי אגרות החוב לרבות בדרך של הקלטה, שיירשם במרשם הפרוטוקולים ושיישמר במשרדו הרשום של הנאמן לתקופה של שבע שנים ממועד האסיפה. כל פרוטוקול כזה יחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה, וכל פרוטוקול חתום כאמור ישמש ראיה לכאורה לאמור בו, וכל עוד לא יוכח ההפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה כזו תיחשב כאילו נתקבלה כדין.
44. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק בתעודות ההתחייבות שביקש זאת, ולעיון החברה על פי בקשתה ורק לעניין אסיפות/דיונים בהן נכחה החברה ו/או מי מטעמה.
- הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

## **תוספת שלישית לשטר הנאמנות**

### **נציגות דחופה**

#### **גבאי מניבים ופיתוח בע"מ**

#### **מינוי ; תקופת כהונה** 1.

- 1.1. הנאמן יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב - יהיה חייב, למנות ולכנס נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב, כפי שיפורט להלן ("הנציגות").
- 1.2. הנאמן ימנה לנציגות את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר, בהתאם למידע שיימסר לו על ידי החברה, הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן ("חברי הנציגות"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן וכן הלאה, ובלבד שבכל מקרה, חברי הנציגות הדחופה יהיו שלושה (3) מבין חמשת (5) מחזיקי אגרות החוב הגדולים בסדרה הידועים לנאמן.

#### **ואלו התנאים :**

- 1.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו צד קשור לחברה ייחשב כבעל ניגוד עניינים כאמור ולא יכהן בנציגות ;
- 1.2.2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגויות דומות של אגרות חוב אחרות ששוויין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על-ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על הגבלים עסקיים בקשר עם כינון נציגות דחופה.
- 1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1 ו-1.2.2 לתוספת זו, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לתוספת זו.
- 1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לתוספת זו ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לתוספת זו. כמו-כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים 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.
- 1.5. תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 2.1 לתוספת זו.

2. סמכות

2.1 לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.2 לשטר הנאמנות, וזאת לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) יום ממועד ההפרה של האמות המידה הפיננסיות כקבוע בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.2 לשטר הנאמנות או לתקופה שתסתיים במועד פרסום הדוח הכספי הבא על-ידי החברה, המוקדם מביניהם, ויראו במועד הנדחה כאמור כ-"מועד ההפרה" לצרכי סעיפים 8.1.1 עד 8.1.2 (לרבות לעניין סעיף 10.1.19). יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת ההארכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

2.2 אם לא מונתה נציגות לפי הוראות סעיף 1 לתוספת זו, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לתוספת זו, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, לצורך קבלת החלטה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, בהתאם להוראות סעיף 10.2 לשטר הנאמנות.

2.3 יובהר, כי החלטות הנציגות הדחופה לא תפגענה בהחלטות קודמות שתקבל אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ט'), לרבות בקשר עם העמדה לפירעון מיידי, כפוף להוראות שטר נאמנות זה והוראות הדין.

3. התחייבויות החברה בקשר לנציגות

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

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

3.3 החברה תישא בעלויות הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על-ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם וכפוף להוראות סעיף 23 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים.

4. אחריות

4.1 החברה תפרסם דיווח מיידי אודות החלטות הנציגות הדחופה כאמור, בין אם הוחלט על ידי הנציגות הדחופה לתת ארכה לחברה ובין אם לא.

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

4.3 על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 24 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים, כאילו היו הנאמן.

5. הגדרות

בתוספת זו "צד קשור", משמעו : (א) תאגיד בשליטת החברה ; (ב) בעלי השליטה בחברה או תאגיד בשליטתה (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך).