

# רני צים מרכזי קניות בע"מ ("החברה")

14 ביולי 2019

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב  
[www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
[www.isa.gov.il](http://www.isa.gov.il)

א.ג.נ.,

## הנדון: בחינת הנפקת אגרות חוב

בהמשך לדיווח החברה מיום 9 ביולי 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-059163) בדבר כוונה עקרונית להנפיק סדרה של אגרות חוב, ולדיווח מיום 14 ביולי 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-060369) בדבר מצגת שוק ההון ליום 14.7.2019, מתכבדת החברה להודיע בזאת, כי היא שוקלת לפרסם בתקופה הקרובה דוח הצעת מדף ("דו"ח הצעת מדף"), על פיו יוצעו לציבור אגרות חוב (סדרה א') ("אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה א')"), שאינן המירות למניות, וזאת על-פי תשקיף מדף של החברה הנושא תאריך של 27 בפברואר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-019684).

הצעת אגרות החוב, ככל שתבוצע, תהיה בדרך של "הצעה אחידה" כאמור בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ובתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007.

מצורפים לדיווח מיידי זה טיוטת שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), מסמכי השעבוד בקשר עם הבטוחות ומסמך תמצית התניות בהנפקה ביחס לאגרות החוב (סדרה א'). יובהר, כי טיוטת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') עשויה להשתנות באופן מהותי. הנוסח המחייב של שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') ופרטי הבטוחות שתועמדה בפועל להבטחת אגרות החוב (סדרה א') ותיאורן יהיה הנוסח שייכלל בדוח הצעת המדף, אם וככל שיפורסם וככל שיתקבלו האישורים הנדרשים לפרסומם. כמו כן, מצורפים לדיווח מיידי זה גילוי אודות הנכסים שבכוונת החברה לשעבד להבטחת אגרות החוב (סדרה א').

בד בבד עם פרסום טיוטת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), תפנה החברה לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לקבלת אישורן לפרסום דוח הצעת המדף ורישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה א') שיונפקו מכוחו, ככל שיונפקו.

יובהר, כי נכון למועד דוח מיידי זה, אין ודאות כי ההנפקה האמורה תצא אל הפועל. כמו כן, יודגש כי פרסום דוח הצעת המדף כפוף לקבלת אישורים הנדרשים על-פי דין, ובכלל זה היתר רשות ניירות ערך, אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לדוח הצעת המדף, אישור חברה מדרגת ואישור דירקטוריון החברה לדוח הצעת המדף.

יודגש, כי אין לראות בדווח זה משום הצעה לציבור ו/או הזמנה לרכישת ניירות ערך של החברה ואין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך של החברה על-פי דווח זה.

בכבוד רב,

רני צים מרכזי קניות בע"מ  
באמצעות: עודד דולינסקי, סמנכ"ל כספים

## רני צים מרכזי קניות בע"מ

(להלן: "החברה")

### הנפקת אג"ח (סדרה א')

### תמצית תניות בהנפקה

### לטיטוט שטר הנאמנות

בהמשך לטיטוט שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה המפורסמת יחד עם מסמך זה, להלן תמצית התניות בהנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה:

- מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי טיטוט שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה (להלן: "השטר"), והוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של המסמכים המחייבים<sup>1</sup>.
- במסמך זה "החוזר", משמעו חוזר גופים מוסדיים 3-9-2010 שעניינו הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות (בנוסחו העדכני ביותר, וכולל כל הבהרה שניתנה לו).

### מעמד אגרות החוב

☒ אגרות החוב מובטחות בבטחונות.

פירוט תמציתי של הבטחונות<sup>2</sup>:

כבטוחה לקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בשטר הנאמנות, ובכלל זה בגין אגרות החוב אשר תונפקנה על-פי ההצעה של אגרות החוב (והצעות נוספות, ככל שתהיינה) לפי שטר הנאמנות, ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המגיעים ושיגיעו למחזיקי אגרות החוב לרבות תשלומי הקרן, הפרשי ההצמדה והריבית (לרבות הריבית הנוספת וריבית הפיגורים) שהחברה מתחייבת בזה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), וסכומים נוספים אשר תחוב בהם החברה על פי שטר הנאמנות ואגרת החוב (סדרה א') ("הסכומים המובטחים"), מתחייבת בזה החברה, בסמוך לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ליצור ולגרום לכך לרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב את השעבודים המפורטים להלן וכדלקמן:

### שעבוד מניות בחברות המוחזקות

החברה תרשום ותגרום לכך, שיירשם לטובת הנאמן שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, וללא הגבלה בסכום, בדרך של רישום שעבוד אצל רשם החברות על מלוא אחזקותיה של החברה בחברות המפורטות להלן אשר נמצאות בבעלות החברה, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו, וכן על כל הזכויות הנלוות למניות השותף הכללי כאמור בסעיף 9.1.1.4 לשטר הנאמנות, וכדלקמן:

- על 30 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של צ.ע.ד.י.ס בנגב בע"מ ("צעדים בנגב"), חברה בת פרטית הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה כלשהי ואשר מהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של צעדים בנגב ("מניות צעדים בנגב").
- על 3,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של רקע הר בע"מ ("רקע הר"), חברה בת פרטית הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה כלשהי, המהוות 100% מהונה

<sup>1</sup> בכל אחד מהסעיפים שלהלן, בנוסף לתיאור התמציתי הנדרש, יצוינו הסעיפים הרלוונטיים במסמכי ההנפקה.

<sup>2</sup> תצוין בתמצית ובכלליות מהות הנכסים המשועבדים ודרגת השעבוד.

המונפק והנפרע של רקע הר ומזכויות ההצבעה בה ("מניות רקע הר").

- על 9,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת של רקע הר ניהול ותפעול בע"מ ("רקע הר ניהול"), חברה פרטית הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה כלשהי, המהוות 100% מהונה המונפק והנפרע של רקע הר ניהול ומזכויות ההצבעה בהן ("מניות רקע הר ניהול").
- על 75 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של רקע מידאס טירה חברה לניהול בע"מ ("רקע מידאס טירה"), חברה פרטית הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה כלשהי, המהוות 75% מהונה המונפק והנפרע של רקע מידאס טירה ושהינה השותף הכללי בשותפות טירה, כהגדרת מונח זה להלן ("מניות רקע מידאס טירה").

צעדים בנגב, רקע הר, רקע הר ניהול ורקע מידאס טירה ייקראו ביחד או לחוד: "החברות המוחזקות"; מניות צעדים בנגב, מניות רקע הר, מניות רקע הר ניהול ומניות רקע מידאס טירה ייקראו ביחד או לחוד: "המניות המשועבדות".

יודגש כי ככל שירכשו על ידי החברה ו/או יישות בשליטתה מניות נוספות במי מהחברות המוחזקות ו/או יוקצו לחברה ו/או לחברה בשליטתה מניות נוספות במי מהחברות כאמור, באופן שהחזקותיה של החברה (במישרין או בעקיפין) יגדלו ("המניות הנוספות"), אזי המניות הנוספות לא ייכללו בנכסים המשועבדים, למעט כמפורט בסעיפים 9.15 ו-9.16 לשטר הנאמנות ועל פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

#### שעבוד זכויות בשותפויות המוגבלות

החברה תרשום ותגרום לכך, שיירשם לטובת הנאמן, שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה, והמחאת זכות יחידה מדרגה ראשונה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של החברה ורקע הר, כשותף מוגבל בשותפויות המפורטות להלן, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו, וכדלקמן:

- על זכויותיה של החברה ברקע מידאס טירה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("שותפות טירה"), שותפות פרטית הרשומה בישראל, המהוות 75% מכלל הזכויות בשותפות טירה ("הזכויות בשותפות טירה").
- על זכויותיה של החברה (60% מהזכויות) ושל רקע הר (40% מהזכויות) ברקע מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("שותפות מרכזים מסחריים"), שותפות פרטית בישראל, המחזיקה ב-50% מהזכויות ברקע מידאס שותפות מוגבלת ("שותפות רקע מידאס" ו-"הזכויות בשותפות מרכזים מסחריים", לפי העניין). יצוין, כי יתרת ה-50% בשותפות רקע מידאס מוחזקות, למיטב ידיעת החברה, על ידי מידאס רכישות, שותפות מוגבלת, צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי מניותיה.

שותפות טירה ושותפות מרכזים מסחריים, ייקראו להלן ביחד או לחוד: "השותפויות המוחזקות"; הזכויות בשותפות טירה ובשותפות מרכזים מסחריים, ייקראו ביחד או לחוד: "הזכויות המשועבדות". יובהר כי השעבודים על הזכויות המשועבדות כוללים את כל הזכויות ההוניות הצמודות לזכויות החברה ורקע הר, לפי המקרה, בשותפויות המוחזקות האמורות, על פי כל דין, לרבות מכוח הסכמי השותפויות, כפי שיעודכנו מעת לעת, (דהיינו - הזכות לקבלת רווחים, הזכות לקבלת עודפים במקרה של פירוק השותפויות וכל זכות אחרת דומה במהותה).

#### שעבוד והמחאת זכות על זכויות מכוח הלוואות הבעלים

- החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן שעבוד שוטף ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, לרבות כהמחאה על דרך שעבוד, על מלוא זכויות החברה, מכוח הלוואות הבעלים שהעמידו

ליישויות, המפורטות להלן, ואשר יתרתן הבלתי מסולקת נכון למועד חתימת שטר הנאמנות הינה 10,688 אלפי ש"ח ("הלוואות הבעלים")<sup>3</sup> וכדלקמן:

- א. הלוואה שהעמידה החברה לשותפות מרכזים מסחריים שיתרתה למועד חתימת שטר הנאמנות הינה בסך של 10,197 אלפי ש"ח;
- ב. הלוואה שהעמידה החברה לשותפות טירה שיתרתה למועד חתימת שטר הנאמנות הינה בסך של 491 אלפי ש"ח;

• בנוסף, החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן שעבוד שוטף ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, לרבות כהמחאה על דרך שעבוד, על מלוא זכויות החברה, מכוח הלוואות הבעלים שתעמיד החברה לרקע הר בסך של 30,000 אלפי ש"ח (ככל שתושלם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי דוח הצעת המדף).

והכל, כל עוד הלוואות הבעלים לא נפרעו על ידי רקע הר או שותפות מרכזים או שותפות, לפי המקרה.

למען הסר ספק, יובהר כי כל עוד לא הועמדו אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או התקבלה החלטה על מימוש בטוחות כמפורט בסעיף 12 לשטר הנאמנות, לפי המוקדם, לא יוטלו על החברה מגבלות כלשהן מכוחו של השעבוד על הלוואות הבעלים כאמור, ובהתאם (אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל), תהיה החברה זכאית לקבל לידה את סכומי הלוואות הבעלים הנ"ל ולעשות בהם שימוש וכן, תהא רשאית לשנות את תנאי הלוואות הבעלים ו/או למחול על הלוואות הבעלים ו/או להמיר את הלוואות הבעלים לזכויות אחרות (ומבלי שתידרש לשעבדן לטובת המחזיקים) וזאת בהתאם לשיקול דעתה המוחלט וללא צורך בקבלת אישור מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב.

במסגרת דוח הדירקטוריון שיצורף לדוחות התקופתיים והרבעוניים של החברה, תעדכן החברה בדבר יתרת הלוואות הבעלים, סכומים שנפרעו בגין הלוואות הבעלים במהלך תקופת הדוח וכן סכומים נוספים שהועמדו בתקופת הדוח כהלוואות בעלים ועל כל שינוי שנעשה בתנאי הלוואות הבעלים אם וככל שנעשה. להסרת הספק, במקרה שהועמדו אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או התקבלה החלטה על מימוש בטוחות כאמור בסעיף 12 לשטר הנאמנות, לפי המוקדם, החברה תהיה מנועה מלבצע הפעולות לעיל.

המניות המשועבדות, הזכויות המשועבדות והלוואות הבעלים שישועבדו לטובת הנאמן כאמור לעיל, יכנו ביחד או לחוד: "**הנכסים המשועבדים**". החברות המוחזקות והזכויות המשועבדות יכנו ביחד או לחוד: "**התאגידים המוחזקים**".

סך הנכסים המשועבדים שייכלל בשעבוד המתואר לעיל, יקבע, הן בהנפקה ראשונה והן בכל הרחבה שתבוצע, בהתאם ליחס LTV (כהגדרתו בסעיף 9.6.1 לשטר הנאמנות) בשיעור של 0.75, כאשר השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים יחושב בהתאם להוראות סעיף 9.6 לשטר הנאמנות.

במקרה שקיים בחברה מדרג "בכירות" בין סדרות:

□ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד בכיר ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה:

בכירות ביחס ל: \_\_\_\_\_.

תמצית הוראות הבכירות: \_\_\_\_\_.

<sup>3</sup> הערה לטייטה: הסכומים יעודכנו סמוך לפרסום דוח הצעת המדף.

<sup>4</sup> אם ניתן, תצוין בתמצית ובכלליות מהות הבכירות (למשל, עיכוב תשלומים למחזיקי אגרות חוב נחותות במקרה הפרה של אגרות החוב הבכירות).

- ☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד נחות ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה: \_\_\_\_\_.
- נחיתות ביחס ל: \_\_\_\_\_.
- תמצית הוראות הנחיתות: \_\_\_\_\_.
- ☐ אגרות החוב אינן מובטחות ותנאיהן אינם כוללים הוראות המייצרות מדרג "בכירות" בין סדרות.

#### רישום למסחר<sup>5</sup>

- ☒ קיימת קביעה מפורשת בקשר לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה או במערכת המסחר לגופים מוסדיים המופעלת על ידי הבורסה (להלן: "רצף מוסדיים"). ראו בין היתר סעיפים 1.5 ו- 7.3 לשטר הנאמנות.

#### מגבלות על פעולות "מדללות"<sup>6</sup>

- ☒ קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף: לא קיימות. עם זאת הרחבת הסדרה כפופה להתמלאות תנאים כמפורט בסעיף 4 לטיוטת שטר הנאמנות.
- ☒ קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים (להלן: "שעבוד שלילי")<sup>7</sup>: כן. בהתאם לסעיף 9.8.2 לשטר הנאמנות, החברה לא תהיה רשאית למשכן איזה מהנכסים המשועבדים לנאמן על פי שטר זה בשעבוד נוסף כלשהו, ללא הסכמה מראש ובכתב של הנאמן.
- אמות מידה פיננסיות

- ☒ קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות: במפורט בסעיף 7.4.2 לשטר הנאמנות:
- הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 7.4 לשטר הנאמנות) לא יפחת מסכום של 150 מיליון ש"ח על פי הדוחות הרבעוניים המאוחדים האחרונים שפורסמו של החברה במשך שני רבעונים רצופים ("התניית ההון העצמי");
  - היחס בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לעניין NOI לבין ה-NOI של החברה (כהגדרתם בסעיף 7.4 לשטר הנאמנות) (על בסיס ארבעה (4) רבעונים רצופים) עד למועד פרעון המלא של אגרות החוב - לא יעלה על 15, והכל לתקופה של שני (2) רבעונים רצופים ("התניית ה-NOI");
  - היחס בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו של החברה בין החוב הפיננסי נטו לעניין CAP לבין בסיס ההון (CAP) נטו (כהגדרתם בסעיף 7.4 לשטר הנאמנות) לא יעלה על 70% וזאת לתקופה של שני (2) רבעונים רצופים ("התניית יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP").

#### מגבלות על "חלוקה"

- ☒ קיימת קביעה מפורשת האם קיימות הגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניות<sup>8</sup>.
- ☒ קיימות מגבלות על "חלוקה": כמפורט בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות- החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימת במחזור, החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות), ("חלוקה"), ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד, אם מתקיים איזה

<sup>5</sup> לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.

<sup>6</sup> תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

<sup>7</sup> תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

<sup>8</sup> לפי החוזר חובה כי תיכלל קביעה כזו בתנאי אגרות החוב.

**מהמקרים הבאים, לרבות מצב בו, ככל שתתבצע חלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מהחלוקה:**

1. קיימת עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 12 לשטר הנאמנות;
  2. על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) כהגדרת מונח זה בסעיף 7.4 לשטר הנאמנות, בדוחות הכספיים של החברה, נמוך מ-180 מיליון ש"ח;
  3. על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפרסמה החברה היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לעניין NOI לבין ה NOI של החברה (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 7.4 לשטר הנאמנות) עד וכולל 31.12.2022 גבוה מ- 17; והחל מיום 1.1.2023 ועד למועד פרעון המלא של אגרות החוב- גבוה מ-13;
  4. היחס בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה בין החוב פיננסי נטו לעניין CAP לבין בסיס ההון (CAP) נטו (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 7.4 לשטר הנאמנות) גבוה מ- 65%.
- החברה תעביר לנאמן, בתוך 4 ימי עסקים שלאחר קבלת החלטה במוסדותיה הרלוונטיים בדבר ביצוע חלוקה או רכישה כאמור, אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בצירוף חישוב בקובץ אקסל פעיל בליווי אסמכתאות רלבנטיות, לפיו הינה עומדת בהתחייבותה על פי סעיף 7.2.1 לשטר הנאמנות, כי החברה עומדת בהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), כי לא מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי ואין חשש לקיומה של עילה שכזו כתוצאה מהחלוקה כאמור, וכי אין בחלוקה כדי לפגוע בכושר הפירעון של אגרות החוב (סדרה א'). הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.**

☐ קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים<sup>9</sup>: לא.

מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה"<sup>10</sup>

☐ קיימות מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה": לא.

**שינוי מבנה**

☒ קיימות מגבלות על שינוי שליטה<sup>11</sup>: **ראו סעיף 12.1.17 לשטר הנאמנות העוסק בעילה להעמדה לפירעון מיידי בקשר להעברת השליטה בחברה.**

☒ קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה: **ראו סעיף 12.1.11 לשטר הנאמנות העוסק בעילה להעמדה לפירעון מיידי בקשר למיזוג.**<sup>12</sup>

**דירוג**

☒ אגרות החוב מדורגות: נכון למועד זה, אגרות החוב מדורגות בדירוג<sup>13</sup>\_\_\_\_ (באופן יציב) לאגרות החוב בהיקף של עד \_\_\_\_\_ מיליון ש"ח ערך נקוב על ידי מדרוג בע"מ.<sup>13</sup> **טרם התקבל.**

☒ קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג. הערות: **ראו סעיף 12.1.21 לשטר הנאמנות.**

☒ קיימות הוראות התאמה של תנאי אגרות החוב בעת ירידת דירוג: ככל שבמועד כלשהו, דירוג אגרות החוב (סדרה א') שנקבע על-ידי מידרוג (כמפורט לעיל) או כל חברה מדרגת אחרת שתבוא במקומה (במקרה של החלפת החברה המדרגת, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של

<sup>9</sup> תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

<sup>10</sup> תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

<sup>11</sup> תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

<sup>12</sup> תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

<sup>13</sup> יצוין הדירוג שניתן לאגרות החוב.

החברה המדרגת המוחלפת לבין סולם הדירוג של החברה המדרגת החדשה), יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה א') יהיה נמוך בדרגה אחת ("הדירוג המופחת") מדירוג \_\_\_\_ (או דירוג מקביל לו שייבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברה מדרגת, ככל שתבוא במקומה) ("דירוג הבסיס"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור של 0.25% לשנה ("שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור הריבית שנקבע בדוח ההצעה הראשון של אגרות החוב (סדרה א').

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב יעודכן גם במקרה של הורדת/ות דירוג נוספות מעבר לדירוג המופחת ("הדירוג המופחת הנוסף") באופן שבגין כל הפחתת דרגה נוספת מהדירוג המופחת, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור של 0.25% לשנה לכל מדרגה (notch) מתחת לדירוג המופחת הנוסף עד לעליה כוללת בשיעור הריבית, שלא תעלה על 1% (ביחס לשיעור הריבית שייקבע במכרז כאמור לעיל). מובהר כי שינוי אופן דירוג לא יהווה "שינוי בדירוג" לעניין סעיף זה<sup>14</sup>.

☑ קיימות קביעה מפורשת האם החברה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת ואם שינתה מתחייבת לפרסם סיבות להחלפה<sup>15</sup>. ראו סעיף 8.1 לשטר הנאמנות.

#### עילות העמדה לפירעון מיידי

| העילה                                                             | קיים (מס' סעיף) / לא קיים | הערות <sup>16</sup>                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| אי תשלום                                                          | 12.1.1                    | אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') או שטר הנאמנות תקופת ריפוי- בתוך 7 ימים מהיום שהגיע מועד פירעונו.                                     |
| החלטת פירוק, צו פירוק קבוע וסופי או מינוי מפרק קבוע.              | 12.1.2                    | אם יינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על ידי בית המשפט, או ימונה לה מפרק קבוע או החברה תקבל החלטה על פירוק.                                                                              |
| צו פירוק זמני, מינוי מפרק זמני או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה | 12.1.3                    | תקופת ריפוי- תוך 45 יום ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין ("תקופת ריפוי"). ככל שהצו או המינוי כאמור לעיל יתקבלו בהסכמת החברה, כי אז החברה לא תהיה זכאית לתקופת ריפוי.               |
| הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ                                  | 12.1.4 ו-12.1.5           | תקופת ריפוי- בתוך 45 ימי עסקים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. |
| בקשת כינוס או מינוי כונס זמני                                     | 12.1.6                    | תקופת ריפוי- תוך 45 ימים ממועד הגשתם                                                                                                                                                       |

<sup>14</sup> תצוין בתמצית מהות ההוראה.

<sup>15</sup> לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.

<sup>16</sup> יצוין בתמצית האם ההוראה לא נוסחה באופן מלא, או אם נוספו לה חריגים.

|                                                                                                                                                                               |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| או צו למינוי כונס קבוע                                                                                                                                                        |         | או נתינתם, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| הפרת התחייבות ספציפית- יחס LTV                                                                                                                                                | 12.1.7  | אם יחס ה- LTV יעמוד על 0.85 והחברה לא תמציא בטוחות נוספות שיביאו את יחס ה- LTV ל- 0.75 במועדים הקבועים לכך בסעיף 9.16 לשטר הנאמנות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה                                                                         | 12.1.8  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Cross Default / Cross Acceleration : הפרה צולבת (במקרי אי תשלום חובות אחרים או במקרי העמדה לפירעון מידי של חובות אחרים)                                                       | 12.1.9  | אם הועמד לפירעון מיידי : (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (שהונפקה על ידי החברה ואשר רשומה למסחר בבורסה), או (ב) חוב פיננסי של החברה במאוחד (שאינו חוב Non Recourse) בסכום העולה על 50% מסך הנכסים של החברה (לא כולל נכסים שניתנו להבטחת חובות Non Recourse) על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הסקורים או המבוקרים, האחרונים של החברה, ובלבד שההעמדה לפירעון מיידי לא בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים.                                              |
| בקשת הקפאת הליכים ; צו הקפאת הליכים ; בקשת החברה לפשרה או להסדר או פשרה עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות                                                                     | 12.1.10 | למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאינם בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב (סדרה א'), 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. |
| חיסול או מחיקת החברה מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת החלפת מניות, אלא אם כן החברה או החברה הקולטת, לפי העניין, הצהירו כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה | 12.1.11 | אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת החלפת מניות, אלא אם כן החברה או החברה הקולטת, לפי העניין, הצהירו כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה או החברה הקולטת, לפי העניין, לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |                                                                                                                                  |
| תקופת ריפוי- תוך 14 ימים ממתן ההודעה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 12.1.12 | הפרת יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות או אי נכונות מצגים                                                                        |
| אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את התחייבויותיה לפי שטר נאמנות זה ואגרת החוב (סדרה א') במועדן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 12.1.13 | חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את חובותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') |
| "מכירה לאחר של רוב נכסי החברה" משמעה מכירת נכסים שבבעלות החברה שבוצעה במהלך תקופה של 9 חודשים רצופים, ששווים, בניכוי שווי הנכסים שנרכשו או צפויים להירכש על ידי החברה או חברות מאוחדות, בתקופה של 9 חודשים החל ממכירת הנכס הראשון, עולה על שיעור של 50% מסך הנכסים על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים שפורסמו, ערב המכירה הראשונה של נכס בתקופת 9 החודשים כאמור. "מכירה לאחר" - מכירה לצד שלישי כלשהו למעט תאגידים בשליטת החברה ו/או תאגידים בשליטת תאגידים כאמור. | 12.1.14 | מכירה של רוב נכסי החברה                                                                                                          |
| אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 12.1.15 | הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש                                                                        |
| אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות שבסעיף 7.4 לשטר הנאמנות במשך שני רבעונים עוקבים רצופים, על פי הדוחות הכספיים הרלבנטיים לתום כל אחד מהדוחות הרלבנטיים, ובלבד שעד למועד ההפרה לא ניתנה לחברה ארכה לתיקון או ויתור על ידי: (א) מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במסגרת החלטה מיוחדת, או (ב) על ידי הנציגות הדחופה ככל שתמונה בהתאם להוראות סעיף 12.3 בשטר                                                                                                                    | 12.1.16 | הפרת התחייבות ספציפית – אמות המידה הפיננסיות                                                                                     |

| הנאמנות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>"העברת שליטה"</b> – עסקה שנעשתה על ידי מר רני צים (לרבות באמצעות תאגיד בשליטתו (להלן: <b>"רני"</b>)) שכתוצאה ממנה רני, במישרין או בעקיפין, יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה;</p> <p><b>"שליטה"</b> - כהגדרת המונח בחוק (לרבות כתוצאה מהחזקה "ביחד עם אחרים", כהגדרת המונח בחוק).</p> <p>למען הסר ספק יובהר כי, הדבר לא יהווה עילה להעמדה לפירעון מידי, אם רני ימשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ב 25% או יותר מזכויות ההצבעה בחברה בעצמו או ביחד עם אחרים או לא יהיו בחברה בעלי מניות אחרים שיחזיקו (לבד או החזקה ביחד עם אחרים) במספר מניות של החברה הגבוה ממספר המניות שיוחזקו על ידי רני.</p> | 12.1.17 | שינוי שליטה                                                                                                                                                                                  |
| <p>במקרה שהבורסה תשעה את המסחר באגרות החוב (סדרה א'), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 12.1.18 | השעית המסחר באגרות החוב (סדרה א')                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 12.1.19 | מחיקת כל אגרות החוב (סדרה א') מהמסחר בבורסה                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 12.1.20 | החברה חדלה מלהיות "תאגיד מדווח" כהגדרתו בחוק ניירות ערך.                                                                                                                                     |
| <p>אם אגרות החוב (סדרה א') יפסיקו להיות מדורגות לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטת החברה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 12.1.21 | הפסקת דירוג                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 12.1.22 | חשש מהותי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')                                                                                                            |
| <p>למעט קרות אירוע כאמור בסעיף 12.1.1.2 לשטר - תקופת ריפוי- החברה לא תיקנה את ההפרה כאמור תוך 45 ימים ממתן ההודעה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 12.1.23 | <p>הפרת התחייבות ספציפית – אם יחול סעיף 12.1.2 לשטר הנאמנות ביחס לאחד או יותר מהתאגידים המוחזקים, ובלבד שבאותו מועד התאגיד הרלוונטי יהיה בעל זכויות שכירות בנכס מניב או בנכס בהקמה או אם</p> |

|  |         |                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |         | <p>יחול אחד או יותר מהאירועים המתוארים בסעיפים 12.1.3 עד 12.1.6 (כולל), 12.1.10, 12.1.13 לשטר הנאמנות ביחס לאחד או יותר מהתאגידים המוחזקים, ובלבד שבאותו מועד התאגיד הרלוונטי יהיה בעל זכויות שכירות בנכס מניב או בנכס בהקמה והחברה.</p> |
|  | 12.1.12 | <p>הפרת התחייבות ספציפית – מגבלות על חלוקה</p>                                                                                                                                                                                           |
|  | 12.1.2  | <p>הפרת התחייבות ספציפית – מגבלות על הרחבת סדרה</p>                                                                                                                                                                                      |

#### נציגות דחופה

☒ קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה. הערות: ראו סעיף 12.3 לשטר הנאמנות.

#### בתאגיד שאינו מדווח: <sup>17</sup> לא רלוונטי

1. דוחות ודיווחים <sup>18</sup> לא רלוונטי

☐ מזכר הנפקה כולל את המידע המפורט בנספח א' לחוזר. הערות:

\_\_\_\_\_.

קיימת התחייבות למסור את הדיווחים השנתיים, הרבעוניים והמיידיים המפורטים בנספחים ד', ה', ו-ו' לחוזר. הערות:

\_\_\_\_\_.

2. דרישות נוספות בתאגיד שאינו מדווח: לא רלוונטי

☐ החברה התחייבה לשאת בכל הוצאות ההנפקה כאמור בסעיף 8. ב. לחוזר.

☐ החברה מינתה נאמן לאגרות החוב כאמור בסעיף 8. ג. 1 לחוזר.

☐ החברה התחייבה למסור לנאמן דיווח על פי דרישתו כאמור בסעיף 8. ג. 2 לחוזר.

☐ החברה התחייבה בכתב בקשר לחתימות על מסמכים כאמור בסעיף 8. ד. לחוזר.

#### הדיון החל וסמכות השיפוט <sup>19</sup>

☒ נקבע הדין החל: הדין הישראלי.

☒ נקבעה סמכות השיפוט: בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו.

רני צים מרכזי קניות בע"מ

<sup>17</sup> כהגדרתו בחוזר.

<sup>18</sup> לפי החוזר חובה כי המידע המפורט להלן ייכלל בתנאי אגרות החוב.

<sup>19</sup> לפי החוזר חובה כי הוראות בעניין זה ייכללו בתנאי אגרות החוב.

הבהרה: נוסח שטר נאמנות זה הינו בגדר טיוטה בלבד. נוסח שטר הנאמנות עשוי להשתנות באופן מהותי עד למועד ההנפקה בפועל של סדרת אגרות החוב, אם וככל שתונפק. הנוסח המחייב של שטר הנאמנות לסדרת אגרות החוב, אם וככל שתונפק, יהיה הנוסח שיצורף לדוח הצעת מדף של החברה, אם וככל שיפורסם, וכניסתו לתוקף תהא רק בכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פיו.

## **שטר נאמנות**

### **אג"ח סדרה א'**

**תוכן עניינים**

|    |                                                              |
|----|--------------------------------------------------------------|
| 5  | 1. מבוא , פרשנות והגדרות                                     |
| 7  | 2. כללי                                                      |
| 8  | 3. הנפקת אגרות חוב                                           |
| 9  | 4. הרחבת הסדרה                                               |
| 10 | 5. הנפקת ניירות ערך נוספים                                   |
| 11 | 6. רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או על ידי מחזיק קשור       |
| 11 | 7. התחייבויות החברה                                          |
| 15 | 8. דירוג אגרות החוב                                          |
| 17 | 9. שעבודים ובטחונות                                          |
| 31 | 10. דרגת עדיפות                                              |
| 31 | 11. פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א')                      |
| 34 | 12. זכות להעמדה לפירעון מיידי                                |
| 40 | 13. תביעות והליכים בידי הנאמן                                |
| 41 | 14. נאמנות על התקבולים                                       |
| 42 | 15. סמכות לעכב חלוקת כספים                                   |
| 42 | 16. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן                          |
| 43 | 17. קבלה ואישור מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן             |
| 43 | 18. הצגת אגרות חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי           |
| 43 | 19. השקעת כספים                                              |
| 44 | 20. התחייבויות נוספות של החברה                               |
| 45 | 21. התחייבויות נוספות                                        |
| 46 | 22. דיווח על ידי הנאמן                                       |
| 46 | 23. שכר נאמן                                                 |
| 46 | 24. סמכויות מיוחדות                                          |
| 48 | 25. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים                                |
| 48 | 26. שיפוי                                                    |
| 50 | 27. הודעות                                                   |
| 51 | 28. ויתור, פשרה ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב ושטר הנאמנות   |
| 52 | 29. מרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')                         |
| 53 | 30. תעודות ופיצול תעודות                                     |
| 53 | 31. פקיעת כהונתו של הנאמן                                    |
| 54 | 32. דיווח לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב                          |
| 55 | 33. באי כוח                                                  |
| 55 | 34. תחולת החוק                                               |
| 55 | 35. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב                              |
| 55 | 36. מענים                                                    |
| 55 | 37. דין חל וסמכות שיפוט                                      |
| 55 | 38. הסמכה לדיווח במגנ"א                                      |
| 57 | <b>תוספת ראשונה לשטר הנאמנות - תעודת אגרות חוב (סדרה א')</b> |
| 58 | <b>התנאים הרשומים מעבר לדף</b>                               |

|    |                                                                         |
|----|-------------------------------------------------------------------------|
| 58 | 1. כללי                                                                 |
| 58 | 2. תחולת תנאי אגרות החוב                                                |
| 58 | 3. הרחבת הסדרה                                                          |
| 58 | 4. הנפקת ניירות ערך נוספים                                              |
| 58 | 5. בטחונות                                                              |
| 58 | 6. דרגת הביטחון                                                         |
| 58 | 7. הקרן                                                                 |
| 58 | 8. הריבית וריבית פיגורים                                                |
| 59 | 9. תנאי ההצמדה של הקרן והריבית                                          |
| 59 | 10. פיצול תעודת אגרות החוב (סדרה א')                                    |
| 59 | 11. פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א')                                 |
| 59 | 12. רכישת אגרות חוב (סדרה א') על ידי החברה ו/או על ידי מחזיק קשור       |
| 59 | 13. הוראות כלליות                                                       |
| 60 | 14. ויתור, פשרה ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב                           |
| 60 | 15. אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')                        |
| 60 | 16. קבלות כהוכחה                                                        |
| 60 | 17. החלפת תעודת אגרות החוב (סדרה א')                                    |
| 60 | 18. הודעות                                                              |
| 61 | תוספת שנייה לשטר הנאמנות - אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') |
| 66 | נספח שכר טרחה                                                           |

## שטר נאמנות

שנחתם ביום \_\_\_\_ ב\_\_\_\_, 2019

### ב ין :

**רני צים מרכזי קניות בע"מ**

מס' חברה : 514353671

מרחוב ברקת 9

פתח תקווה

טלפון : 073-7962555 ; פקס : 03-6096000

("החברה")

**מצד אחד ;**

### ל ב ין :

**הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ**

מס' חברה : 510705197

מרחוב ששת הימים 30

בני ברק

טלפון : 03-5544553 ; פקס : 03-5271736

("הנאמן")

**מצד שני ;**

- הואיל** והחברה שוקלת את האפשרות לפרסום דוח הצעת מדף (כהגדרתו להלן) מכח תשקיף המדף של החברה, כהגדרתו להלן, אשר על-פיו היא תציע, בין היתר, אגרות חוב (סדרה א') בכמות אשר תיקבע בדוח הצעת מדף שעשויה החברה לפרסם, ואשר תנאיהן הינם כמפורט בשטר נאמנות זה ;
- והואיל** ודירקטוריון החברה החליט לאשר את ההנפקה של אגרות חוב (סדרה א'), וזאת על פי דוח ההצעה (כהגדרתו להלן)<sup>1</sup> ;
- והואיל** וביום \_\_\_\_ ב\_\_\_\_, 2019 הודיעה מידרוג בע"מ ("מידרוג") על מתן דירוג \_\_\_\_ להנפקת אגרות החוב (סדרה א) של החברה בהיקף כולל של עד \_\_\_\_ מיליון ש"ח ע.ג.<sup>2</sup> ;
- והואיל** והנאמן הינו חברה מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל לפי חוק החברות, תשנ"ט- 1999 אשר מטרתה הינה עיסוק בנאמנויות ;
- והואיל** והנאמן מצהיר כי אין מניעה על-פי החוק (כהגדרתו להלן) או כל דין אחר, להתקשרותו עם החברה על פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק (כהגדרתו להלן), לשמש כנאמן על פי שטר נאמנות זה ;
- והואיל** ולנאמן אין כל עניין מהותי בחברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן ;
- והואיל** והחברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, אין מניעה על פי כל דין ו/או הסכם, להתקשרות עם הנאמן על פי שטר נאמנות זה והתשקיף (כהגדרתו להלן), וכי נתקבלו כל

<sup>1</sup> הערה לטיוטה : טרם התקבל.

<sup>2</sup> הערה לטיוטה : טרם התקבל.

- האישורים להנפקת אגרות החוב (סדרה א');  
**והואיל** ואגרות החוב (סדרה א') תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;  
**והואיל** והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן, כי ישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), והנאמן הסכים לכך, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה;  
**והואיל** והצדדים מעוניינים להשלים פרטים לגבי אגרות החוב (סדרה א'), כפי שיבואו לידי ביטוי בדוח הצעת המדף שתפרסם החברה.

### **לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

1. **מבוא, פרשנות והגדרות**
- 1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים הרצופים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, 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, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת ו/או משתמעת ו/או אם תוכן הדברים או הקשרם אינו מחייב אחרת.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו וכן לאמור בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף, יגברו הוראות שטר הנאמנות וזאת בכפוף לתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שתהיינה בתוקף מעת לעת. נכון למועד דוח ההצעה הראשון (כהגדרת מונח זה להלן), אין כל סתירה בין הוראות תשקיף המדף ו/או דוח הצעת המדף הראשון להוראות שטר זה.
- 1.5. בשטר נאמנות זה תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצידם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מתוכן הדברים או הקשרם:

- |                                                                                                         |                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| - רני צים מרכזי קניות בע"מ;                                                                             | <b>"החברה"</b>                                                          |
| - שטר נאמנות זה לרבות התוספות והנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;                       | <b>"שטר זה" או "שטר הנאמנות"</b>                                        |
| - הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכנס לנעליו ויכהן כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לפי שטר זה | <b>"הנאמן"</b>                                                          |
| - תשקיף מדף של החברה, נושא תאריך 29 בפברואר, 2018;                                                      | <b>"התשקיף" או "תשקיף המדף"</b>                                         |
| - דוח הצעה על-פיו תוצענה לראשונה אגרות חוב (סדרה א');                                                   | <b>"דוח ההצעה הראשון של אגרות החוב (סדרה א') או "דוח ההצעה הראשונה"</b> |
| - חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו מכוחו כפי                                                  | <b>"החוק" או "חוק"</b>                                                  |



| ניירות ערך                                              | שיהיו מעת לעת;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>"מרשם המחזיקים באגרות החוב (סדרה א') ו/או "מרשם"</b> | - מרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כקבוע בסעיף 2ח35 לחוק וכאמור בסעיף 29 לשטר זה;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>"בורסה"</b>                                          | - הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>"קרן"</b>                                            | - הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א');                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>"החלטה מיוחדת"</b>                                   | - החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים באגרות החוב (סדרה א') שלהם לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, או באסיפה נדחית של אסיפה זו שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים באגרות החוב (סדרה א') שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מהיתרה כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, למעט הנמנעים שלא יבואו במניין קולות המצביעים; |
| <b>"החברה לרישומים"</b>                                 | - החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>"החוזר המאוחד"</b>                                   | - פרק 4 בחלק 2 של שער 5 בחוזר אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר שכותרתו "ניהול נכסי השקעה", כפי שיתוקן מעת לעת.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>"אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה א')"</b>           | - אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, שתנאי כל אחת מהן בהתאם לתעודת אגרות החוב (סדרה א') ולדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה א'), אשר תונפקנה מעת לעת על-ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>"מחזיק" או "מחזיק אגרות חוב"</b>                     | - כהגדרתו בחוק;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>"מחזיק לא רשום" של אגרות חוב</b>                     | - אדם אשר אגרות החוב (בגין הוא מוגדר בזה כמחזיק לא רשום) רשומות על שמו בחשבון אצל חבר בורסה ואותן אגרות חוב רשומות על שמה של חברת רישומים במרשם של החברה;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>"מחזיק רשום" של אגרות חוב</b>                        | - אדם ששמו רשום בזמן הרלוונטי במרשם מחזיקי איגרות החוב, ובמקרה בו רשומים במרשם מספר מחזיקים במשותף, המחזיק המשותף הרשום ראשונה במרשם להוציא חברת רישומים;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>"יום מסחר" או "יום עסקים"</b>                        | - כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>"מסלקת הבורסה"</b>                                   | - מסלקת הבורסה;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>"חברה מדרגת"</b>                                     | - חברה מדרגת אשר אושרה על-ידי הממונה על שוק ההון במשרד האוצר;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>"בטוחות" או "בטחונות"</b>                            | - שעבוד על נכסים ו/או ערבויות ו/או התחייבויות אחרת אשר נועדו להבטיח את מילוי התחייבויות החברה כלפי הנאמן ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בין אם ניתנו ע"י החברה או ע"י צד ג' כלשהו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

- "מדד המחירים לצרכן"**
- מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות המפורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם אותו גוף לא קבע את היחס בינו ובין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא יקבע על ידי דירקטוריון החברה, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על ידו.
- "המדד הידוע"**
- המדד האחרון הידוע.
- "המדד היסודי"**
- מדד שהתפרסם ביום \_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_ 2019.

## 2. כללי

### 2.1. מינוי הנאמן

- 2.1.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן ראשון עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מכוח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך, לרבות עבור זכאים לתשלומים מכוח אגרות החוב (סדרה א') אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם ("הנאמן הראשון").
- 2.1.2. היה והנאמן הראשון יוחלף בנאמן אחר, ישמש הנאמן האחר כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מכוח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך, לרבות עבור זכאים לתשלומים מכוח אגרות החוב (סדרה א') אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.

### 2.2. כניסה לתוקף של הכהונה

הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ותפקידי הנאמן לפי תנאי שטר זה יכנסו לתוקפם במועד בו החברה תקצה את אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות דוח הצעת המדף ושטר זה. מוסכם כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב (סדרה א') מכל סיבה שהיא, יהיה שטר נאמנות זה בטל מעיקרו. הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן לפי תנאי שטר נאמנות זה יכנסו לתוקפם במועד הקצאת אגרות החוב (סדרה א') על ידי החברה.

### 2.3. תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין

- 2.3.1. הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף 2.2 לעיל וכהונתו תסתיים על פי הקבוע בחוק או על פי הוראות שטר זה.
- 2.3.2. ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת מינוי עם החלטה על המשך כהונתו ו/או על מינוי נאמן אחר תחתיו.
- 2.3.3. על אף כל דבר הקבוע בסעיף 3 זה, על מינוי הנאמן, החלפתו, כהונתו, פקיעה, התפטרות ופיטוריו יחולו הוראות החוק.

- 2.4. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לגורם כלשהו על חתימת שטר זה.
- 2.5. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן אינו מחוייב 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.
- 2.6. הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק זה או לפי שטר הנאמנות. הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכלל דין וההוראות המפורטות בשטר נאמנות זה.
- 2.7. נאמן רשאי להתפטר בהודעה בכתב למי שמינהו; התפטרות נאמן אין לה תוקף אלא אם כן בא עליה אישור בית המשפט ומן היום שנקבע לכך באישור.
- 2.8. אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כלפי הנאמן, ככל שיהיו שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על פי כל דין.
- 2.9. הנאמן רשאי להסתמך על כל אישור ו/או כל מסמך שהועבר לו הנחה להיות חתום כדין על ידי החברה, ואינו נדרש לבדוק ובפועל לא יבדוק את נכונות ודיוק תוכנו וכן לא יאמת את החתימות האמורות. במידה שהנאמן הסתמך על אישור ו/או כל מסמך כאמור ופעל או נמנע מפעולה עקב כך, לא תועלה כנגדו טענה כלשהי בדבר מהימנות האישור ו/או כל מסמך.

### 3. הנפקת אגרות חוב

- 3.1. ככוונת החברה להנפיק על-פי דוח הצעת מדף, אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.
- 3.2. קרן אגרות החוב (סדרה א') תיפרע בשמונה (8) תשלומים לא שווים, כדלקמן:
- (1) חמישה (5) תשלומים חצי שנתיים בשיעור של 5% מהקרן כל אחד, בימים 1 בינואר ו-1 ביוני של כל אחת מהשנים 2021 עד 2023 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הקרן ישולם ביום 1 בינואר 2021;
  - (2) תשלום אחד בשיעור של 10% מהקרן ביום 1 ביולי 2023;
  - (3) תשלום אחד בשיעור של 25% מהקרן ביום 1 בינואר 2024;
  - (4) תשלום אחד ואחרון בשיעור של 40% מהקרן ביום 1 ביולי 2024.
- 3.3. אגרות החוב (סדרה א') תישאנה ריבית שנתית בשיעור קבוע שייקבע במכרז על שיעור הריבית, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי, כפי שייקבע בדוח הצעת המדף, (כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בשטר זה). הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), כפי שתהא מעת לעת, תשולם בשני (2) תשלומים חצי שנתיים בכל שנה קלנדארית, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, של כל אחת מהשנים 2020 עד 2024 (כולל), בעד תקופת הריבית שהסתיימה במועד התשלום, באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 1 בינואר 2020 והתשלום האחרון ישולם יחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 1 ביולי 2024, וזאת למעט התשלום הראשון של ריבית אגרות החוב (סדרה א') שישולם עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי ביום 31 בדצמבר, 2019) ("תקופת הריבית הראשונה") כשהיא מחושבת על-פי מספר הימים בתקופה זו על בסיס 365 ימים בשנה.
- 3.4. קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית עליה, יהיו צמודות לעלייה במדד היסודי כך שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב אלה כי מדד התשלום גבוה

מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר כי מדד התשלום ירד לעומת המדד היסודי יהא מדד התשלום המדד היסודי. תנאי ההצמדה לא ישונו במהלך תקופת אגרות החוב.

על-פי הנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה כמפורט לעיל של הקרן והריבית, לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב.

3.5. תשלומי הקרן של אגרות החוב (סדרה א') ישולמו החל מיום 1 בינואר, 2021 לאדם שיחזיק את אגרות החוב (סדרה א') בימים 26 בדצמבר ו- 25 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2024 (בנוגע לתשלום האחרון, ראו 3.7 להלן).

3.6. התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') ישולמו לאדם שיחזיק את אגרות החוב (סדרה א') בימים 26 בדצמבר ו- 25 ביוני של כל אחת מהשנים 2019 עד 2024 (בנוגע לתשלום האחרון, ראו 3.7 להלן).

3.7. התשלום האחרון של הקרן והריבית יעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה א') לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

#### 4. הרחבת הסדרה

4.1. החברה רשאית, בכפוף לכל דין והוראות סעיף 9 לשטר הנאמנות, להגדיל את סדרת אגרות החוב (סדרה א') ולהנפיק, בכל עת, ומעת לעת על -פי שיקול דעתה הבלעדי, עד למועד הפדיון הסופי של אגרות החוב (סדרה א'), ללא צורך בהסכמת בעלי אגרות החוב (סדרה א') או הנאמן או במתן הודעה לבעלי אגרות החוב (סדרה א'), בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בדרך אחרת ולרבות למחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 6.2 להלן, בהתאם להוראות כל דין ובכפוף לקבלת אישור הבורסה, אגרות חוב (סדרה א') נוספות, שתנאיהן יהיו זהים לתנאי איגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור "**הרחבת הסדרה**" ו- "**אגרות החוב הנוספות**", (בהתאמה) ושטר זה יחול גם לגבי כל אגרות חוב נוספות שתונפקנה על ידי החברה, ודינן של אגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה, בשינויים המחויבים על-פי העניין, כדין אגרות חוב המונפקות בהנפקה זו.

על אף האמור לעיל, החברה מתחייבת, כי כל הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה א') תהיה כפופה: (1) לקבלת אישור מראש של החברה המדרגת (כהגדרתה בסעיף 1.5 לעיל) לכך שאין בהרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') כאמור כדי לפגוע בדירוג של סדרת אגרות החוב המורחבת כפי שיהיה הדירוג ערב הרחבת הסדרה; (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה לפני מועד ההרחבה לא קיימת, או כתוצאה מההרחבה ובהתאם לחישוב שיבוצע על ידי החברה על בסיס הדוחות הנ"ל (ע"י הבאה לידי ביטוי למפרע את ביצוע ההרחבה) לא תתקיים, חריגה של החברה מאילו מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 7.4 להלן; (3) כי לא תרחיב את הסדרה בזמן שמתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי על פי העילות המפורטות בסעיף 12 להלן; ו- (4) כי לאחר ההנפקה כאמור, יחס ה-LTV (כהגדרתו בסעיף 9.6 להלן) של הבטוחות לכל אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור לא יעלה על 75%. מובהר כי לצורך עמידה בדרישת סעיף 4.1 זה, החברה תהיה רשאית להעמיד בטוחות נוספות, על-פי העקרונות המנויים בשטר נאמנות זה.

4.2. טרם המכרז לציבור (ככל שהחברה תקיים מכרז כאמור) ובכל מקרה טרם ביצוע הרחבת סדרה כאמור (ככל שהחברה לא תקיים מכרז למשקיעים מסווגים), החברה תמציא לנאמן את

האישורים הבאים: (א) אישור מאת נושא המשרה הבכיר בחברה המאשר כי החברה עומדת בתנאים המפורטים בסעיף 9.6.1 לעניין שמירה על יחס ה-LTV; (ב) אישור מאת נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים המאשר כי לאחר הרחבת הסדרה כאמור עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 7.4 להלן (מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי); (ג) החברה לא הפרה את התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (ד) אישור מאת נושא משרה בכירה בחברה כי לא מתקיימת עילה לפרעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א') וכי הרחבת הסדרה לא תביא לקיומה של עילה כאמור; וכן (ה) הודעת החברה המדרגת כי אין בהרחבת הסדרה כאמור כדי לפגוע בדירוג הקיים של אגרות החוב (סדרה א'). הנאמן יסתמך על אישורי החברה ולא ידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

4.3. למען הסר ספק, מחזיקי אגרות החוב הנוספות, לא יהיו זכאים לריבית בגין התקופה שעד למועד תשלום הריבית האחרון שבוצע טרם הנפקתן.

4.4. אגרות החוב (סדרה א') עשויות להיות מונפקות בערכן הנקוב, בניכיון או בפרמיה.

4.5. היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה א') בעקבות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א'), יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה א') הקיימות במחזור באותה עת (לרבות ניכיון בשיעור אפס), תפנה החברה לרשות המיסים, בסמוך לפני הגדלת אגרות החוב (סדרה א'), על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב האמורות, ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה.

במקרה של קבלת אישור כאמור לעיל, החברה תחשב את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה א'), ותפרסם דוח מיידי בסמוך לפני הרחבת הסדרה בדבר שיעור הניכיון המשוקלל האחיד. אם לא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדוח מיידי, בסמוך לאחר קבלת הודעת רשות המיסים ולפני הרחבת הסדרה על אי-קבלת האישור כאמור וכי שיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב מאותה סדרה. יחול ניכוי מס במקור בעת פירעון אגרות החוב מאותה סדרה, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

לפיכך, יתכנו מקרים בהם החברה תנכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות חוב (סדרה א') טרם הרחבת הסדרה. במקרה זה נישום שהחזיק אגרות חוב (סדרה א') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב האמורות, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המיסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי דין.

4.6. בכפוף להוראות כל דין, החברה תודיע לנאמן אודות הנפקת אגרות חוב כאמור עובר לביצוע ההנפקה ותעביר אליו כל דיווח שתוציא בקשר לעניין זה על פי כל דין. מובהר כי פרסום דיווחים כאמור במגנ"א על-ידי החברה יחשב כמסירתם לידי הנאמן.

## 5. הנפקת ניירות ערך נוספים

5.1. החברה רשאית, בכפוף להוראות כל דין, להנפיק בכל עת ומעת לעת (בין בהצעה פרטית ובין בהצעה לציבור) על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בהסכמת בעלי אגרות החוב (סדרה א') או הנאמן או במתן הודעה למי מהם על כך, לרבות למחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 6.2 להלן, סדרות אחרות של אגרות חוב, בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור או ניירות ערך אחרים מכל סוג ומין שהוא, בתנאי ריבית, הצמדה, בטוחות, פירעון, ותנאים אחרים ככל שהחברה תמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה

א'), שווים להם או נחותים מהם, ואולם החברה לא תהא רשאית להנפיק סדרה של אגרות חוב ללא בטוחות שתהיינה עדיפות על אגרות החוב (סדרה א') בפירוק החברה.

5.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אין בזכות האמורה של החברה, כדי למעט מזכות הנאמן לבחון את השלכות ההנפקה כאמור, ואין בה כדי לגרוע מזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לפי שטר זה.

5.3. בכפוף להוראות כל דין, החברה תודיע לנאמן, אודות הנפקת אגרות חוב כאמור עובר לביצוע ההנפקה ותעביר אליו כל דיווח שתוציא בקשר לעניין זה על פי כל דין. מובהר כי פרסום דיווחים כאמור במגנ"א על-ידי החברה ייחשב כמסירתם לידי הנאמן.

#### 6. רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או על ידי מחזיק קשור

6.1. החברה שומרת לעצמה את הזכות לרכוש בכל עת ומעת לעת, אגרות חוב מתוך אגרות החוב (סדרה א') בכל מחיר שיראה לה, בכפוף להוראות כל דין ומבלי לגרוע מזכותה של החברה לפדות את אגרות החוב (סדרה א') בפדיון מוקדם כמפורט בסעיף 11 לשטר, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון של אגרות החוב (סדרה א') שתוחזקנה על ידי אחרים זולת החברה. אגרות חוב (סדרה א') שתרכשנה על-ידי החברה תתבטלנה עם רכישתן ותמחקנה מן המסחר בבורסה, והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה של רכישת אגרות חוב (סדרה א') על ידי החברה כאמור, היא תמסור על כך דיווח מיידי. במקרה שאגרות החוב (סדרה א') תרכשנה כאמור על ידי החברה במהלך המסחר בבורסה החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת התעודות.

6.2. מובהר כי כל חברה בת של החברה ו/או חברה כלולה ו/או חברה קשורה ו/או תאגיד בשליטת החברה ו/או בעל השליטה בחברה (במישרין או בעקיפין) ו/או "בן משפחה" של בעל השליטה, כהגדרת מונח זה בחוק, ו/או תאגידים בשליטת מי מהם (במישרין או בעקיפין) (למעט החברה לגביה יחול האמור בסעיף 6.1 לעיל) ("מחזיק קשור") יהיו רשאים לרכוש ו/או למכור בכל עת ומעת לעת, בין בבורסה ובין מחוץ לה, לרבות בדרך של הנפקה על ידי החברה, אגרות חוב (סדרה א') המונפקות על-פי שטר זה, בכל מחיר שייראה להם ולמכרן בהתאם. אגרות החוב (סדרה א') אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תמחקנה מהמסחר בבורסה ותהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב של החברה (בכפוף להוראות שטר הנאמנות ואיגרת החוב). נודע לחברה על רכישה ו/או מכירה כאמור, תמסור החברה על כך דוח מיידי. כל עוד אגרות החוב הן בבעלות מחזיק קשור, הן לא תקנינה למחזיק הקשור זכויות הצבעה באסיפות של מחזיקי אגרות החוב והן לא יימנו לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי הדרוש לפתיחת אסיפות אלו. אסיפות מחזיקי אגרות חוב תערכנה בהתאם להוראות התוספת השנייה לשטר הנאמנות. מכירת אגרות חוב (סדרה א') שנרכשו על ידי תאגיד בשליטת החברה תעשה בכפוף להוראות כל דין.

6.3. אין באמור בסעיף 6 זה, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה או את מחזיקי אגרות החוב לרכוש אגרות חוב או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

#### 7. התחייבויות החברה

7.1. החברה מתחייבת בזה לשלם את כל סכומי הקרן, הפרשי ההצמדה והריבית (לרבות ריבית הפיגורים כהגדרתה בסעיף 8.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף של אגרת החוב) המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') 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 ריבית או הצמדה.

## 7.2. מגבלות על חלוקה

7.2.1. כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימת במחזור, החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות), ("חלוקה"), ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד, אם מתקיים איזה מהמקרים הבאים, לרבות מצב בו, ככל שתבצע חלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מהחלוקה:

- 7.2.1.1 קיימת עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 12 להלן;
- 7.2.1.2 על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) כהגדרת מונח זה בסעיף 7.4 להלן, בדוחות הכספיים של החברה, נמוך מ-180 מיליון ש"ח;
- 7.2.1.3 על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפרסמה החברה היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לעניין NOI לבין ה- NOI של החברה (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 7.4 להלן) עד למועד פרעון המלא של אגרות החוב- גבוה מ-13;

7.2.1.4 היחס בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה בין החוב פיננסי נטו לעניין CAP של החברה לבין בסיס ההון (CAP) נטו של החברה (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 7.4 להלן) גבוה מ- 65%.

7.2.2. החברה תעביר לנאמן, בתוך 4 ימי עסקים שלאחר קבלת החלטה במוסדותיה הרלוונטיים בדבר ביצוע חלוקה או רכישה כאמור, אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בצירוף חישוב בקובץ אקסל פעיל בליווי אסמכתאות רלבנטיות, לפיו הינה עומדת בהתחייבותה על פי סעיף 7.2.1 זה, כי החברה עומדת בהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), כי לא מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי ואין חשש לקיומה של עילה שכזו כתוצאה מהחלוקה כאמור. הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

7.2.3. מעבר לאמור לעיל, נכון למועד החתימה על שטר זה, לא קיימות מגבלות כלשהן על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניותיה (מעבר לקבוע בדין ולמדיניות חלוקה של החברה, אשר עיקריה מפורטים בסעיף 6.4.3 בפרק 6 לתשקיף החברה), והן תעשינה (ככל שתעשינה) בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ומכל סיבה שתמצא לנכון.

7.3. החברה מתחייבת כי אגרות החוב (סדרה א') תירשמנה למסחר בבורסה.

## 7.4. אמות מידה פיננסיות

7.4.1. לצורך סעיף 7.4 זה למונחים הבאים תהא המשמעות הנקובה בצידם:

"**הון עצמי**" - הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים (כולל זכויות מיעוט) והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה.

"**חוב פיננסי**" = הלוואות, אגרות חוב, אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין אגרות חוב והלוואות, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, ניירות ערך סחירים, השקעות לזמן קצר וכן בניכוי חובות לתאגידים מממנים בגין פרויקטים בהקמה, על פי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים של החברה.

- "NOI"** = כלל ההכנסות התפעוליות אשר נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה בגין נכסים מניבים, למעט הכנסות שמקורן בזקיפת שינויים בשווי ההון לדוח רווח והפסד, בניכוי כל ההוצאות התפעוליות שנרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה בגין הנכסים המניבים, למעט הוצאות פחת (אם ישנן) ולמעט הוצאות הנהלה וכלליות, והכל (1) בתוספת חלק החברה בהכנסות התפעוליות בגין נכסים מניבים בניכוי ההוצאות התפעוליות בגין נכסים מניבים של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ו- (2) על בסיס של ארבעה (4) רבעונים אחרונים רצופים.
- "חוב פיננסי נטו, לעניין CAP"** = הלוואות, אגרות חוב, אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין אגרות חוב והלוואות, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, ניירות ערך סחירים, השקעות לזמן קצר, על פי דוחות כספיים מאוחדים אחרונים של החברה.
- "בסיס ההון נטו"** = חוב פיננסי נטו לעניין CAP בתוספת סך ההון העצמי ובתוספת מסים נדחים לזמן ארוך במאזן.
- "מועד הבדיקה"** = הבדיקה בדבר עמידת החברה כאמור בסעיף 7.4.2 להלן תבצע על ידי החברה עם פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים כפי שיפורסמו על ידי החברה, ביחס לתאריך המאזן הכלול בדוחות הכספיים כאמור, וזאת החל מהדוחות הכספיים לרבעון בו תונפקנה אגרות החוב (סדרה א').
- 7.4.2. החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה קיימות במחזור, היא תעמוד באמות המידה הפיננסיות, כדלקמן:
- 7.4.2.1. הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי של החברה לא יפחת מסכום של 150 מיליון ש"ח על פי הדוחות הרבעוניים המאוחדים האחרונים שפורסמו של החברה במשך שני רבעונים רצופים ("**התניית ההון העצמי**") ;
- 7.4.2.2. היחס בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו של החברה בין החוב הפיננסי נטו של החברה לעניין NOI לבין ה- NOI של החברה (על בסיס ארבעה (4) רבעונים רצופים) עד למועד פרעון המלא של אגרות החוב - לא יעלה על 15, והכל לתקופה של שני (2) רבעונים רצופים ("**התניית ה- NOI**") ;
- 7.4.2.3. היחס בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו של החברה בין החוב הפיננסי נטו לעניין CAP לבין בסיס ההון (CAP) נטו לא יעלה על 70% וזאת לתקופה של שני (2) רבעונים רצופים ("**התניית יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP**").
- 7.4.3. החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה הרלבנטית ו/או במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים לתקופה הרלבנטית, כפי שיתחייב על פי החוק, התקנות וההנחיות שיוצאו מכוחו, את עמידתה או אי עמידתה בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, בצירוף הנתון של התניות אלו.



7.4.4. עמידת החברה באילו מההתניות הפיננסיות האמורות לעיל תחושב לפי התקינה החשבונאית החלה על החברה במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה א'). על אף האמור, במקרה של שינוי רגולטורי בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על ידי החברה, אשר יש בו כדי להשפיע על תוצאת חישוב אמות המידה הפיננסיות האמורות, אזי תערוך החברה מאזן פרופורמה במתכונת מקוצרת, הכולל באורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, מסוקרים או מבוקרים (לפי העניין) בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערכו דוחותיה הכספיים של החברה טרם השינוי ("מאזן הפרופורמה"), ותפרסם אותו יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה. מאזן הפרופורמה כאמור יכלול את סכום התניית ההון העצמי ו/או התניית ה-NOI ו/או התניית יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP מחושבים לפי כללי החשבונאות הקודמים וככל שקיימים פערים בין סכום התניית ההון העצמי ו/או התניית ה-NOI ו/או התניית יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP לפי התקינה החדשה לבין סכום התניית ההון העצמי ו/או התניית ה-NOI ו/או התניית יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP לפי כללי החשבונאות הקודמים ויפורטו הפריטים המהותיים המרכיבים את הפער ביניהם. במקרה כאמור, תיבחנה תחולת הוראות שטר זה על-פי מאזן הפרופורמה.

7.4.5. לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לאחר פרסום הדוחות הכספיים של החברה, תמציא החברה לנאמן אישור מפורט בכתב בצירוף תחשיב בקובץ אקסל פעיל, חתום על ידי נושא משרה בכיר בחברה, בדבר עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל. הנאמן יהיה רשאי להסתמך על אישור כאמור ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

#### 7.4.6. עדכון שיעור הריבית בגין אי-עמידה באמות מידה פיננסיות

7.4.6.1. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 7.4.2.1 עד 7.4.2.3 לעיל, תינתן לחברה ארכה אוטומטית של רבעון נוסף ממועד אי עמידתה לראשונה בהתניית ההון העצמי ו/או בהתניית יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP ו/או בהתניית ה-NOI, לפי העניין.

7.4.6.2. אי עמידת החברה בשני רבעונים רצופים באחת מההתניות הפיננסיות לעיל תיחשב להפרת שטר הנאמנות ותהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי.

7.4.6.3. במקרה שבו לא תעמוד החברה באיזו מבין אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, בשני רבעונים רצופים, יוגדל שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד תשלום רלבנטי של הריבית בגין התקופה בה חרגה החברה מההתניה הרלבנטית (החל מתום שני הרבעונים הנ"ל) בשיעור של 0.25% בלבד לשנה מעל לשיעור ריבית הבסיס ("הריבית הנוספת"), אולם בכל מקרה שיעור הריבית הנוספת המקסימאלית, בגין אי עמידה בכל אמות המידה הפיננסיות הפיננסיות, לא יעלה על 0.5% מעל שיעור ריבית הבסיס.

7.4.6.4. במקרה כאמור, תפעל החברה כדלקמן: לא יאוחר מתום יום עסקים אחד, לאחר פרסום דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים או הסקורים (לפי העניין), בהם לא תעמוד החברה באחת או יותר מההתניות הפיננסיות ("מועד ההפרה") תפרסם החברה דוח מיידי שבו יפורטו הפרטים הבאים: (1) אי-העמידה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות האמורות, תוך פירוט היחסים הפיננסיים האמורים במועד פרסום הדוח הכספי; (2) שיעור

ריבית הבסיס; (3) שיעור הריבית המדויק שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') החל ממועד ההפרה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו, ריבית הבסיס בתוספת 0.25% לשנה, כמפורט לעיל (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) ("הריבית המעודכנת") ובכפוף למגבלת עליית שיעור הריבית הנוספת המקסימאלית בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות, כמפורט בסעיף ג' לעיל; (4) שיעור הריבית המשוקללת הנובעת מהאמור בס"ק (2) ו-(3) לעיל, שתשולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד תשלום הריבית הקרוב; (5) שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (6) שיעור הריבית השנתית והחצי שנתית לתקופות הבאות (ריבית בסיס והתוספת במונחים שנתיים וחצי שנתיים).

7.4.6.5. היה ומועד ההפרה יחול במהלך הימים שתחילתם במועד קובע כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף זה: "תקופת הדחייה"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד תשלום הריבית הקרוב, על פי שיעור ריבית הבסיס בלבד, כאשר סכום הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור של 0.25% לשנה לו זכאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במשך תקופת הדחייה ("תוספת ריבית הדחייה"), ישולם במועד תשלום הריבית שלאחריו. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

7.4.6.6. החל מהמועד שבו תשוב החברה לעמוד באיזו מבין אמות המידה הפיננסיות, לא תשולם עוד הריבית הנוספת כאמור וזאת בגין התקופה בה לא חרגה החברה, והחברה תפעל באופן כאמור בסעיף זה לעיל, בשינויים המחויבים.

**למען הסר ספק, מובהר בזאת כי תוספת הריבית המקסימלית בגין הפחתת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לאמור בסעיף 8 להלן ובגין חריגה אחת או יותר אמות המידה הפיננסיות בהתאם לאמור בסעיף 7.4 לעיל, במצטבר, לא תעלה על 1.5% מעל שיעור ריבית הבסיס.**

#### 8. דירוג אגרות החוב

8.1. החברה מתחייבת, כי ככל שהדבר בשליטתה, היא תפעל לכך שכל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור, תהיינה אגרות החוב (סדרה א') במעקב דירוג בכל עת על ידי חברת דירוג, ולצורך כך החברה תשלם לחברת הדירוג את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ותמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הסבירים הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג. מובהר, (א) כי הפסקת הדירוג של אגרות החוב (סדרה א') עקב סיבות ו/או נסיבות שאינן בשליטת החברה, לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי. במקרה של הפסקת דירוג או שינוי חברה מדרגת תמסור על כך החברה הודעה לנאמן, תוך 3 ימי עסקים ממועד הפסקת הדירוג או שינוי החברה המדרגת (לפי המקרה), ובה תציין את הסיבות להפסקת הדירוג, ככל שאלה ידועות לחברה על פי מה שנמסר לה על ידי חברת הדירוג, או את הסיבות להחלפת החברה המדרגת.

אגרות החוב (סדרה א'), יכול שתהיינה מדורגות על ידי חברת מדרגת, אחת או יותר.

#### 8.2. **עדכון שיעור ריבית אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לשינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א'):**

ביום \_\_ ב \_\_, 2019 הודיעה מידרוג על מתן דירוג \_\_\_\_\_ להנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה א') של החברה בהיקף כולל של עד \_\_\_\_\_ מיליון ש"ח.

8.2.1. ככל שבמועד כלשהו, דירוג אגרות החוב (סדרה א') שנקבע על-ידי מידרוג (כמפורט לעיל) או

כל חברה מדרגת אחרת שתבוא במקומה (במקרה של החלפת החברה המדרגת, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של החברה המדרגת המוחלפת לבין סולם הדירוג של החברה המדרגת החדשה), יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה א') יהיה נמוך בדרגה אחת ("הדירוג המופחת") מדירוג \_\_\_\_\_ (או דירוג מקביל לו שייבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברה מדרגת, ככל שתבוא במקומה) ("דירוג הבסיס"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור של 0.25% לשנה ("שיעור הריבית הנוסף" או "הריבית הנוספת"), מעל שיעור הריבית שנקבע בדוח ההצעה הראשון של אגרות החוב (סדרה א').

8.2.2. שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב יעודכן גם במקרה של הורדת/ות דירוג נוספות מעבר לדירוג המופחת ("הדירוג המופחת הנוסף") באופן שבגין כל הפחתת דרגה נוספת מהדירוג המופחת, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור של 0.25% לשנה לכל מדרגה (notch) מתחת לדירוג המופחת הנוסף עד לעליה כוללת בשיעור הריבית, שלא תעלה על 1% (ביחס לשיעור הריבית שייקבע במכרז כאמור לעיל). מובהר כי שינוי אופק דירוג לא יהווה "שינוי בדירוג" לעניין סעיף זה.

**מובהר כי תוספת הריבית המירבית שתשולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב כאמור בסעיף זה לעיל, וכתוצאה מאי עמידה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 7.4 לעיל, במצטבר, לא תעלה על שיעור של 1.5% מעל שיעור הריבית שיקבע במכרז על שיעור הריבית על-פי דוח ההצעה הראשון.**

8.2.3. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת החברה המדרגת בדבר הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה א') לדירוג המופחת כהגדרתו בסעיף לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת ("מועד הורדת הדירוג"); (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הרלוונטית ועד למועד הורדת הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) ("ריבית המקור" ו-"תקופת ריבית המקור", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) ("הריבית המעודכנת"); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') 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 שתיים) לתקופות הבאות; (ז) את עמידתה ו/או אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות וציון האם הועלתה הריבית קודם הורדת הדירוג בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות.

8.2.4. היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה א') בדירוג המופחת יחול במהלך ארבעת הימים שלפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל ("תקופת הדחייה"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור (כפי שמופיעה בתנאי הנייר המקוריים) בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

8.2.5. במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב (סדרה א') על-ידי החברה המדרגת, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 8.3.1 לעיל, תודיע החברה

על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המיידית כאמור ותעביר לו לוח סילוקין עדכני בקובץ אקסל פעיל.

8.2.6. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל בסעיף 8.3.1 לעיל, תעדכן החברה המדרגת את הדירוג לאגרות החוב (סדרה א') כלפי מעלה, לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס ("הדירוג הגבוה"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב (סדרה א') דורגו בדירוג הגבוה בלבד, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א') יהיה שיעור הריבית שנקבע בדוח ההצעה הראשון של אגרות החוב (סדרה א'), ללא כל תוספת (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') משיעור הריבית שנקבע בדוח ההצעה הראשון של אגרות החוב (סדרה א')). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 8.3.2 עד 8.3.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת.

8.2.7. במקרה בו תוחלף החברה המדרגת או שאגרות החוב (סדרה א') תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, ומבלי לגרוע מחובת החברה להודיע לנאמן כאמור בסעיף 8.2 לעיל, תפרסם החברה דוח מיידית, בתוך יום עסקים אחד ממועד השינוי ובו תודיע החברה על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה.

8.2.8. למען הסר ספק, מובהר כי שינוי אופן הדירוג של אגרות החוב לא יגרור שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א').

8.2.9. היה והחברה התקשרה עם יותר מחברה מדרגת אחת, יובא בחשבון לצורך סעיף זה הדירוג הגבוה ביותר שניתן לאגרות החוב (סדרה א').

## 9. שעבודים ובטחונות

9.1. כבטוחה לקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בשטר הנאמנות, ובכלל זה בגין אגרות החוב אשר תונפקנה על-פי ההצעה של אגרות החוב (והצעות נוספות, ככל שתהיינה) לפי שטר הנאמנות, ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המגיעים ושיגיעו למחזיקי אגרות החוב לרבות תשלומי הקרן, הפרשי ההצמדה והריבית (לרבות הריבית הנוספת וריבית הפיגורים) שהחברה מתחייבת בזה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), וסכומים נוספים אשר תחוב בהם החברה על פי שטר הנאמנות ואגרת החוב (סדרה א') ("הסכומים המובטחים"), מתחייבת בזה החברה, בסמוך לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ליצור ולגרום לכך לרשום **לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב** את השעבודים המפורטים להלן וכדלקמן:

### 9.1.1. שעבוד מניות בחברות המוחזקות

החברה תרשום ותגרום לכך, שיירשם לטובת הנאמן שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, וללא הגבלה בסכום, בדרך של רישום שעבוד אצל רשם החברות על מלוא אחזקותיה של החברה בחברות המפורטות להלן אשר נמצאות בבעלות החברה, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו, וכן על כל הזכויות הנלוות למניות השותף הכללי כאמור בסעיף 9.1.1.4 להלן, וכדלקמן:

9.1.1.1. על 30 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של צ.ע.ד.י.ם בנגב בע"מ ("צעדים בנגב"), חברה בת פרטית הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה כלשהי ואשר מהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של צעדים בנגב ("מניות צעדים בנגב").

9.1.1.2. על 3,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של רקע הר בע"מ ("רקע

הר"), חברה בת פרטית הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה כלשהי, המהוות 100% מהונה המונפק והנפרע של רקע הר ומזכויות ההצבעה בה ("מניות רקע הר").

9.1.1.3. על 9,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת של רקע הר ניהול ותפעול בע"מ ("רקע הר ניהול"), חברה פרטית הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה כלשהי, המהוות 100% מהונה המונפק והנפרע של רקע הר ניהול ומזכויות ההצבעה בהן ("מניות רקע הר ניהול").

9.1.1.4. על 75 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של רקע מידאס טירה חברה לניהול בע"מ ("רקע מידאס טירה"), חברה פרטית הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה כלשהי, המהוות 75% מהונה המונפק והנפרע של רקע מידאס טירה ושהינה השותף הכללי בשותפות טירה, כהגדרת מונח זה להלן ("מניות רקע מידאס טירה").

צעדים בנגב, רקע הר, רקע הר ניהול ורקע מידאס טירה ייקראו ביחד או לחוד: "החברות המוחזקות"; מניות צעדים בנגב, מניות רקע הר, מניות רקע הר ניהול ומניות רקע מידאס טירה ייקראו ביחד או לחוד: "המניות המשועבדות".

יודגש כי ככל שירכשו על ידי החברה ו/או יישות בשליטתה מניות נוספות במי מהחברות המוחזקות ו/או יוקצו לחברה ו/או לחברה בשליטתה מניות נוספות במי מהחברות כאמור, באופן שהחזקותיה של החברה (במישרין או בעקיפין) יגדלו ("המניות הנוספות"), אזי המניות הנוספות לא ייכללו בנכסים המשועבדים, למעט כמפורט בסעיפים 9.15 ו-9.16 להלן ועל פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

#### 9.1.2. שעבוד זכויות בשותפויות המוגבלות

החברה תרשום ותגרום לכך, שיירשם לטובת הנאמן, שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה, והמחאת זכות יחידה מדרגה ראשונה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של החברה ורקע הר, כשותף מוגבל בשותפויות המפורטות להלן, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו, וכדלקמן:

9.1.2.1. על זכויותיה של החברה ברקע מידאס טירה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("שותפות טירה"), שותפות פרטית הרשומה בישראל, המהוות 75% מכלל הזכויות בשותפות טירה ("הזכויות בשותפות טירה").

9.1.2.2. על זכויותיה של החברה (60% מהזכויות) ושל רקע הר (40% מהזכויות) ברקע מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("שותפות מרכזים מסחריים"), שותפות פרטית בישראל, המחזיקה ב-50% מהזכויות ברקע מידאס שותפות מוגבלת ("שותפות רקע מידאס" ו-"הזכויות בשותפות מרכזים מסחריים"), לפי העניין. יצוין, כי יתרת ה-50% בשותפות רקע מידאס מוחזקות, למיטב ידיעת החברה, על ידי מידאס רכישות, שותפות מוגבלת, צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי מניותיה.

שותפות טירה ושותפות מרכזים מסחריים, ייקראו להלן ביחד או לחוד: "השותפויות המוחזקות"; הזכויות בשותפות טירה ובשותפות מרכזים מסחריים, ייקראו ביחד או לחוד: "הזכויות המשועבדות".

יובהר כי השעבודים על הזכויות המשועבדות כוללים את כל הזכויות ההוניות הצמודות לזכויות החברה ורקע הר, לפי המקרה, בשותפויות המוחזקות האמורות, על פי כל דין, לרבות מכוח הסכמי השותפויות, כפי שיעודכנו מעת לעת, (דהיינו - הזכות לקבלת רווחים, הזכות לקבלת עודפים במקרה של פירוק השותפויות וכל זכות אחרת דומה

במהותה).

### 9.1.3. שעבוד והמחאה זכות על זכויות מכוח הלוואות הבעלים

9.4.1.1. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן שעבוד שוטף ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, לרבות כהמחאה על דרך שעבוד, על מלוא זכויות החברה, מכוח הלוואות הבעלים שהעמידו ליישויות, המפורטות להלן, ואשר יתרתן הבלתי מסולקת נכון למועד חתימת שטר הנאמנות הינה 10,688 אלפי ש"ח ("הלוואות הבעלים")<sup>3</sup> וכדלקמן:

א. הלוואה שהעמידה החברה לשותפות מרכזים מסחריים שיתרתה למועד חתימת שטר הנאמנות הינה בסך של 10,197 אלפי ש"ח;

ב. הלוואה שהעמידה החברה לשותפות טירה שיתרתה למועד חתימת שטר הנאמנות הינה בסך של 491 אלפי ש"ח;

9.4.1.2. בנוסף, החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן שעבוד שוטף ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, לרבות כהמחאה על דרך שעבוד, על מלוא זכויות החברה, מכוח הלוואות הבעלים שתעמיד החברה לרקע הר בסך של 30,000 אלפי ש"ח (ככל שתושלם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי דוח הצעת המדף).

והכל, כל עוד הלוואות הבעלים לא נפרעו על ידי רקע הר או שותפות מרכזים או שותפות, לפי המקרה.

למען הסר ספק, יובהר כי כל עוד לא הועמדו אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או התקבלה החלטה על מימוש בטוחות כמפורט בסעיף 12 להלן, לפי המוקדם, לא יוטלו על החברה מגבלות כלשהן מכוחו של השעבוד על הלוואות הבעלים כאמור, ובהתאם (אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל), תהיה החברה זכאית לקבל לידיה את סכומי הלוואות הבעלים הנ"ל ולעשות בהם שימוש וכן, תהא רשאית לשנות את תנאי הלוואות הבעלים ו/או למחול על הלוואות הבעלים ו/או להמיר את הלוואות הבעלים לזכויות אחרות (ומבלי שתידרש לשעבדן לטובת המוחזקים) וזאת בהתאם לשיקול דעתה המוחלט וללא צורך בקבלת אישור מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב.

במסגרת דוח הדירקטוריון שיצורף לדוחות התקופתיים והרבעוניים של החברה, תעדכן החברה בדבר יתרת הלוואות הבעלים, סכומים שנפרעו בגין הלוואות הבעלים במהלך תקופת הדוח וכן סכומים נוספים שהועמדו בתקופת הדוח כהלוואות בעלים ועל כל שינוי שנעשה בתנאי הלוואות הבעלים אם וככל שנעשה. להסרת הספק, במקרה שהועמדו אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או התקבלה החלטה על מימוש בטוחות כאמור בסעיף 12 להלן, לפי המוקדם, החברה תהיה מנועה מלבצע הפעולות לעיל.

המניות המשועבדות, הזכויות המשועבדות והלוואות הבעלים שישועבדו לטובת הנאמן כאמור לעיל, יכוננו ביחד או לחוד: "**הנכסים המשועבדים**". החברות המוחזקות והזכויות המשועבדות יכוננו ביחד או לחוד: "**התאגידים המוחזקים**".

9.2. החברה תפעל לכך שכל אחד מהתאגידים המוחזקים ירשום הערה בדבר השעבוד במרשם בעלי המניות ובמרשם השותפים המוגבלים של החברה הרלוונטית ו/או השותפות הרלוונטית, לפי המקרה.

החברה תמסור לכל אחד מהתאגידים המוחזקים הודעה בדבר יצירת השעבוד המפורט בסעיף 9 זה לטובת הנאמן, וכל אחד מהתאגידים המוחזקים יאשר לנאמן את קבלת ההודעה האמורה ושהינו מסכים לפעול בהתאם להוראות החברה והנאמן לפי שטר זה, ככל שהינן

<sup>3</sup> הערה לטייטה: הסכומים יעודכנו סמוך לפרסום דוח הצעת המדף.

רלוונטיות ביחס אליה.

9.3. סך הנכסים המשועבדים שייכלל בשעבוד המתואר לעיל, יקבע, הן בהנפקה ראשונה והן בכל הרחבה שתבוצע, בהתאם ליחס LTV (כהגדרתו בסעיף 9.6.1 להלן) בשיעור של 75%, כאשר השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים יחושב בהתאם להוראות סעיף 9.6 להלן.

#### 9.4. זכויות נלוות

9.4.1. השעבוד של המניות המשועבדות ושל הזכויות המשועבדות יכלול את כל פירוטיהן, תמורתן וכל הזכויות המוקנות ושתוקנינה בגין ו/או מכוחן, לרבות הזכויות, האופציות, הכספים והנכסים שיגיעו או יוצאו במקום המניות המשועבדות ו/או הזכויות המשועבדות (לפי המקרה) או בגין או מכוחן, לרבות מניות הטבה, זכויות קדימה, זכויות לניירות ערך אחרים בגין מכל סוג שהוא ובכל אופן שהוא, זכויות לדמי ביטוח ו/או שיפוי ו/או לפיצוי ו/או בקשר למכירתן, ולרבות מכוח הסכמי השותפויות, כפי שיעודכנו מעת לעת, (דהיינו - הזכות לקבלת רווחים, הזכות לקבלת עודפים במקרה של פירוק השותפויות וכל זכות אחרת דומה במהותה).

9.4.2. מובהר, כי עד מועד מימוש השעבוד כהגדרתו להלן (בהתאם לתנאי שטר זה) הזכויות לדיבידנדים, לרווחים, שיינתנו ו/או יעמדו לתשלום בגין המניות המשועבדות ו/או הזכויות המשועבדות (לפי המקרה), כפי שהן קיימות כיום וכפי שתהיינה קיימות בעתיד בכל זמן, תועברנה לחברה כנכס חופשי של החברה והשעבוד האמור לא יחול עליהן.

9.4.3. עד למועד מימוש השעבוד כהגדרתו להלן ובכפוף לאמור בסעיף 9.4 להלן:

9.4.3.1. כל זכויות החברה בנכסים המשועבדים, לא תיפגענה ותהיינה בידיה באופן בלעדי, והחברה תחזיק ותוכל לעשות שימוש מלא, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בכל הזכויות הנלוות למניות המשועבדות ולזכויות המשועבדות (לפי המקרה) לרבות, בזכויות להחזר הלוואות הבעלים שיתקבלו בידי החברה, בזכויות ההצבעה, ובכל זכות שתוקנה לה מכוח דין, תקנון, הסכם קיים ו/או הסכם עתידי בין בעלי המניות בחברות המוחזקות ו/או בין בעלי הזכויות בשותפויות המוחזקות, לרבות זכות סירוב ראשונה.

9.4.3.2. החברה תהיה רשאית לקבל החלטה, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, בדבר ניצול או העדר ניצול זכויות שינפיקו ו/או מכירתן והמניות ו/או הזכויות שתירכשנה ו/או תוקצינה (לפי המקרה) כתוצאה מניצול הזכויות, תהיינה בבעלותה הבלעדית של החברה וכן כל תמורה שתתקבל כתוצאה ממכירת הזכויות תועבר לחברה.

9.4.3.3. הנאמן מתחייב, כי ככל שתידרש הסכמתו לשימוש כאמור בסעיף 9.4.3 לעיל בזכויות בנכסים נשוא השעבודים, בכפוף לאמור בסעיף 9.4.5 להלן, תינתן הסכמתו האמורה, למעט במקרה בו עניינה של הזכות הינו מכירת הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, ובמקרה זה היא תהא כפופה לאמור בסעיפים 9.15 ו-9.16 להלן.

**"מועד מימוש השעבוד"** משמעו המועד בו התקבלה באסיפת מחזיקים החלטה להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מידי ו/או לממש בטוחה/בטוחות.

9.4.4. למען הסר ספק יובהר, כי החברה מתחייבת שלא לעשות שימוש בזכויותיה כאמור באופן אשר יפגע או עלול לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב בקשר עם שעבוד המניות המשועבדות ו/או הזכויות המשועבדות, לפי המקרה.

9.4.5. עם זאת, החל מהמועד בו הוחלט להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי או לממש

בטוחה כמפורט בשטר נאמנות זה, כל 'חלוקה' בגין המניות המשועבדות ו/או חלוקת רווחים בגין הזכויות המשועבדות ו/או כל תמורה ו/או זכות נלווית אחרת ככל שתחולק, תועבר ישירות אל חשבון הנאמנות אשר פרטיו ימסרו לחברה על ידי הנאמן. 9.4.6. כל האמור בסעיף 9 זה בקשר עם המניות המשועבדות והזכויות המשועבדות יחול גם בגין מניות נוספות של החברות המוחזקות ו/או השותפויות המוחזקות (לפי המקרה), ככל שתשועבדנה לטובת הנאמן בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

#### 9.5. רישום השעבודים

9.5.1. להבטחת אגרות החוב (סדרה א'), תיצור החברה לטובת הנאמן, ותרשום כדין אצל רשם החברות ורשם המשכונות (ככל שיידרש), שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה, על הנכסים המשועבדים, כשהוא נקי מכל שיעבוד אחר, באמצעות מסמכי שעבוד בנוסח כפי שיוסכם בין החברה לנאמן ובכפוף לאמור בסעיף 9.5.2 להלן.

9.5.2. החברה תהא אחראית לביצוע כל הפעולות הנדרשות לשם רישום השעבוד כמפורט בסעיף 9.5.1 לעיל כדין. החברה תמציא לנאמן את המסמכים הבאים בקשר עם השעבוד האמור וכן בקשר עם כל שעבוד נוסף של הנכסים שיהיו בטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'):

9.5.2.1. אגרת חוב, "טופס 10" ו-"טופס 1" (הודעת משכון, אם וככל שיידרש), כשכולם חתומים בחותמת "הוגש לבדיקה" של רשם החברות ו/או רשם המשכונות (ככל שיידרש ולפי המקרה) ונושאים תאריך שאינו מאוחר מעשרים ואחד (21) יום ממועד החתימה על מסמך השעבוד, או מועד אחר שייקבע על-פי כל דין; 9.5.2.2. מקור או העתק נאמן למקור של תעודת רישום שעבוד מקורית מאת רשם החברות ו/או רשם המשכונות (ככל שיידרש, ולפי המקרה); 9.5.2.3. תצהיר החברה, חתום ע"י נושא משרה בכירה בה ומאומת על ידי עורך דין, כי לא קיימים שעבודים סותרים וכי אין השעבוד סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים, והכול בנוסח שהיא מקובל על הנאמן;

9.5.2.4. תמצית מרשם החברות של החברה, המעיד על רישום השעבוד; 9.5.2.5. חוות דעת מאת עורך הדין של החברה המאשרת, בהתבסס על העובדות אשר תהיינה רלוונטיות בעת מתן חוות הדעת, ועל מסמכים והצהרות שיתקבלו מהחברה, ובהנחת תקפות מסמכים והצהרות אלה, כי השעבוד נרשם כדין לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, וכי אגרת החוב שנחתמה על ידי החברה ביחס לשעבוד, יוצרת לטובת הנאמן באורח תקף ואכיף את השעבוד על הנכסים המפורטים במסמך השעבוד;

9.5.2.6. החברה תמסור לכל אחד מהתאגידים המוחזקים, הודעה בדבר יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן והמחאת הזכות לפרעון הלוואות הבעלים כאמור לעיל, בנוסח שיוסכם בין החברה והנאמן;

9.5.2.7. הסכמה של כל אחד מבין התאגידים המוחזקים, לפעול בהתאם להודעה האמורה בסעיף 9.5.2.6 לעיל.

#### 9.6. שווים של הנכסים המשועבדים ושל הנכסים המחליפים

באותם מקרים בהם נדרש לבחון את יחס LTV (כהגדרתו להלן), דהיינו במקרים של הנפקה ראשונה, הרחבת הסדרה, החלפת בטוחות או תוספת שעבודים או הסרת שעבודים, יחולו הכללים הבאים:

9.6.1. יחס ה-LTV (Loan to Value) הינו היחס שבין: (1) יתרת הערך הנקוב של אגרות



החוב בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו (וטרם שולמו), ובניכוי מזומנים ו/או ערבויות שהופקדו, ככל שהופקדו, אצל הנאמן כבטוחה על פי שטר זה, לבין; (2) השווי המצטבר של הנכסים המשועבדים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לפי דרך מדידת השווי שלהם כמפורט בסעיף 9.6 זה להלן ("יחס ה- LTV").

9.6.2. השווי הבטוחתי של הלוואות הבעלים יקבע בהתאם ליתרת קרן ההלוואות במועד הבדיקה, כהגדרתו בסעיף 9.6 זה להלן.

9.6.3. שוויים של מזומנים, פיקדונות משועבדים ו/או ניירות ערך ממשלתיים (ככל שיהיו כאלה), יהא שווה לסכום הפיקדונות או לערך הנקוב של ניירות הערך, לפי העניין, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו, לפני ניכוי המס בגינם, במועד הבדיקה, כהגדרת מונח זה בסעיף 9.15 להלן;

9.6.4. שוויין של ערבויות בנקאיות אוטונומיות בלתי מותנות יהא שווה לגובה הערבויות הבנקאיות הבלתי מותנות במועד הבדיקה, כהגדרת מונח זה בסעיף 9.15 להלן, על פי תנאיהן, ובלבד שהערבויות הבנקאיות הן אוטונומיות ובלתי חוזרות ותוקפן עד 30 יום לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א').

9.6.5. השווי הבטוחתי של המניות המשועבדות הזכויות המשועבדות, והזכויות הנוספות (כהגדרת מונח זה בסעיף 9.15.2 להלן), ככל שישועבדו במסגרת החלפת בטוחות ו/או תוספת שעבדים ו/או הרחבת הסדרה ("אירוע קביעת השווי"), יחושב על-פי חלקה של החברה בהון העצמי של החברות המוחזקות וחלקה של החברה בהון של השותפויות המוחזקות (לפי המקרה), מעת לעת, בהתאם לדוחותיהן הכספיים השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים של החברות המוחזקות והשותפויות המוחזקות, כפי שיפורסמו על ידי החברה וביחס לתאריך המאזן הכלול בדוחות הכספיים כאמור, החל מההנפקה על-פי דוח ההצעה הראשון של אגרות החוב (סדרה א') או עובר לאירוע קביעת השווי, לפי העניין.

## **9.7. הצהרות והתחייבויות החברה**

החברה מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

9.7.1. החברה הינה בעלות הזכויות בנכסים המשועבדים, לרבות מלוא הזכויות הצמודות לנכסים המשועבדים, ובכלל זה הלוואות הבעלים.

9.7.2. נכון למועד שטר הנאמנות, לחברה אין חובות פיננסיים המובטחים בשעבוד על הנכסים המשועבדים.

9.7.3. הזכויות בנכסים המשועבדים, ובכלל זה הזכויות במניות המשועבדות ובשותפויות המוחזקות, חופשיות ונקיות מכל שעבוד אחר ומכל זכויות צד שלישי כלשהו במועד רישום השעבוד כאמור ולא הוקנתה לכל צד שלישי שהוא כל זכות או אופציה לרכוש את הנכסים המשועבדים, במלואם או בחלקם, ואין כל הגבלה או תנאי החלים על פי דין או הסכם על שעבוד המניות המשועבדות והזכויות המשועבדות ו/או על העברת הבעלות בהן או על שעבודן ו/או מימושן ו/או העברת הבעלות בהן בעת מימוש (ככל שימומש) לרבות לא מכוח הסכמים בין בעלי המניות ו/או בין השותפים בחברות והמוחזקות ו/או בשותפויות המוחזקות, למעט כמפורט בסעיף 4.2 בנספח ד' (תיאור הנכסים המשועבדים) המצורף לדוח ההצעה<sup>4</sup>. כמו כן מתחייבת החברה להודיע לנאמן בסמוך לאחר כל שינוי ככל שיחול בקשר עם האמור בסעיף 9.7.3 זה.

9.7.4. במועד חתימת שטר נאמנות זה, החברה והתאגידים המוחזקים אינם מצויים בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמנים או קבוע) ו/או הקפאת הליכים, ולמיטב ידיעת החברה,

---

הערה לטיוטה: מצורף כנספח ב לטיוטת שטר הנאמנות.<sup>4</sup>

לא הוגשה נגד מי מהם בקשה לפירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הקפאת הליכים כאמור וכי לא ידוע לחברה על כל פגם בזכויות בחברות המוחזקות והשותפויות המוחזקות ו/או בזכויות החברה בהלוואות הבעלים, וכי אם יתגלה פגם באילו מזכויותיה האמורות היא תפעל לתיקון הפגם בהקדם האפשרי מיד כשייוודע לה על פגם כאמור.

9.7.5 לא נעשתה כל המחאת זכות או כל פעולה אחרת הגורעת מערך הנכסים המשועבדים והזכויות הנלוות להם. החברה מתחייבת בזאת, להודיע לנאמן מיד עם היוודע להן בכל מקרה בו יחול שינוי ו/או צפוי לחול שינוי באמור.

9.7.6 נכון למועד החתימה על שטר זה, החברה והתאגידים המוחזקים לא קיבלו הודעה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לזכויות בחברות המוחזקות ובשותפויות המוחזקות ובהלוואות הבעלים, כולן או חלקן. החברה מתחייבת בזאת, להודיע לנאמן מיד עם היוודע להן בכל מקרה בו יחול שינוי ו/או צפוי לחול שינוי באמור.

9.7.7 החברה מתחייבת להודיע לנאמן, בכתב, מיד לכשייוודע לה הדבר, על כל כוונה לערוך שינוי כלשהו במסמכי ההתאגדות של החברות המוחזקות ו/או בהסכמי השותפויות המוחזקות (לפי המקרה), וכן להתנגד לעריכתו של כל שינוי כאמור, אשר יפגע או עלול לפגוע ביכולתם של מחזיקי אגרות החוב לממש את השעבודים ו/או בשווי הבטוחה;

9.7.8 להודיע לנאמן על כל מקרה של הטלת עיקול, נקיטת פעולת הוצאה לפועל או הגשת בקשה למינוי כונס נכסים על השעבודים המפורטים בשטר נאמנות זה על או חלקם. כמו כן, לאחר שנודע כך על לחברה, להודיע בהקדם בדבר הנכסים המשועבדים לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ולצד שלישי שיזם או ביקש את או אלה את חלק מאלה וכן לנקוט מיד על חשבונה של החברה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי כונס הנכסים, לפי המקרה.

9.7.9 להודיע ולהורות לתאגידים המוחזקים, בהוראה בלתי חוזרת, לרשום בספריהן את דבר השעבודים הרלוונטיים ביחס אליהן.

9.7.10 החברה מתחייבת לעשות שימוש בכח הנובע מהחזקתה בנכסים המשועבדים, על מנת שתחתום על כל מסמך שיידרש בהתאם לשטר הנאמנות ו/או על פי דרישת הנאמן.

9.7.11 כי הדין החל על שעבוד הנכסים המשועבדים ועל מימושם הוא הדין הישראלי בלבד.

9.7.12 כי התקבלו בכל המוסדות הרלוונטיים של החברה ושל רקע הר ההחלטות הנדרשות על פי כל דין לשם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

9.7.13 החברה מתחייבת לא למכור, לא להעביר לא להמחות ולא להעניק זכויות כלשהן, באיזה אופן שהוא, בנכסים המשועבדים, לרבות לא תמשכן ולא תשעבד את הנכסים המשועבדים באיזה אופן שהוא, למעט על פי הוראות שטר הנאמנות.

9.7.14 החברה מתחייבת בכפוף ובהתאם לכל דין, שהיא לא תעשה כל פעולה שתגרום פגיעה כלשהי בזכויות הנלוות לנכסים המשועבדים, דהיינו, בין היתר, שלא לפגוע בשיעור היחסי של זכותן של המניות המשועבדות לקבלת דיבידנדים או זכותן של השותפויות המוחזקות לקבלת רווחים, להשתתף ביתרת נכסיהן במקרה של פירוק, בכוח ההצבעה שיש לחברה באסיפות הכלליות של בעלי המניות בחברות המוחזקות ו/או באסיפות השותפים בשותפויות המוחזקות, לרבות הזכות למנות דירקטורים/מנהלים, ובזכויות מכל סוג שהוא שיש לחברה כמחזיקה במניות המשועבדות ו/או בזכויות המשועבדות (כפי שזכויות אלה יהיו קיימות מעת לעת). בכל מקרה בו נודע לחברה על כוונה לדלל את החזקותיה בתאגידים המוחזקים וכן על כל כוונה לדלל את החזקות החברות

המוחזקות בתאגידים הנשלטים על ידן ו/או בשותפויות המוחזקות על ידן (והכל, סמוך לאחר שיוודע על כך לחברה) להודיע לנאמן בתוך 2 ימי עסקים מהמועד שנודע לה. 9.7.15 בכפוף להוראות שטר זה ולמעט כמפורט בשטר נאמנות זה לעיל ולהלן, החברה מתחייבת להימנע מביצוע כל דיספוזיציה בנכסים המשועבדים שבבעלותה כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגין, ללא קבלת אישור חתום על-ידי הנאמן מראש.

9.7.16 מובהר כי אין ביצירת השעבוד על המניות המשועבדות ו/או על הזכויות המשועבדות כדי להגביל כל פעולה של החברות המוחזקות ו/או של השותפויות המוחזקות, כולן או חלקן, בנכסיהן, הקיימים במועד חתימת שטר זה וכפי שיהיו בכל עת בעתיד, ובכלל זאת, (i) להגביל נטילת אשראי על ידי מי מהן ו/או על ידי אחרים בערבות החברה או חברות בשליטת החברה, בכל סכום עליו יוסכם בין הגורם הממן ובין הגוף הלווה; (ii) להגביל שעבוד נכסים ו/או זכויות המוחזקים על ידי החברה, ו/או שעבוד של נכסים ו/או זכויות המוחזקים על ידי מי מהתאגידים המוחזקים לטובת גורמים מממנים.

9.7.17 החברה לא נתנה התחייבות כלשהי לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב לגבי המשך ההחזקה של החברה ו/או של מי מהחברות המוחזקות ו/או מי מהשותפויות המוחזקות ו/או של תאגידים המוחזקים על ידי מי מהן בנכסים אותם הן מחזיקות במועד חתימת השטר ו/או לשמירת מצבת נכסים ולפיכך, בין היתר, רשאיות החברה ו/או והתאגידים המוחזקים ו/או של יישויות המוחזקות על ידי מי מהם לפעול בנכסיהם בהתאם לשיקול דעתם המוחלט, בכפוף לאמור בשטר זה.

9.7.18 החברה מתחייבת כי במקרה שעל אף כל האמור בשטר נאמנות זה, תיווצר זכות מגבילה - דהיינו משכון, שעבוד, עיקולים וכדומה - על הנכסים המשועבדים לאחר שישועבדו להבטחת התחייבויות החברה על פי שטר נאמנות זה, החברה תודיע בסמוך מיד לאחר מכן לנאמן על כך בכתב, ותגרום להסרת הזכות המגבילה מהנכסים המשועבדים בהקדם האפשרי.

9.7.19 החברה תהא אחראית לביצוע כל הפעולות הנדרשות לשם רישום השעבדים כמפורט בסעיף 9.5 לעיל כדין בקשר עם רישום השעבדים בישראל.

9.7.20 כל עוד תיוותרנה אגרות החוב (סדרה א') במחזור, החברה מתחייבת, החברה תצרף לדוחותיה השנתיים ו/או הרבעוניים תמצית דוחות כספיים של התאגידים המוחזקים, אשר תהיה ערוכה בהתאם לתמצית הדוחות הכספיים של התאגידים המוחזקים ליום 31.12.2018 וליום 31.3.2019, המצורפים לשטר נאמנות זה כנספח, בשינויים המחוייבים ("הדוחות התמציתיים").

## **9.8. שעבדים נוספים**

9.8.1 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית לשעבד את נכסיה כולם או מקצתם, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן על פי שטר זה, בכל שעבוד, לרבות שעבוד שוטף, ובכל דרך שהיא ללא כל צורך בקבלת הסכמה כלשהי מהנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה א'), לרבות כדי להבטיח את פירעון של אגרות החוב מסדרות נוספות שהחברה תנפיק (ככל שתנפיק). להסרת ספק מובהר, כי שעבוד נכסיה של החברה כאמור בסעיף זה יכול שיכלול כל שעבוד, לרבות שעבוד על מניות של חברות של החברה ו/או של חברות בנות ו/או של חברות כלולות של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, ו/או הלוואות בעלים שהעמידה/תעמיד החברה לחברות בנות ו/או כלולות שלה, אשר אינן חלק מהנכסים המשועבדים אשר שועבדו לטובת הנאמן בקשר עם אגרות החוב (סדרה א'), ככל שישנן, או אשר שועבדו לטובת הנאמן כאמור

והשעבוד עליהן הוסר.

9.8.2 החברה לא תהיה רשאית למשכן איזה מהנכסים המשועבדים לנאמן על פי שטר זה בשעבוד נוסף כלשהו, ללא הסכמה מראש ובכתב של הנאמן.

#### **9.9 זכויות בנכסים המשועבדים ובזכויות הנוספות**

9.9.1 כל הזכויות בנכסים המשועבדים ובזכויות הנוספות (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 9.15.2 להלן, ככל שישועבדו לנאמן על פי הוראות שטר זה) (בין במישרין ובין בעקיפין), לפי העניין, בנכסים עליהם ירשמו שעבדים על פי הוראות שטר נאמנות זה לעיל ולהלן, לרבות זכויות מכוח דין תקנון או הסכם לא תיפגענה ותהיינה בידיהן באופן בלעדי כל עוד לא התקבלה החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות בהתאם להוראות שטר נאמנות זה.

9.9.2 בכפוף לאמור לעיל, החברה תחזיק ותוכל לעשות שימוש מלא על פי, שיקול דעתה הבלעדי, בזכויות ההצבעה, בזכויות לדיבידנד, בזכויות לרווחים, ובזכויות להחזר הלוואות הבעלים שיתקבלו בידי החברה. הנאמן מתחייב, כי ככל שתידרש הסכמתו לשימוש כאמור בזכויות בנכסים המשועבדים ובזכויות הנוספות (ככל שישועבדו), תינתן הסכמתו האמורה, למעט במקרה בו עניינה של הזכות הינו מכירת הזכויות בחברות המוחזקות ו/או בשותפויות המוחזקות, לרבות מכוח הזכויות הנוספות ככל שישועבדו לנאמן(לפי המקרה), ובמקרה זה היא תהא כפופה לאמור בסעיף 9.15 להלן.

9.9.3 כמו כן, החברה, החברות המוחזקות, השותפויות המוחזקות, לפי המקרה, תהיינה רשאיות למכור, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את רכושן, כולו או חלקו, למעט נכסים משועבדים לנאמן על פי שטר זה, בכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב וכן לבצע בנכסיהן את הפעולות המותרות הנוספות, כהגדרתן להלן.

9.9.4 כל זכויות החברה והתאגידים המוחזקים, ופירות הנכסים שבחזקתם (במישרין ובעקיפין), לא תיפגענה ותהיינה בידיהם באופן בלעדי והם יהיו רשאים לעשות בהן כרצונם ולהשתמש בהן לכל שימוש שהוא לפי שיקול דעתם הבלעדי.

"פירות הנכסים" - כל הזכויות הנובעות מזכויות החברה והתאגידים המוחזקים (במישרין ובעקיפין) בנכסי המקרקעין שבחזקתם, ובכלל זה זכות לקבלת מלוא פירות הנכס לרבות כל הזכויות לקבלת דמי השכירות ודמי ניהול שמשולמים ע"י שוכרי היחידות בנכסי המקרקעין שבחזקתם, הקיימים על פי הסכמי השכירות והניהול החלים על נכסי המקרקעין, על שינוייהם מעת לעת ולרבות הסכמי שכירות וניהול עתידיים שיתווספו על ההסכמים הקיימים ו/או יחליפו אותם על שינוייהם מעת לעת או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם.

9.9.5 החברה והתאגידים המוחזקים (במישרין ובעקיפין), יהיו רשאים ליטול חוב פיננסי לצורך ביצוע עבודות הקמה ובנייה של פרויקטים הנבנים על זכויות במקרקעין שבחזקתם ו/או עבודות השבחה בפרויקטים שבחזקתם (לרבות מימון מחדש תוך כדי או לאחר ביצוע העבודות) וכן ליצור שעבדים להבטחת החוב הפיננסי כאמור, של הנכסים המשועבדים על פי שטר זה אשר יהיו נחותים בדרגה לאלו שיוצרו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

#### 9.9.6. פעולות מותרות נוספות

למען הסר ספק, עד למועד מימוש השעבוד, החברה והתאגידים המוחזקים יהיו רשאים לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) במהלך העסקים הרגיל בנכסיהם, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או מחזיקי אגרות החוב לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור:

9.9.6.1. שכירות, רשות שימוש, זכות חזקה לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי, וכן פעילויות השבחה, תכנון, ייזום, בנייה, פיתוח, ניהול והקניית זכויות שונות, לרבות זיקת הנאה ו/או ביטול;

9.9.6.2. עבודות פיתוח;

(הפעולות המוגדרות בסעיף 9.9.6 ייקראו יחד: "**פעולות מותרות נוספות**").

9.9.6.3. עוד יובהר כי נקיטת פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת (כהגדרתה לעיל) תתאפשר, ובלבד שהחברה תודיע לנאמן בכתב ומראש אודות כוונתה לבצע פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת ותמציא לידי הנאמן אישור עורך דין לשביעות רצון הנאמן, עוד קודם נקיטת הפעולה, כי אין בפעולה כאמור כדי לפגוע בשעבודים שנרשמו לטובת הנאמן עבור המחזיקים כאמור ו/או בזכויות המחזיקים על פי שטר זה. הנאמן רשאי להסתמך על אישור עורך הדין ולא יידרש לבדוק.

9.9.7. החל מהמועד בו הועמדו אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או התקבלה החלטה על מימוש בטוחות כמפורט בסעיף 12 להלן, לפי המוקדם, יהיה רשאי הנאמן להורות לתאגידים המוחזקים שלא לחלק דיבידנדים ו/או רווחים ישירות ו/או לא להעביר החזר הלוואות בעלים (ככל שיהיו), אלא להעבירם לחשבון הנאמנות, שייפתח על ידי הנאמן. כמו כן, יהיה רשאי הנאמן להורות לחברה ולתאגידים המוחזקים, בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף 12.1 להמנע מביצוע פעולות שאינן במהלך העסקים הרגיל, בנכסיהם, וזאת עד למועד בו בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 12.1 להלן.

9.10. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, שומרת החברה לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה ותנאים אחרים כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה א'), שווים להם או נחותים מהם. להסרת ספק מובהר כי, לצורך הבטחת פירעון אגרות חוב מסדרות נוספות (ככל שתונפקנה), החברה תהיה רשאית, לשעבד נכסים אחרים של החברה, כולם או מקצתם, בכל שעבוד, לרבות שעבוד שוטף וכמפורט בסעיף 9.8.1 לעיל.

9.11. אין בזכות זאת של החברה כאמור בסעיף 9.10, כדי למעט מזכות הנאמן לבחון את השלכותיה של ההנפקה הנוספת כאמור ואין בה כדי לגרוע מזכויות ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לפי שטר הנאמנות.

9.12. למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן ולא יבחן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ואת טיב הביטחונות אשר הועמדו כאמור. בהתקשרותו בשטר הנאמנות, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך ולא יערוך בדיקת נאותות (Due diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה, וכן הוא אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). אין באמור כדי לגרוע

מחובות הנאמן על פי כל דין ו/או שטר הנאמנות, לרבות, אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן, ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין, לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך התשקיף ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

#### **9.13. מימוש השעבודים**

9.14.1. כל עוד קיימת עילה לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף 12.1 להלן, הנאמן יהיה רשאי לפעול לאכיפת השעבודים, בכפוף לקבלת החלטה על ביצוע מימושים שתקבל על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ברוב המצוין בסעיף 12.2.3 להלן. אין באמור כדי לחייב את הנאמן לפעול לאכיפת השעבודים לאחר קבלת החלטה על העמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי.

9.14.2. אכיפתם של השעבודים תיעשה באופן הצפוי עפ"י הערכתו הסבירה של הנאמן להשיא את תמורת המימוש מהשעבודים ולשם כך יהיה רשאי הנאמן, בכפוף לדין, לקבוע את אופן אכיפת השעבוד את סדר אכיפת השעבודים (ככל שישנו יותר משעבוד אחד) וכן את המועד שבו יש לאכוף כל שעבוד ("אופן אכיפת השעבודים").

9.14.3. מבלי לגרוע מכל זכות הקיימת לנאמן עפ"י כל דין, יהיה רשאי הנאמן לקבל הנחיות ביחס לאופן אכיפת השעבודים גם באמצעות החלטה רגילה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שעל סדר יומה מתן הנחיות לנאמן בדבר אופן אכיפת השעבודים. אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור, תהיה רשאית להסמיק נציגות ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לצורך מתן יעוץ לנאמן בדבר אכיפת השעבודים.

9.14.4. תהא זאת פעולה (לרבות הימנעות מפעולה) לאכיפת שעבודים אשר בוצעה על ידי הנאמן באופן סביר אם פעל:

9.14.4.1. בהתאם להנחיות אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') או ייעוץ מאת הנציגות על פי סעיף 12.3 להלן;

9.14.4.2. בהתאם להנחיות בית משפט;

9.14.4.3. על פי הוראות בעל תפקיד שמונה על ידי בית משפט.

החברה מתחייבת לעשות כל פעולה סבירה הנדרשת לשם ביצוע הבחינה כאמור, ובכלל זה להודיע לנאמן על כל שינוי מהותי ביחס לשעבוד, מיד לכשארע.

9.14.5. מובהר כי כל השעבודים על פי שטר זה הינם מצטברים ובלתי תלויים זה בזה והם לא ישפיעו אחד על השני לרבות לא על בטוחות אחרות קיימות ו/או שתהיינה קיימות בידי הנאמן ו/או בידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ולא יושפעו מהן, וכן לא יהיה בקיום בטוחות נוספות כדי למנוע או לעכב את מימוש השעבודים על איזה מהנכסים המשועבדים כמפורט לעיל.

#### **9.14. העברת תמורת ההנפקה לחברה**

9.14.1. תמורת ההנפקה בניכוי עמלות כמפורט בדוח הצעת מדף, תועבר על ידו, עם הנפקת אגרות

החוב, לחשבון המיוחד, כהגדרתו להלן, עליו יורה הנאמן בכתב. לעניין זה "החשבון המיוחד", משמע חשבון אשר יפתח הנאמן על שמו, בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב, בו תופקד תמורת ההנפקה עד לשחרורה לחברה על-פי תנאי שטר הנאמנות, ואשר כל זכויות החברה בחשבון ובמופקד בו (ככל שיהיו) מעת לעת, ישועבדו לטובת הנאמן בשעבוד יחיד, ראשון בדרגה וקבוע וכן שעבוד שוטף, ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום על כל הכספים שיופקדו מעת לעת בחשבון. הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון המיוחד. הכספים שיוחזקו בחשבון המיוחד יושקעו על ידי הנאמן בפקדון יומי / שבועי /

חודשי, בהתאם להנחיית החברה. מובהר בזה, כי לצורך רישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר, קבלת תמורת ההנפקה בידי רכז ההנפקה ו/או הפקדתה בחשבון המיוחד תיחשב כקבלתה אצל החברה.

9.14.2 הנאמן יעביר את תמורת ההנפקה שהתקבלה בחשבון המיוחד בתוספת הפירות שנצברו בגינה ובניכוי עמלות בנק וכל מס כדין, לחשבון בנק עליו תורה החברה לנאמן וזאת מיד לאחר שהחברה תציג בפני הנאמן תעודת שיעבוד בגין רישום שיעבוד קבוע, ראשון בדרגה, אצל רשם החברות על הנכסים המשועבדים, כהגדרתם בסעיף 9.1 לעיל, אליה מצורפים כל המסמכים המפורטים בסעיף 9.5.2 לעיל, או, במקרה של הרחבת סדרה, כנגד המצאת המסמכים האמורים בגין העמדת בטוחות נוספות ככל שהעמדת בטוחות נוספות נדרשת על פי שטר זה.

9.14.3 במקרה בו לא ירשמו השעבודים על הנכסים המשועבדים תוך 60 ימים ממועד המכרז לציבור והחברה לא תעביר לידי הנאמן את כל מסמכי השעבודים תוך 60 יום ממועד המכרז לציבור, אלא אם, לבקשת החברה, הנאמן האריך את התקופה בת 60 הימים ב-30 ימים נוספים, יודיע הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על אי קיום התנאים לשחרור תמורת ההנפקה, והחברה תבצע פדיון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') תוך יום עסקים אחד ממועד הודעת הנאמן כאמור, החברה תפרסם דיווח מייד, על פדיון מוקדם של אגרות החוב, אשר יבוצע בהתאם להוראות סעיף 11 להלן (בשינויים המחויבים) בניכוי עמלות פתיחת וניהול חשבון הנאמנות.

9.14.4 הפרה של סעיף 9.14 לעיל הינה הפרה יסודית של שטר הנאמנות.

#### **9.15. החלפת נכסים משועבדים**

9.15.1 החברה תהא רשאית, מעת לעת, וללא הגבלה במספר הפעמים, להחליף את השעבוד על כל או חלק מהנכסים המשועבדים כפי שאלה יהיו במועד כלשהו ("הנכס המוחלף"), בכל אחד מהנכסים הבאים, שישועבדו לנאמן על פי הוראות סעיף 9.5 לעיל, בשינויים המחויבים, ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 9.15.3 להלן.

9.15.2 לצרכי סעיף 9 זה:

9.15.2.1 "הזכויות הנוספות" - שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה על מניות נוספות ו/או על זכויות נוספות במי מהתאגידים המוחזקים (לרבות על כל הזכויות הנלוות למניות אלה ו/או לזכויות אלה, לפי המקרה) שתירכשנה על ידי החברה או חברה בשליטתה ו/או לרקע הר או תאגיד בשליטתה (אם וככל שתירכשנה) או שתוקצינה לחברה או לחברה בשליטתה ו/או לרקע הר או לתאגיד בשליטתה (אם וככל שתוקצינה); ו/או -

9.15.2.2 "מזומן" - מזומנים ו/או פיקדון כספי ו/או ניירות ערך ממשלתיים אשר יופקדו בחשבון הנאמנות, ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פקדונות בנקאיים נזילים בשקלים חדשים צמודי מדד ונושאי ריבית או נושאי ריבית בלבד; ככל שנכס משועבד יוחלף במזומן אזי לא יהיה ניתן לשוב ולהחליף את המזומן בנכס אחר, למעט שעבוד המזומן שייעשה לזמן קצוב שהודע עליו מראש ובמסגרת עסקה שתאפשר לחברה להחליף את הנכס המשועבד בנכס אחר בהתאם להוראות שטר נאמנות זה ו/או -

9.15.2.3 "ערבות" - ערבויות בנקאיות אוטונומיות שאינן מותנות, בלתי חוזרות

ובלתי תלויות של בנק בישראל, הנמנה עם חמשת הבנקים הגדולים בישראל, המדורג ע"י חברת דירוג, אשר יועמדו מעת לעת (אם בכלל) לטובת הנאמן על ידי החברה על פי תנאי שטר זה.

(להלן כולם ביחד או לחוד: "הנכס המחליף").

(מזומן וערבות ביחד או לחוד: "בטוחה פיננסית").

9.15.3 תנאים להחלפת הנכסים המשועבדים (במצטבר):

- א. לאחר ההחלפה ה-LTV לא יעלה מעל יחס 75%.
- ב. תתקבל מראש הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') באסיפה רגילה ברוב רגיל.
- ג. החברה תמסור לנאמן מידע אודות הנכס המחליף בדומה לנתונים שניתנו אודות הנכס המשועבד המוחלף, ארבע עשר (14) ימים לפחות קודם לביצוע ההחלפה בפועל, ובמסגרת העדכון האמור תפרט החברה, בין היתר, את טיב זכויותיה המשפטיות של החברה (או תאגיד בשליטתה, במישרין או בעקיפין) בנכס המחליף והשווי של הנכס המחליף.
- ד. החברה תפרסם דוח מיידי, לפני ביצוע ההחלפה כאמור, בדבר כוונתה להחליף נכס/ים משועבד/ים כאמור, במסגרתו יינתן מידע אודות הנכס המחליף לרבות, טיב זכויותיה המשפטיות של החברה או של התאגיד בשליטתה בנכס המחליף. כמו כן, למעט כמפורט בס"ק ה' להלן, החברה תפרסם דוחות תמציתיים מעודכנים של החברה המוחזקת או השותפות המוחזקת (לפי המקרה), ככל שהנכס המחליף הוא הזכויות הנוספות.
- ה. על אף האמור בס"ק ג' וד' לעיל, ככל שהנכס המחליף הינו בטוחה פיננסית, לא תדרש החברה לצורך החלפה כאמור, לאישור הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ובלבד שהנכס המחליף יהיה בטוחה פיננסית שתועמד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ושהחברה פרסמה דיווח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות ארבע עשר (14) ימים טרם ביצוע ההחלפה בפועל. הנאמן רשאי להסתמך על הדיווח המיידי ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.
- ו. ככל שהנכס המחליף הינו הזכויות הנוספות - רמת הסיכון או מאפייני הנכס המחליף יהיו דומים או מיטיבים ביחס לנכס המוחלף, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את הנכס המחליף, ובכלל זה סוג הזכויות המשפטיות של החברה או של תאגיד בשליטתה או של רקע הר בזכויות הנוספות, אשר יהיה בדרגה שאינה פחותה מסוג הזכויות בנכס המוחלף, וקבע כי האמור מתקיים וכן כי החברה תיתן מידע אודות הזכויות הנוספות בדומה לנתונים שניתנו אודות הנכס המוחלף. מקרה כאמור תעביר החברה לנאמן אישור על התחשיב של הזכויות הנוספות בצירוף אסמכתאות רלוונטיות (כגון: נסח רשם החברות ו/או רשם המשכונות, לפי המקרה). מבלי לגרוע מכלליות האמור, למחזיקי אגרות החוב לא תהיה כל זכות לדרוש במקרה שכזה בטוחה עם זכויות משפטיות בכירות יותר מזה של הנכס המוחלף כתנאי להחלפתו.
- ז. עמדת החברה למנגנונים הקבועים בסעיף זה נקבעו כמנגנונים לפי סעיף 135 לחוק ניירות ערך.

9.15.4 מובהר, כי שווי נכס מחליף על פי סעיף זה ייבדק במועד ההחלפה, בהתאם לעקרונות



בדיקת השווי שבסעיף 9.6 לעיל.

9.15.5 דין הנכס המחליף וכל משכון/שעבוד עליו יהיה כדין הנכס המוחלף, כאילו נכלל הנכס המחליף מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות, לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל.

9.15.6 עם קבלת כל המסמכים המפורטים לעיל חתומים בנוסחים לשביעות רצון הנאמן, ולאחר שהחברה השלימה את הליכי השעבוד של הנכס המחליף (ככל והדבר רלו נטי) ומסרה 'נאמן' כל את האישורים והמסמכים, לו נחת דעתו של הנאמן) הנאמן מתחייב, כי במקרה כאמור יחתום על כל המסמכים שיידרשו, לשם הסרת השעבודים הרלוונטיים במועד ההחלפה האמור.

9.15.7 למען הסר ספק, מובהר בזאת כי החלפת בטוחה (בכפוף לעמידת החברה בהוראות סעיף זה), לא תהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א').

#### **9.16. הסרה/תוספת שעבדים**

9.16.1 החברה תהא רשאית, בכל עת ומעת לעת, ובתנאי שלא קיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי או חריגה מאמות המידה הפיננסיות, להסיר שעבוד על חלק מהנכסים המשועבדים והנאמן מתחייב לפעול בהתאם לדרישת החברה כאמור ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים להסרת השעבודים כאמור, בכפוף לתנאים המפורטים שלהלן:

(1) החברה תהא רשאית לשחרר חלק מהשעבוד על הנכסים המשועבדים, ובלבד שלאחר הסרת השעבוד לא יעלה יחס LTV של הנכסים המשועבדים על 70%.

על אף האמור לעיל, בכל מקרה שהחברה תגייס חוב כנגד הנכסים המשועבדים, לרבות אך לא רק באמצעות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף 4 לעיל ו/או הנפקת אגרות חוב חדשות כנגד קרן אגרות חוב שנפרעה ו/או מימוש אופציות לאגרות חוב (ככל שישנן) ו/או בכל דרך אחרת, יחס LTV לא יעלה על 75%.

(2) החברה תצרף תחשיב מפורט חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא משרה בכיר בתחום הכספים ומאושר על ידי רואה החשבון המבקר של החברה, וכן תמציא לנאמן נתונים ופרטים אשר יידרשו לו, על פי שיקול דעתו הבלעדי, על-מנת לאמת את התחשיב הנ"ל.

הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור הנדרשים להסרת השעבודים בתוך 14 ימים, ובלבד שיחס LTV כפי שיהיה באותה עת, אשר יחושב על-פי שווי העדכני של הנכסים המשועבדים אשר יותרו כבטוחה, לא יעלה על 70%.

9.16.2 במקרה בו במועד בדיקה, כהגדרתו להלן, יעלה LTV מעל ל-85% תעמיד החברה בטוחות נוספות, כאמור בסעיף 9.16.3 להלן, כך שלאחר פעולת ההתאמה האמורה, ה-LTV העדכני, כפי שיהיה באותה עת, יחושב על-פי שווי העדכני של הנכסים המשועבדים, אשר יותרו כבטוחה, יעמוד על 75% לכל היותר.

מובהר כי במקרה שהחברה תעמיד בטוחה נוספת בצורה של מזומן (כהגדרתו בסעיף 9.15 לעיל), יופחת מיתרת קרן אגרות החוב המתואמת סכום המזומן שהחברה תעמיד.

9.16.3 ככל שיעלה LTV- אל מעל 85%, החברה מתחייבת, בתוך 45 ימים ממועד הבדיקה ("המועד המקורי"), להמציא לנאמן מסמכים המעידים על העמדת בטוחות נוספות עפ"י החלופות המפורטות בסעיף 9.16.1 לעיל ("מסמכי השעבוד הנוספים"). מסמכי השעבוד הנוספים יסוכמו עם הנאמן.

9.16.4 אי עמידה בהוראות סעיפים 9.16.2 ו-9.16.3 לעיל מהווה הפרה יסודית של שטר הנאמנות שבגינה קיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 12 לשטר הנאמנות. על אף האמור לעיל מובהר, כי במקרה שבו כתוצאה מגורם שאינו בשליטת החברה, לא יהיה בידה של החברה להמציא את מסמכי השעבוד הנוספים, היא תמציאם לנאמן במועד האפשרי המוקדם ביותר ולא יאוחר מ- 14 ימי עסקים נוספים מהמועד המקורי.

9.16.5 "מועד הבדיקה" הינו: מועד הרחבת סדרה או מועד החלפת נכסים משועבדים. מדי מועד בדיקה, תערוך החברה חישוב ה-LTV, כהגדרתו בסעיף 9.6.1 לעיל. ככל שבמועד בדיקה רלוונטי יכללו הנכסים המשועבדים גם את הזכויות הנוספות, כהגדרתם בסעיף 9.15 לעיל, יתייחס האישור האמור לעיל לסך כל הנכסים המשועבדים באותה עת.

9.16.6 במקרה של הסרת/הוספת שעבודים כאמור בסעיף זה, החברה תהיה אחראית לעדכון הרישום במרשם בעלי המניות של התאגידים המוחזקים הרלוונטיים וכן אצל רשם החברות ורשם השותפויות (ובכל מרשם או בכל רשות, כנדרש על-פי דין) והחברה תמסור לנאמן אישור על הסרת/רישום השעבודים הנוספים כאמור, לפי העניין, וכן תמסור על כך דיווח מיידי.

9.17 **פקיעת הסכומים המובטחים ומחיקת השעבודים**  
לאחר שהחברה קיימה את כל התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות לרבות פירעון במועד של הערך ההתחייבתי המלא (קרן, הפרשי הצמדה וריבית) של אגרות החוב (סדרה א'), יפקעו השעבודים המפורטים בשטר זה וייחשבו כבטלים מאליהם, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול השעבודים.

10. **דרגת עדיפות**  
איגרות החוב (סדרה א') תעמודנה כולן בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי איגרות החוב (סדרה א'), ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

11. **פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א')**

11.1 **פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה**  
במקרה בו לאחר רישום איגרות החוב (סדרה א') למסחר יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום המזערי שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט להלן:

11.1.1 תוך 45 יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה בדיווח מיידי על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב (סדרה א') לפדותן. החברה תשלם למחזיק את הקרן בתוספת, הפרשי ההצמדה והריבית על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') שנצברו עד ליום הפדיון בפועל

- 11.1.2 ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מידי שישלח לרשות ולבורסה ובשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב (סדרה א').
- 11.1.3 מועד הפדיון המוקדם ביחס לאגרות החוב (סדרה א') בלבד יחול לא לפני 17 יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מ-45 יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.
- 11.1.4 במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב (סדרה א') שהמחזיקים בהן ביקשו לפדות. תמורת הפדיון המוקדם לא תפחת מסכום הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), בתוספת ריבית שנצברו עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב (סדרה א').
- 11.1.5 קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב (סדרה א') של מי ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם כאמור לעיל, ואגרות החוב (סדרה א') תמחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.
- 11.1.6 פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו כאמור את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

## **11.2 פדיון מוקדם ביוזמת החברה**

- 11.2.1 החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.
- 11.2.2 הסכום המינימאלי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מסך של 1 מיליון ש"ח.
- 11.2.3 כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם ע"י החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ע.נ. של אגרות החוב המוחזקות.
- 11.2.4 עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, החברה תפרסם דוח מידי על ביצוע פדיון מוקדם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), עם העתק לנאמן, אשר המועד הקובע לביצועו ייקבע בדיווח המידי ויחול לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני ביצוע פדיון מוקדם.
- 11.2.5 לא יבוצע פדיון חלקי יותר מפעם אחת בכל רבעון קלנדארי, וככל שפדיון חלקי יבוצע ברבעון בו מבוצעים תשלומי קרן ו/או ריבית, יבוצע הפדיון המוקדם החלקי במועד בו מבוצע התשלום האמור.
- 11.2.6 לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה א') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.
- 11.2.7 במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון

שיעורי הפדיונות החלקיים שנתרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

11.2.8 המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב (סדרה א') שיהיה שנים -עשר (12) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

11.2.9 פדיון מוקדם חלקי יבוצע פרי פסו לכל אחד ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב מהסדרה (סדרה א') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי הגבוה מבין: מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו וטרם שולמו עד למועד הפדיון המוקדם בפועל (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתהיה, שנצברה עליה לפני מועד הפדיון בפועל וטרם שולמה); (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת הפרשי הצמדה וריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן), בתוספת ריבית בשיעור של 2.5%. היוון אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם, כפי שיקבע בדוח ההצעה הראשונה.

לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתי צמודות למדד, בעלות ריבית בשיעור קבוע, ושמשך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי, כך שסדרה אחת בעלת משך החיים הממוצע ("מח"מ") הקרוב הגבוה למח"מ אגרות החוב במועד הרלוונטי וסדרה אחת בעלת המח"מ הנמוך למח"מ אגרות החוב, ואשר שקלולן יסקף את מח"מ יתרת אגרות החוב (סדרה א') במועד הרלוונטי.

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא 4 שנים והתשואה לפדיון שלו הינה 1%, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא 2 שנים והתשואה לפדיון שלו הינה 0.5% ומח"מ יתרת ההלוואה הוא 3.5 שנים, תחושב התשואה כדלקמן:

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

$$X = \text{משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'}$$

$$X-1 = \text{משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'}$$

על פי החישוב, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של 75% מ"התשואה" והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של 25% מהתשואה.

תשואת אגח הממשלתי הינה:

$$0.75 \cdot 1\% + 0.25 \cdot 0.5\% = 0.875\%$$

11.2.10 על אף האמור בסעיף 11.2.9 לעיל, מובהר כי במקרה של פדיון מוקדם במקרה בו לא

ירשמו השעבודים כאמור בסעיף 9 לעיל, יבוצע פדיון מוקדם מלא של יתרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור והסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה א') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבותי של יתרת אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל.

11.2.11 במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') את הפרשי ההצמדה והריבית שנצברו רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי, ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

11.2.12 יובהר, כי במקרה של תשלום הריבית הנוספת (בין אם בשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות ובין אם בשל ירידה בדרוג אגרות החוב (סדרה א') עקב הפדיון המוקדם, תשלום הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.

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

11.2.14 למען הסר ספק, רכישת אגרות חוב כמפורט בסעיף 6 לעיל לא תחשב פדיון מוקדם ביוזמת החברה.

## 12. זכות להעמדה לפירעון מיידי

12.1 בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף זה להלן יחולו הוראות סעיף 12.2 לפי העניין. למרות האמור לעיל מובהר, כי ככל שנקבעה במקרים המנויים בסעיף זה ארכה שבה רשאת החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 12.2 להלן, אזי הנאמן או המחזיקים רשאים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 12 זה, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן יהיה רשאי לקצר את תקופת הארכה כאמור ככל שימצא, באופן סביר, שיש בה כדי לסכן באופן מהותי את זכויות המחזיקים, ולאחר שהודיע לחברה על כוונתו לקצר את תקופת הארכה ואולם הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי:

12.1.1 אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') או שטר הנאמנות בתוך 7 ימים מהיום שהגיע מועד פירעונו.

12.1.2 אם יינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על ידי בית המשפט, או ימונה לה מפרק קבוע או החברה תקבל החלטה על פירוק.

12.1.3 אם יינתן צו פירוק זמני על ידי בית המשפט או ימונה לה מפרק זמני או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה או תתקבל החלטה בת תוקף לפירוק החברה (למעט פירוק למטרות מיזוג עם חברה אחרת ובלבד שהחברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב) וצו או החלטה כאמור לא בוטלו בתוך 45 יום ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין ("תקופת ריפוי"). ככל שהצו או המינוי כאמור לעיל יתקבלו בהסכמת החברה, כי אז החברה לא תהיה זכאית לתקופת ריפוי.

12.1.4 אם יוטל עיקול על עיקר נכסי החברה (כהגדרת מונח זה להלן), או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד עיקר נכסי החברה, בגין חוב מהותי של החברה

(כהגדרת מונח זה להלן), והעיקול לא יוסר או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימי עסקים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

לעניין סעיף 12 זה:

"עיקר נכסי החברה", משמע נכס או מספר נכסים ששכמו או ששכומם הכולל מהווה 50% לפחות מסך המאזן של החברה בדוחות הכספיים המאוחדים (סקורים או מבוקרים) על המצב הכספי לפי הדוחות הכספיים המאוחדים (סקורים או מבוקרים) של החברה שפרסמה החברה לאחרונה לפני מקרה רלוונטי כאמור.

"חוב מהותי" משמעו, חוב (של החברה או של חברה בת) אשר ערכו בדוחות הכספיים המאוחדים עולה על ארבעים אחוזים (50%) מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים.

12.1.5. אם תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד עיקר נכסי החברה והפעולה לא תבוטל תוך 45 ימים מיום ביצועה. ככל שהפעולה כאמור לעיל תבוצע בהסכמת החברה, כי אז החברה לא תהיה זכאית לתקופת ריפוי.

12.1.6. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסיה המהותיים, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכסי החברה, כולם או רובם.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

12.1.7. אם יחס ה-LTV יעמוד על 85% והחברה לא תמציא בטוחות נוספות שיביאו את יחס ה-LTV ל-75% במועדים הקבועים לכך בסעיף 9.16 לעיל.

12.1.8. אם החברה תפסיק או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה או תחדל או שתודיע על כוונתה לחדול להמשיך בעסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת, או אם קיים חשש ממשי שהחברה תחדל מלשלם את תשלומיה או שהחברה תחדל מלהמשיך בעסקיה.

12.1.9. אם הועמד לפירעון מיידי: (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (שהונפקה על ידי החברה ואשר רשומה למסחר בבורסה), או (ב) חוב פיננסי של החברה במאוחד (שאינו חוב Non Recourse) בסכום העולה על 50% מסך הנכסים של החברה (לא כולל נכסים שניתנו להבטחת חובות Non Recourse) על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הסקורים או המבוקרים, האחרונים של החברה, ובלבד שההעמדה לפירעון מיידי לא בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים.

12.1.10. אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או אם יינתן צו כאמור או אם הוגשה על ידי החברה בקשה לעשות הסדר או לפשרה עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאינם בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן. וכן, אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (בין בהסכמתה ובין שלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

12.1.11. אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי

מיזוג או במסגרת החלפת מניות, אלא אם כן החברה או החברה הקולטת, לפי העניין, הצהירו כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה או החברה הקולטת, לפי העניין, לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

12.1.12. אם לא קוימה התחייבות מהותית שניתנה לטובת המחזיקים ו/או אם החברה תפר את תנאי אגרות החוב ו/או את שטר הנאמנות הפרה יסודית (לרבות במקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') בניגוד להוראות סעיף 4.1 לעיל ו/או ביצוע חלוקה בניגוד להוראות סעיף 7.2 לעיל ו/או אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרת החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון ו/או אינו מלא, והכל אם נתן הנאמן הודעה בכתב לחברה ובה הוראה למלא את ההתחייבות המהותית ו/או לתקן את ההפרה או למלא את התנאי והחברה לא תיקנה את ההפרה כאמור תוך 14 ימים ממתן ההודעה.

12.1.13. אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את התחייבויותיה לפי שטר נאמנות זה ואגרת החוב (סדרה א') במועדן.

12.1.14. אם החברה תמכור לאחר את רוב נכסיה, רובם או כולם, המוחזקים על ידיה במישרין או בעקיפין מבלי לקבל לכך את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, באסיפה רגילה וברוב רגיל; או תחדל לפעול כחברת השקעות והחזקות.

לעניין זה:

"מכירה לאחר של רוב נכסי החברה" משמעה מכירת נכסים שבבעלות החברה שבוצעה במהלך תקופה של 9 חודשים רצופים, ששווים, בניכוי שווי הנכסים שנרכשו או צפויים להירכש על ידי החברה או חברות מאוחדות, בתקופה של 9 חודשים החל ממכירת הנכס הראשון, עולה על שיעור של 50% מסך הנכסים על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים שפורסמו, ערב המכירה הראשונה של נכס בתקופת 9 החודשים כאמור.

"מכירה לאחר" - מכירה לצד שלישי כלשהו למעט תאגידים בשליטת החברה ו/או תאגידים בשליטת תאגידים כאמור.

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

12.1.16. אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות שבסעיף 7.4 לעיל במשך שני רבעונים עוקבים רצופים, על פי הדוחות הכספיים הרלבנטיים לתום כל אחד מהדוחות הרלבנטיים, ובלבד שעד למועד ההפרה לא ניתנה לחברה ארכה לתיקון או ויתור על ידי: (א) מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במסגרת החלטה מיוחדת, או (ב) על ידי הנציגות הדחופה ככל שתמונה בהתאם להוראות סעיף 12.3 בשטר הנאמנות.

12.1.17. במקרה בו תועבר השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, אלא אם אושרה העברת השליטה בחברה כאמור על ידי האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), מראש, בהחלטה מיוחדת.

לעניין סעיף זה:

"העברת שליטה" – עסקה שנעשתה על ידי מר רני צים (לרבות באמצעות תאגיד בשליטתו (להלן: "רני")) שכתוצאה ממנה רני, במישרין או בעקיפין, יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה;

"שליטה" - כהגדרת המונח בחוק (לרבות כתוצאה מהחזקה "ביחד עם אחרים",

כהגדרת המונח בחוק).

למען הסר ספק יובהר כי, הדבר לא יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי, אם רני ימשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ב 25% או יותר מזכויות ההצבעה בחברה בעצמו או ביחד עם אחרים או לא יהיו בחברה בעלי מניות אחרים שיחזיקו (לבד או החזקה ביחד עם אחרים) במספר מניות של החברה הגבוה ממספר המניות שיוחזקו על ידי רני.

12.1.18. במקרה שהבורסה תשעה את המסחר באגרות החוב (סדרה א'), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.

12.1.19. במקרה שאגרות החוב (סדרה א') נמחקו מהמסחר בבורסה.

12.1.20. במקרה שהחברה תחדל להיות "תאגיד מדווח" כהגדרתו בחוק.

12.1.21. אם אגרות החוב (סדרה א') יפסיקו להיות מדורגות לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטת החברה.

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

12.1.23. אם יחול סעיף 12.1.2 ביחס לאחד או יותר מהתאגידים המוחזקים, ובלבד שבאותו מועד התאגיד הרלוונטי יהיה בעל זכויות שכירות בנכס מניב או בנכס בהקמה או אם יחול אחד או יותר מהאירועים המתוארים בסעיפים 12.1.3 עד 12.1.6 (כולל), 12.1.10, 12.1.13 ביחס לאחד או יותר מהתאגידים המוחזקים, ובלבד שבאותו מועד התאגיד הרלוונטי יהיה בעל זכויות שכירות בנכס מניב או בנכס בהקמה והחברה לא תיקנה את ההפרה כאמור תוך 45 ימים ממתן ההודעה.

12.1.24. אם יעודכן דירוג אגרות החוב (סדרה א') על ידי החברה המדרגת כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה א') יהיה נמוך מדירוג של \_\_\_\_\_<sup>5</sup>, או דירוג מקביל לו על ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום החברה המדרגת הקיימת. דורגו אגרות החוב (סדרה א') על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע יהא הדירוג הנמוך מבין הדירוגים. במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה.

מובהר, כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א') כדי לגרוע או לפגוע מכל סעד אחר העומד למחזיקי אגרות החוב והוראות שטר זה או על פי דין.

12.2 בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 12.1 לעיל ובהתאם להוראות הכלולות בו על סעיפי המשנה שבו :

12.2.1. הנאמן חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), אשר על סדר יומה העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ככל שמתקיימת עילת פירעון מיידי. מועד כינוס האסיפה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 12.2.6 להלן), ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה א'), בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים



בסעיף לעיל . פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי הסביר .

12.2.2. בהודעת הזימון יצוין, כי היה והחברה תגרום לביטולו ו/או להפסקתו של האירוע המפורט בסעיף 12.1 לעיל שבגינו זומנה האסיפה וזאת להנחת דעתו הסבירה של הנאמן ועד למועד כינוס האסיפה, אזי יבוטל זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל. מובהר, כי אין באמור כדי למנוע מן הנאמן מלזמן את אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד מוקדם יותר או לקצר את המועדים בהתאם לסעיף 35 ט 1(ג) בחוק.

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

12.2.4. במקרה בו עד למועד קיום האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 12.1 לעיל, וההחלטה להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף לעיל התקבלה באופן המפורט בסעיף 12.2.3 לעיל, הנאמן יהיה חייב, תוך זמן סביר ומוקדם ככל האפשר, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), ובלבד שנתן לחברה הודעה על כוונתו לעשות כן, ואולם הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות.

12.2.5. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור ישלח על ידי הנאמן לחברה מיד עם פרסום ההודעה ויהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור .

12.2.6. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 21 הימים האמור (בסעיף 12.2.1 לעיל) אם סבר שיש בו כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

12.2.7. החברה תודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ולנאמן על קרות אירוע המהווה עילה לפירעון מיידי לאחר שנודע לה בפועל הדבר. ההודעה למחזיקי אגרות החוב כאמור תפורסם באמצעות דיווח מיידי במערכת המגני"א ובלבד שהחברה הינה תאגיד מדווח באותה עת, הכל מבלי לגרוע מהוראות סעיף 27 להלן .

12.2.8. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על פי תנאי אגרות החוב, והוראות שטר זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 12 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור .

### **12.3 נציגות דחופה**

#### **מינוי ; תקופת כהונה**

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

12.3.2. הנאמן ימנה לנציגות את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר למיטב ידיעת הנאמן הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן ("חברי הנציגות"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק

אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן. ואלו התנאים:

12.3.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו צד קשור לחברה ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות;

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

12.3.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 12.3.2.1 עד 12.3.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף לעיל.

12.3.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 12.3.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגות נוספות כאמור בסעיף לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

12.3.5. תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 12.3.6 להלן.

12.3.6. סמכות לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בתנאי אגרות החוב, וזאת לתקופה שלא תעלה על 90 ימים או מועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים של החברה, לפי המוקדם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת הארכה 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. כמו כן, במקרה של מתן ארכה כאמור, יהיו מחזיקים באגרות החוב (סדרה א') המחזיקים ב- 20% לפחות מיתרת הערך הנקוב של הסדרה, רשאים לדרוש זימון אסיפה רגילה של מחזיקי אגרות החוב שתחליט ברוב רגיל אם לאשר את הארכה או לבטלה.

12.3.7. אם לא מונתה נציגות לפי הוראות סעיף 12.3 זה, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 12.3.6 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין הימים האמורים לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי

כל דחייה בהעמדת חוב החברה לפירעון מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב .  
12.3.8. אין באמור לעיל כדי לגרוע מסמכות הנאמן לכנס אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). על אף האמור, תהיה זו פעולה סבירה של הנאמן אם פעל בהתאם להמלצת הנציגות הדחופה.

#### התחייבויות החברה בקשר לנציגות

12.3.9. החברה מתחייבת לספק לנאמן כל מידע שבידיה או שביכולתה להשיג בקשר לזהות המחזיקים באגרות החוב והיקף החזקותיהם. כמו כן, הנאמן יפעל לקבלת המידע האמור בהתאם לסמכויות המוקנות לו על פי דין.  
12.3.10. בנוסף, החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות והנאמן ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על ידם וגיבוש החלטות הנציגות, ולהעביר לנציגות את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו להם לגבי החברה, בכפוף למגבלות הדין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תמסור, ללא דיחוי, לנציגות את המידע הרלוונטי לצורך גיבוש החלטתה, אשר לא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר.  
12.3.11. החברה תישא בעלויות הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות או מטעמה שהינן עלויות סבירות ומקובלות, בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר זה.  
12.3.12. בכפוף לקבלת המידע שלהלן מהנאמן בכתב, החברה תדווח בדוחות מידיים על מינוי הנציגות, על זהות חברי הנציגות ועל החלטות הנציגות.

#### אחריות

12.3.13. 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.  
12.3.14. על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 26 לשטר זה, כאילו היו הנאמן.  
בסעיף 12.3 זה "צד קשור", משמעו (א) תאגיד בשליטת החברה; (ב) בעל השליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך).

#### 13. תביעות והליכים בידי הנאמן

13.1. בנוסף על כל הוראה כאמור כזכות וסמכות עצמאית, הנאמן ינקוט ללא מתן הודעה נוספת, בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').  
אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם אגרות החוב (סדרה א') לא הועמדו לפירעון מיידי, והכל להגנת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות ובכפוף להוראות כל דין. על אף האמור בסעיף 13 זה, מובהר כי זכות העמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 12 לעיל והוראות סעיף 35 ט 1 לחוק, ולא מכוח סעיף 13 זה.  
13.2. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף קטן 13.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על ידי החלטת רגילה שנתקבלה באסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').  
13.3. הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה א')

בכדי שיוחלט על ידי המחזיקים בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור.

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

13.5. כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר זה לעשות פעולה כלשהי, לרבות פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור עד שיקבל הוראות מאסיפת המחזיקים ו/או הוראות מבית משפט אליו פנה הנאמן, לפי שיקול דעתו, בבקשה למתן הוראות במקרה בו סבר הוא שיש צורך בהוראות כאמור. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן לא יהיה רשאי לעכב נקיטת פעולות או הליכים כאמור במקרה בו השיהוי עשוי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

13.6. במקרים כאמור בסעיפים 13.3 ו- 13.5 לעיל, יפעל הנאמן לכינוס האסיפה ללא שיהוי, ולא ימנע מלפעול (לרבות פעולות הדרושות להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב) אם ההימנעות עשויה לסכן באופן ממשי את זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

#### 14. נאמנות על התקבולים

14.1. כל התקבולים שיתקבלו על ידי הנאמן בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

14.1.1. **ראשית** - לתשלום כל חוב בגין שכר הנאמן והוצאותיו; שנית - לתשלום כל סכום אחר על פי ההתחייבות לשיפוי; **שלישית** - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 26 להלן; **רביעית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב של ריבית הפיגורים בגין פיגורי תשלום הריבית ו/או הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב, פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית ו/או הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; **חמישית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב של סכומי הקרן והריבית המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידם, פרי-פסו, שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר; **שישית** - את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה.

14.1.2. תשלום הסכומים על ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל, מתוך התקבולים שהתקבלו בידיו, כפוף להוראות הדין, לרבות ניכוי מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

14.1.3. הנאמן, רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לנאמן, כל תשלום אותו חייבת החברה למחזיקים. החברה תפעל על פי הודעת הנאמן ויראו את החברה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם העבירה את מלוא סכום החוב לזכות החשבון שפרטיו פורטו בהודעת הנאמן. הנאמן רשאי לקזז בכפוף להוראות כל דין כל סכום אותו חייבת החברה ו/או חייבים המחזיקים לנאמן מכח שטר נאמנות זה.

**15. סמכות לעכב חלוקת כספים**

- 15.1 למרות האמור בסעיף 14 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות מ- 1,000,000 ש"ח לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי, להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי שטר זה ולהחליף השקעות אלה מזמן לזמן בהשקעות מותרות אחרות לפי ראות עיניו.
- 15.2 לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלום למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות 300,000 ש"ח, ישלם הנאמן למחזיקי האגרות כאמור בסעיף 14 לעיל. במקרה בו תוך פרק זמן סביר לא יהיה בידי הנאמן סכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות 300,000 ש"ח יחלק הנאמן למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו ובכל מקרה לא יאוחר מאחת לשלושה חודשים. על אף האמור, מחזיקי אגרות החוב יוכלו, בהחלטה רגילה, לחייב את הנאמן לשלם להם את הסכומים שנצברו בידו אף אם לא הגיעו כדי 300,000 ש"ח. והכל בכפוף לתקנון הבורסה.

**16. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן**

- 16.1 הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 14 ו-15 לעיל, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 27 להלן לא פחות מעשרה ימים ולא יותר מעשרים ימים מראש.
- 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. הכספים שיחולקו כאמור בסעיף זה יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון.
- 16.2 סכום כל שהוא המגיע למחזיק אגרות החוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה ויכולה לשלמו, יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלום, והמחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים, שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.
- 16.3 החברה תפקיד בידי הנאמן תוך 15 ימי עסקים מהמועד שנקבע לאותו תשלום את סכום התשלום שלא שולם במועד, כאמור בסעיף קטן 16.2 לעיל, ותודיע בכתב על פי הכתובות המצויות ברשותה למחזיקי אגרות החוב על הפקדה כאמור, וההפקדה הנ"ל תחשב כסילוק אותו תשלום ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרת החוב, גם כפדיון אגרת החוב.
- 16.4 הנאמן ישקיע, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, את הכספים שיועברו אליו כאמור בסעיף קטן 16.3 לעיל בהשקעות המותרות לנאמן על פי שטר זה (כאמור בסעיף 20 להלן). עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל מממוש ההשקעות בניכוי הוצאות הסבירות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות. מתוך הכספים כאמור יעביר הנאמן סכומים למחזיקי אגרות החוב הזכאים להם, וזאת בסמוך ככל הניתן לאחר שיומצאו לנאמן הוכחות ואישורים סבירים על זכותם לסכומים אלו, ובניכוי הוצאותיו הסבירות.
- 16.5 הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף קטן 16.3 לעיל, כולל רווחים הנובעים מהשקעתם בניכוי הוצאותיו, ככל שיוותרו בידיו באותו מועד.

החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיף קטן 16.3 לעיל בשינויים המחויבים. לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על ידו כאמור.

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

16.7. החברה תחזיק בכספים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שנה נוספת מיום העברתם אליה מאת הנאמן ולא תעשה בהם כל שימוש ותשקיעם בהתאם להוראות שטר זה. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיק אגרות חוב עד תום 7 שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, יעברו לרשות החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא.

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

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

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

17.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 16 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

#### 18. הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי

18.1. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק אגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של סכום הקרן והריבית בהתאם להוראות סעיפים 14, 15, ו-16 לעיל, את תעודת אגרות החוב שבגין משולמים התשלומים ומחזיק אגרת החוב יהיה חייב להציג את תעודת אגרת החוב כאמור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לחייב את מחזיקי אגרות החוב בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או להטיל על מחזיקי אגרות החוב אחריות ו/או חבות כלשהי.

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

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

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

#### 19. השקעת כספים

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על ידיו, בפיקדונות בבנקים בישראל המדורגים בדרגת AA ומעלה, בשמו או בפקודתו, או בהשקעות בניירות ערך קצרי מועד של מדינת ישראל. עשה כך הנאמן, לא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה לכל הפסד ככל שיגרם בשל ההשקעות כאמור.

**20. התחייבויות נוספות של החברה**

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, כל זמן שאגרות החוב (סדרה א') טרם נפרעו במלואן, כדלקמן:

- 20.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה;
- 20.2. לנהל מרשמי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים, לשמור את המרשמים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות, ולאפשר לכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה (שלא יעלה על 10 ימי עסקים מקבלת דרישת הנאמן), בכל מרשם ו/או מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו. לענין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הממונה כאמור לפיו הוא מחויב כלפי החברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן. בכפוף להוראות החוק, הנאמן ישמור על סודיות כל מידע שאינו בגדר נחלת הכלל, הכלול במרשם ו/או במסמך בו עיין נציג הנאמן כאמור.
- 20.3. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי הסביר, ולא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול על עיקר נכסי החברה או כולם, וכן בכל מקרה בו מונה לעיקר נכסי החברה או כולם, כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע, וכן לנקוט על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הסבירים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.
- 20.4. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי ולא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 12 לעיל (על סעיפי המשנה שלו) או על ידיעה ממשית של החברה כי אירוע כאמור עומד להתרחש (מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותו סעיף).
- 20.5. לתת לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקים באגרות החוב (סדרה א'), ככל שתעביר. כן תעביר החברה לנאמן או לנציג מורשה שלו (ואשר הודעה על מינויו לצורך סעיף זה תימסר לחברה מראש) מידע נוסף בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה) ואף תורה לרואה החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה בכתב של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו של הנאמן מידע זה עשוי להיות חיוני ונדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, ופועל במיומנות וסבירות.
- 20.6. הנאמן ישמור בסוד מידע שהגיע אליו לפי סעיף זה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילוי או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו של הנאמן לפי החוק, לפי שטר הנאמנות, 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 אגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה, אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור.
- 20.7. לזמן את הנאמן לאסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות רגילות ובין אם לאסיפות כלליות שלא מן המניין של בעלי המניות בחברה) מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. יובהר כי פרסום בדבר זימון האסיפה במגנ"א ייחשב כהודעה שנמסרה לנאמן כאמור.
- 20.8. למסור לנאמן בהקדם האפשרי וללא דיחוי, על-פי דרישתו, מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו באופן סביר על ידי הנאמן, בהתאם לשיקול דעתו הסביר, לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על פי שטר הנאמנות, וזאת בכפוף לחובת הסודיות שבסעיף 20.6 לעיל.

20.9. למסור לנאמן או לנציג מורשה שלו (אשר הודעה על מינויו תימסר על ידי הנאמן לחברה עם מינויו) לא יאוחר משבעה ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן, מידע נוסף בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחשובים בנוגע לחברה ולחברות בת שלה, עסקיה או נכסיה ומידע אשר לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן נדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב) ולהורות לראי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו על פי שטר הנאמנות לרבות מידע, אשר עשוי להיות חיוני והנדרש להגנה על מחזיקי אגרות החוב, ובכפוף להתחייבות לסודיות. העברת המידע למחזיקי אגרות החוב, לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן בנסיבות העניין לא תיחשב כהפרת חובת הסודיות. החברה תודיע לנאמן אם המידע הנו בבחינת מידע פנים, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. האמור בסעיף קטן זה יחול גם בקשר לכל חברה בת ו/או חברה קשורה של החברה כל עוד נכס של חברה כאמור משועבד לטובת הנאמן עבור המחזיקים על פי שטר נאמנות זה.

20.10. למסור לנאמן מדי 31 במרץ של כל שנה, וכל עוד שטר זה הינו בתוקף, אישור חתום על ידי אחד מבין: יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל החברה ונושא משרה הבכיר בענייני הכספים בחברה, שלפי מיטב ידיעתם בתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מבניהם, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה, לרבות הפרה של תנאי אגרות החוב (סדרה א'), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.

20.11. להודיע לנאמן בכתב, על פי דרישתו, תוך 4 ימי עסקים ממועד ביצוע כל תשלום קרן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), על ביצוע התשלום הנ"ל ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד לבעלי אגרות החוב (סדרה א') לאחר ביצוע התשלום הנ"ל. מובהר, כי פרסום דוח כאמור במגנ"א, יחשב גם כמסירה לנאמן לצורך סעיף זה.

20.12. ביחס לסעיף 7.4 לשטר הנאמנות, על סעיפי המשנה שבו, תוך 7 ימי עסקים לאחר ביצוע הבדיקה, החברה תמציא לנאמן תחשיב לעניין עמידתה או אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות, חתום בידי נושא משרה בחברה. על אף האמור לעיל, ככל שהבדיקה מבוצעת עבור תקופה לגביה עורכת החברה דוחות כספיים מבוקרים, החברה תכלול ביאור ביחס לעמידתה או אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות או תמציא לנאמן אישור רואה החשבון המבקר לתחשיב בצירוף החישוב בקובץ אקסל פעיל. מובהר, כי הנאמן מסתמך על אישור החברה ולא נדרש לבצע בדיקה נוספת. לעניין סעיף זה, פרסום על עמידה או אי עמידה באמות המידה הפיננסיות במסגרת דוחותיה הרבעוניים של החברה, ייחשב כדיווח לנאמן לצורכי סעיף זה אך אין בכך כדי לגרוע מזכותו של הנאמן שהחברה תמציא לו את החישוב בקובץ אקסל פעיל בליווי אסמכתאות רלבנטיות.

20.13. למסור לנאמן את הדוחות והדיווחים המפורטים בסעיף 28 להלן.

20.14. לבצע את כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות באופן סביר ובהתאם להוראות כל דין לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

20.15. למסור לנאמן בתוך 15 ימים ממועד דוח הצעת המדף ו/או ממועד הרחבת הסדרה ו/או ממועד שינוי בשיעור הריבית על אגרות החוב מהסדרה לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב מהסדרה (קרן וריבית) בקובץ אקסל פעיל.

## 21. התחייבויות נוספות

לאחר וככל שאגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון מיידי על פי הוראות סעיף 12 לעיל,



מתחייבת החברה לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולשלם לנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם מכח שטר הנאמנות, וזאת תוך 7 ימים מהמועד בו הועמדו אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מידי על-פי הוראות סעיף 12 לעיל, וכן לבצע, מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן, ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות ככל שתהיינה סבירות :

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

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

## 22. דיווח על ידי הנאמן

22.1. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה יודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תוך זמן סביר וללא שיהוי ובכפוף להוראות הדין על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.

22.2. הנאמן יערוך עד תום הרבעון השני של כל שנה קלנדארית דוח שנתי על ענייני הנאמנות בגין השנה הקלנדארית הקודמת ("הדוח השנתי").  
הדוח השנתי יכלול פרוט הנושאים הבאים :

22.2.1. פירוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.

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

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

22.3. הנאמן יעדכן את החברה על כל דוח שיוגש לפי סעיף 22 זה.

## 23. שכר נאמן

החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לקבוע בנספח שכר הטרחה המצורף.

## 24. סמכויות מיוחדות

24.1. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה להזמין ולפעול לפי חוות דעתו או עצתו בכתב של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, בין אם חוות דעת או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה, ולפעול על פי מסקנותיה. הנאמן יעמיד העתק מחוות הדעת או מהעצה כאמור לעיון מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לפי דרישתם. העתק מחוות הדעת או מהעצה כאמור יועמד לעיון החברה ככל שתבקש בכתב, אלא אם יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים.

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

24.3. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ולא יהיה רשאי להתערב באיזו

צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר נאמנות זה.

#### 24.4. סמכויות הנאמן

הנאמן ייצג את המחזיקים בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי החוק או לפי שטר זה.

פעולותיו של נאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינוי או בכשירותו.

הנאמן, ישתמש בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי חוק, שטר נאמנות זה, לפי שיקול דעתו, או בהתאם להחלטת אסיפה.

הנאמן יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכויותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר נאמנות זה, לרבות בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידיו, בכספת ו/או במקום אחר שיבחר ו/או אצל כל בנק ו/או כל תאגיד עזר בנקאי ו/או עורך דין ו/או רואה חשבון.

הנאמן רשאי לתת הסכמתו או אישורו לכל בקשה לבית משפט הבאה לפי דרישתו של מחזיק אגרות החוב, והחברה תפצה את הנאמן עבור כל ההוצאות שנגרמו על ידי בקשה כזו ומפעולות שנעשו כתוצאה ממנה או בקשר איתה.

הנאמן רשאי לקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים כמפורט בסעיף 12.2 לעיל.

#### 24.5. אחריות הנאמן

24.5.1 על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר ובהתאם לאמור בשטר הנאמנות וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי כלפי מחזיק בתעודות התחייבות לנוק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 135(ד1) או 135(ט1) לחוק, 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.

24.5.2 פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלות (למעט התרשלות שפטורה על פי דין) ובהתאם לאמור בשטר הנאמנות בהתאם להוראות סעיף 135(ד2) או 135(ט3) לחוק, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

24.5.3 נכון למועד חתימת שטר זה, הנאמן מצהיר כי הוא מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של כ- 10 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה ("סכום הכיסוי"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב יופחת סכום הכיסוי, מסך של 8 מיליון דולר ארה"ב, מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ- 7 ימי עסקים, מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח ויפנה לחברה 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 וממועד כניסתן יחולו הוראות תקנות אלו לעניין ביטוח אחריות מקצועית של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור, תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות האמורות.

24.5.4 על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את מצבה הכלכלי של החברה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.

24.5.5 הנאמן לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות המוחזקות על ידי החברה או על ידי אדם המוחזק במניות החברה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.

24.5.6 הנאמן לא בחן, את ערכם הכלכלי של הביטחונות אשר הועמדו ו/או יועמדו להבטחת התחייבויות החברה על פי שטר נאמנות זה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.

## 25. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

הנאמן יהיה רשאי, 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. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו של כל שלוח כזה, והחברה תחזיר לנאמן מייד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה כנ"ל.

ככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין הנאמן יתן לחברה הודעה מראש ובכתב בדבר מינוי שלוחים כאמור בצירוף פירוט שכר טרחתו של השלוח ומטרת מינויו, ובנסיבות שעלות שכרם של השלוחים ו/או ההוצאות כאמור אינו חורגות מגבולות הסביר והמקובל. מובהר בזאת כי אין באמור לעיל כדי לשחרר את הנאמן מכל אחריות שהייתה מוטלת עליו אלמלא מינה שלוחים כאמור. מובהר כי פרסום תוצאות אסיפת מחזיקים אודות החלטה על מינוי שלוחים כאמור לעיל יהווה הודעה מספקת לחברה לעניין זה.

## 26. שיפוי

26.1 החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.6 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 26.4 להלן), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן, כל נושא משרה בו, עובדיו, בעלי מניותיו, שלוחיו ומומחים שימנה הנאמן ("הזכאים לשיפוי"), כדלקמן:

26.1.1 בגין כל הוצאה ו/או נזק ו/או תשלום ו/או חיוב כספי, לרבות על פי פסק דין, פסק בורר (שלא ניתן לגביהם עיכוב ביצוע), או על פי פשרה שנסיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה מראש לפשרה), אשר עילת מי מהם קשורה למעשה או מחדל שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה, ו/או על פי הדין ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה; **וכן**

26.1.2 בגין שכר המגיע לזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שהם עומדים להוציא אגב ביצוע מעשה או מחדל כאמור לעיל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות לפי שטר זה, לרבות בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הוצאות נסיעה ו/או אחרות לצורך בדיקה ו/או טיפול ו/או מימוש של בטוחות (ככל שתינתנה), תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לאמור.

והכל בתנאי כי:

26.1.3 הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי; **או**

26.1.4 לגבי המעשה או המחדל בגינו מבוקש השיפוי לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו: שלא בתום לב או בזדון או ברשלנות שאינה פטורה על פי דין.

ההתחייבויות לשיפוי על פי סעיף 26.1 זה תקרא "התחייבות השיפוי".

26.2 גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי מכל טעם שהוא, יהיו

הזכאים לשיפוי זכאים מיד עם דרישתם הראשונה לתשלום 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 (ככל ששולמו).

26.3. מבלי לגרוע בתוקף התחייבות השיפוי שבסעיף 26.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, וככל שהנאמן יסבור, על פי שיקול דעתו הבלעדי, כי אין די בכספי הפיקדון (כהגדרת מונח זה בסעיף 35ה1(ב) לחוק) שהעבירה החברה ו/או כי החוק אינו מתיר שימוש בכספי הפיקדון למטרות הדרושות כאמור, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי התחייבות השיפוי (להלן: "**פיקדון המימון**") בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את פיקדון המימון במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.6 להלן), בבקשה כי יפקידו בידי את סכום פיקדון המימון, כל אחד את חלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום פיקדון המימון לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

הנאמן מוסמך לקבוע, באופן סביר, את סכום פיקדון המימון ויהיה רשאי להגדילו ולחזור ולפעול ליצירת פיקדון מימון נוסף כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על ידו.

26.4. התחייבות השיפוי:

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

26.4.2. **תחול על המחזיקים** שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.6 להלן) בכל מקרה של (1). מקרה שאינו בגדר סעיף 26.4.1; **וכן (2)**. אי תשלום על ידי החברה של סכום התחייבות השיפוי החלה עליה על פי סעיף 23.3.1 לעיל (מבלי לגרוע מהוראות סעיף 26.6.4 להלן).

26.5. בכל מקרה בו: (א). החברה **לא תשלם** את הסכומים הדרושים לכיסוי התחייבות השיפוי ו/או **לא תפקיד** את סכום פיקדון המימון לפי הענין; ו/או (ב). חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 26.4.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום פיקדון המימון לפי סעיף 26.3 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

הכספים יגבו באופן הבא:

26.5.1. **ראשית** - מתוך הכספים (ריבית ו/או קרן) שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 10 לעיל;

26.5.2. **שנית** - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בפיקדון המימון כדי לכסות את התחייבות השיפוי, יפקידו מחזיקי אגרות החוב שיחזיקו באגרות חוב במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.6 להלן), כל אחד בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה), בידי הנאמן את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק אגרות חוב

ישא את ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב וישולם בקדימות כאמור בסעיף 26.6.5 להלן.

"חלקו היחסי" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותן החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.6 להלן 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 (סדרה א') 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 14 לשטר זה.

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

26.6.1. בכל מקרה בו התחייבות השיפוי ו/או תשלום פיקדון 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.

26.6.2. בכל מקרה בו התחייבות השיפוי ו/או תשלום פיקדון 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.

26.6.3. בכל מקרה אחר או במקרה של מחלוקת באשר למועד הקובע כפי שיקבע על ידי הנאמן על פי שיקול דעתו המוחלט.

26.6.4. אין בתשלום על ידי מחזיקי אגרות החוב במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 26.6 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

26.6.5. ההחזר למחזיקי אגרות החוב אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה יעשה על פי סדר הקדימויות הקבוע בסעיף 10 לעיל.

## 27. הודעות

27.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תינתן על ידי פרסום דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ובמקרים המפורטים להלן תפורסם ההודעה גם בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית: (א) הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות; (ב) מיזוג.

כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

27.2. הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה.

27.3. במקרה בו תחדל החברה לדווח בהתאם להוראות פרק ו' לחוק, במקרים בהם הוראות הדין מחייבות זאת, או לפי החלטת הנאמן, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תינתן על ידי משלוחה בדואר רשום לפי כתובתם האחרונה של המחזיקים הרשומים של אגרות החוב (סדרה א') כמפורט במרשם מחזיקי אגרות החוב (במקרה של

מחזיקים במשותף - למחזיק המשותף אשר שמו מופיע ראשון במרשם). כל הודעה שתשלח כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כעבור שלושה (3) ימי עסקים ממועד מסירתה בדואר רשום.

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

27.5. חדלה החברה מלהיות תאגיד מדווח, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, תמסור החברה, דיווחים כנדרש מתאגיד שאינו תאגיד מדווח בהתאם לחוזר המאוחד, כאמור בסעיף 32.3 לשטר זה.

27.6. העתקים מהודעות ומהזמנות שיינתנו על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ישלחו על ידיה גם לנאמן. יובהר, כי הודעות והזמנות כאמור אינם כוללים דיווחים שוטפים של החברה לציבור. ההעתקים מהודעות והזמנות שיינתנו על ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ישלחו על ידיה גם לחברה.

27.7. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שיישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטרי הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב (לרבות כתובת דואר אלקטרוני), וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד לו נשלחה ההודעה כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר ואם נמסרה בדואר אלקטרוני עם קבלת אישור מסירה או אישור כי ההודעה נקראה (על פי המוקדם).

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

28.1. בכפוף להוראות החוק, יהיה הנאמן רשאי מעת לעת ובכל עת, אם שוכנע כי אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לוותר על כל הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב (סדרה א') או שטר זה על ידי החברה, למעט בנוגע למועדים ותשלומים על-פי תנאי אגרות החוב (אך לרבות שינוי טכני במועדים או במועד הקובע לתשלומם); לתנאי הפירעון של אגרות החוב (סדרה א'); תנאי ההצמדה, שיעור הריבית ובכלל זה שיעור הריבית הנוסף כתוצאה מאי עמידה בהתניות פיננסיות ו/או שינוי דירוג; עילות העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א'), לויתור בעניין ביצוע תשלומים ודיווחים שעל החברה ליתן לנאמן, לשינוי ההתניות הפיננסיות הקבועות בשטר זה, המגבלות החלות על החברה בקשר עם חלוקה, והתאמת הריבית במקרים המנויים בשטר זה.

28.2. בכפוף להוראות החוק והתקנות שהותקנו ו/או יותקנו מכוחו ובאישור מוקדם בהחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב או מי מהם ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה שלו ו/או של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') או מי מהם כלפי החברה.

28.3. בכפוף להוראות החוק, החברה והנאמן רשאים, בין לפני ובין לאחר שקרן אגרות החוב (סדרה א') תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או את תנאי אגרות החוב אם נתקיים אחד מאלה:

28.3.1. הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), למעט שינוי הנוגע למועדים ותשלומים על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') (אך לרבות שינוי טכני במועדים או במועד הקובע לתשלומם), תנאי ההצמדה, שיעור הריבית

ובכלל זה שיעור הריבית הנוסף כתוצאה מאי עמידה בהתניות פיננסיות ו/או שינויי דירוג, לתנאי הפירעון של אגרות החוב (סדרה א') ועילות העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב (סדרה א'), לויתור בעניין ביצוע תשלומים ודיווחים שעל החברה ליתן לנאמן, לשינוי ההתניות הפיננסיות הקבועות בשטר זה, המגבלות החלות על החברה בקשר עם חלוקה, והתאמת הריבית במקרים המנויים בשטר זה ובלבד שהודיע על כך בכתב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') וכן למעט לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו והנאמן יהא זכאי בגין כך להחזר הוצאות מן החברה.

28.3.2. השינוי המוצע אושר בהחלטה מיוחדת.

28.4. החברה תמסור למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') הודעה בכתב על כל שינוי כאמור לפי סעיף 28.1, או סעיף 28.3 לעיל, ללא שיהיו בהקדם האפשרי ככל הניתן לאחר ביצועו.

28.5. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א') למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב, לשם רישום הערה בהן בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שימסרו לה. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יודיע על כך, בכתב, למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ללא שיהיו ובהקדם האפשרי הניתן.

28.6. יתפשר הנאמן עם החברה לאחר שקיבל אישור מוקדם של האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל יהיה הנאמן פטור מאחריות בגין פעולה זו כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית ובלבד שהנאמן לא הפר חבת אמון ולא פעל בחוסר תום לב, ברשלנות או בזדון ליישום החלטת האסיפה הכללית.

#### 29. מרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')

29.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם של מחזיקים באגרות החוב (סדרה א'), שיהיה פתוח לעיונו של כל אדם.

29.2. מרשם מחזיקי אגרות החוב יהווה ראיה לכאורה לנכונות הרשום בו.

29.3. במרשם יירשמו:

29.3.1. מספר אגרות החוב (סדרה א'), שהונפקו לציבור, בציון הסדרה, הערך הנקוב ומועד הפירעון;

29.3.2. מספר אגרות החוב (סדרה א') המוחזקות בידי כלל המחזיקים באגרות החוב (סדרה א');

29.3.3. שמו, מספר זהותו ומענו של כל מי שמחזיק באגרות החוב (סדרה א');

29.3.4. תאריך ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א') הרשומות או מועד העברתן למחזיק, לפי העניין;

29.4. הוראות סעיפים 130(ב), 131 עד 134 ו-299 לחוק החברות החלות על בעל מניה ועל בעל מניה שהוא נאמן, יחולו על מחזיק באגרות החוב (סדרה א') ועל מחזיק אגרות חוב (סדרה א') נאמנות, בהתאמה ובשינויים המחויבים.

29.5. במרשם תירשם כל העברת בעלות באגרות החוב (סדרה א'). כל אדם, לרבות הנאמן וכל מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), יהיה רשאי לעיין במרשם בכל זמן סביר ובכל מקרה בתוך 10 ימי עסקים מהמועד שבו התקבלה בחברה בקשתו לכך. בכפוף להוראות כל דין, החברה רשאית לסגור את המרשם מדי פעם לתקופה או לתקופות שלא תעלנה ביחד על שלושים ימים בכל שנה.

29.6. החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שום הודעה בדבר

נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שבישור, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי בקשר לאגרות החוב (סדרה א'). החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב (סדרה א'). יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של המחזיק הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות חוב (סדרה א') 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.

### 30. תעודות ופיצול תעודות

- 30.1 בגין אגרות החוב (סדרה א') הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות ("התעודות"), כל אחת בכמות מינימאלית של 1,000 (אלף) ש"ח ע.ג. ("הכמות המינימאלית").
- 30.2 כל תעודה ניתנת לפיצול לתעודות אשר סך כל הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') הכלולות בהן שווה לסכום הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שנכללו בתעודה שפיצולה נתבקש ובלבד שהערך הנקוב בגין כל תעודה לא יפחת מהכמות המינימאלית. הפיצול יעשה על פי בקשת פיצול חתומה על ידי הבעלים הרשום של אגרות החוב (סדרה א') נשוא התעודה שפיצולה מתבקש כנגד מסירת התעודה שפיצולה מתבקש לחברה במשרדה הרשום. הפיצול יעשה תוך 30 יום מתום החודש בו נמסרה התעודה ביחד עם בקשת פיצולה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב (סדרה א') החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות כל היטלים שהם, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

### 31. פקיעת כהונתו של הנאמן

- 31.1 על כהונת הנאמן ופקיעתה ועל מינוי נאמן חדש יחולו הוראות החוק.
- 31.2 הנאמן יהיה רשאי להתפטר מתפקידו בכל מועד שירצה לאחר מתן הודעה בכתב לחברה, אשר בה יפורטו סיבות ההתפטרות. להתפטרות הנאמן אין תוקף אלא אם כן ניתן לה אישור בית המשפט, ומן היום שנקבע לכך באישור בית המשפט כאמור.
- 31.3 לאחר רישום אגרות החוב למסחר בבורסה - רשות ניירות ערך רשאית לפנות לבית המשפט בבקשה לסיים את כהונתו של הנאמן, לפי סעיף 35 לחוק או כל הוראה אחרת שתחליף אותו.
- 31.4 הנאמן יחדל מתפקידו, אם יתברר כי הוא מנוע מלהמשיך ולכהן בתפקידו, עקב שינוי בהוראות החוק או הדין החל ביחס לכשירות לכהן כנאמן, לרבות במקרה שמניעה כאמור תיווצר בקשר לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה. לצורך זה תחשב כ"מניעה" גם דרישה של רשות ניירות ערך לסיום כהונת הנאמן. במקרה כזה ימונה נאמן חדש שיוצע על ידי החברה, בכפוף לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 31.8 להלן.
- 31.5 החברה תודיע לבעלי אגרות החוב (סדרה א') על כל אירוע כאמור לעיל בקשר לכהונת הנאמן.
- 31.6 המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מהערך הנקוב של היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א'), רשאים לכנס אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), והיא רשאית להחליט, ברוב הנדרש להחלטה מיוחדת, על העברת הנאמן מכהונתו, ובלבד שנכחו באסיפה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), ולעניין אסיפת מחזיקים נדחית - ובלבד שנכחו בה מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מהיתרה כאמור.
- 31.7 פקעה כהונתו של הנאמן, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר, אשר יהא חברה הרשומה בישראל אשר עיקר עיסוקה ביצוע נאמנויות והעומדת בתנאי הכשירות הדרושים על פי



החוק וזאת לתקופה בתנאים שיראו לבית המשפט. הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר.

31.8 מובהר כי כל מינוי של נאמן חלופי על פי הוראות סעיף 31 זה, יהיה טעון אישור מחזיקי איגרות חוב (סדרה א') בהחלטה על פי הצבעת שני מחזיקים או יותר או באי כוחם המחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מהערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') המשתתף בהצבעה.

31.9 לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא יוכל לפעול, לכל דבר ועניין כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה. מובהר כי התחייבות הנאמן לבצע פעולות על פי שטר הנאמנות ולפי אגרת החוב (סדרה א') לא יפקעו עד לסיום העברת כספי הנאמנות, נכסיה וזכויותיה, ככל שיהיו, לידי הנאמן החדש. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החליף לצורך העברה כאמור. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כלפי הנאמן, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך בכדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על-פי כל דין.

31.10 החברה והנאמן יפרסמו דוח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

### 32. דיווח לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב

החברה תערוך ותמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב (סדרה א') :

32.1 דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנתיימה ב-31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על ידי החברה. פרסום דוחות אלו במגנ"א על ידי החברה יחשב כמסירת הדוחות לידי הנאמן.

32.2 כל פרסום של תוצאות כספיות של החברה מיד לאחר פרסומן על ידי החברה. פרסום כאמור במגנ"א על ידי החברה יחשב כמסירת הדוחות לידי הנאמן.

32.3 מבלי לגרוע מזכות הפירעון המיידי הקבועה בסעיף 12.1(כ) לעיל, היה והחברה אינה "תאגיד מדווח" או תחדל מהיותה תאגיד מדווח תמסור החברה למחזיקי אגרות החוב דיווחים החתומים ע"י מנכ"ל החברה ואיש הכספים הבכיר בחברה כדלקמן :

32.3.1 עד 60 ימים מהמועד בו הייתה נדרשת החברה לפרסם דוחות שנתיים לו הייתה תאגיד מדווח תמסור החברה דוח כמפורט בנספח 5.2.4.8 לחוזר המאוחד.

32.3.2 עד 30 ימים מהיום בו הייתה נדרשת החברה לפרסם דוחות רבעוניים תמסור החברה דוח כמפורט בנספח 5.2.4.9 לחוזר המאוחד.

32.3.3 החברה תדווח למחזיקי אגרות החוב בקורות אחד מהמקרים המפורטים בנספח 5.2.4.10 לחוזר המאוחד. הדיווח יימסר במועד בו הייתה נדרשת החברה לדווח על קורות האירוע עפ"י תקנה 30(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 או בכל תקנה אשר תחליף תקנה זו.

32.3.4 מובהר, כי הדיווחים לעיל יישלחו על ידי החברה ישירות למחזיקי אגרות החוב והעתק יישלח לנאמן, ועל הנאמן לא חלה כל חובה לוודא את עובדת משלוח הדיווחים ו/או לבדוק את אמיתות תוכנם ו/או את המשמעויות הנובעות מדיווחים אלו.

32.3.5 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהיה רשאית, עפ"י בחירתה, לשלוח את הדיווחים לעיל לנאמן בצירוף רשימת מחזיקי אגרות החוב, על מנת שיפיצם למחזיקי אגרות החוב.

32.3.6 החברה תמסור לנאמן העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה למחזיקים באגרות החוב.

**33. באי-כח**

33.1. החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ולפעול בשמה בהתייחס לפעולות שהחברה חייבת לעשותן על-פי שטר זה ולא ביצעה אותן או לבצע חלק מהסמכויות הנתונות לה, ולמנות כל אדם אחר כפי שהנאמן ימצא לנכון לביצוע תפקידיו על-פי השטר וזאת, בתנאי שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר ממועד דרישת הנאמן.

33.2. אין במינוי לפי סעיף 33.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות, והחברה פוטרת בזה את הנאמן ושלוcho מראש במקרה שלא תעשה כל פעולה שהיא או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוcho בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין כך, על סמך כל פעולה שנעשתה או לא נעשתה כלל, או שלא נעשתה בזמן על ידי הנאמן ושלוcho, והכל למעט אם נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי פעלו הנאמן או שלוcho ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק), מחדל או חוסר תום לב.

**34. תחולת החוק**

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

**35. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב**

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

**36. מענים**

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

**37. דין חל וסמכות שיפוט**

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

**38. הסמכה לדיווח במגנ"א**

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

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_  
רני צים מרכזי קניות בע"מ

\_\_\_\_\_  
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

\_\_\_\_\_  
נחתם על ידי הצדדים ביום

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר כי שטר נאמנות זה על ידי ה"ה רני צים ו- עודד דולינסקי וחתימתם מחייבת את רני צים מרכזי קניות בע"מ בקשר עם שטר נאמנות זה.

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

## **רני צים מרכזי קניות בע"מ**

### **תוספת ראשונה**

#### **תעודת איגרות חוב (סדרה א')**

- מונפקת בזאת אגרת חוב (סדרה א') העומדת לפירעון (קרן) במועדים המפורטים בסעיף 7 ל'דף התנאים הרשומים שמעבר לדף'.
- אגרות החוב (סדרה א') תישאנה ריבית שנתית בשיעור קבוע שייקבע במכרז על שיעור הריבית, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי, כפי שייקבע בדוח הצעת המדף (כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בשטר זה).
- הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), כפי שתהא מעת לעת, תשולם במועדים המפורטים בסעיף 8 ל'דף התנאים הרשומים שמעבר לדף'.
- הקרן והריבית צמודים למדד המחירים לצרכן, כמפורט בסעיף 9 ל'דף התנאים הרשומים שמעבר לדף'.
- **איגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם**

- 1) תעודה זו מעידה, כי רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן: "**החברה**") תשלם, לחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ או למי שיהיה המחזיק (כהגדרתו בתנאים שמעבר לדף) הרשום באגרת החוב במועד הקובע לאותו תשלום, תשלומי קרן, הפרשי הצמדה וריבית במועדים הקבועים לפירעון, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות מיום \_\_\_\_ ב-2019 בין החברה מצד אחד לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לפי שטר הנאמנות ("**הנאמן**" ו- "**שטר הנאמנות**" בהתאמה).
- 2) התשלום האחרון (קרן, הפרשי הצמדה וריבית) יעשה כנגד מסירת איגרת החוב לידי החברה במשרדה הרשום, כאמור בדף תנאים שמעבר לדף או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה, לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני מועד התשלום.
- 3) איגרת חוב זו היא אחת מסדרה של אגרות חוב רשומות על שם. כל איגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגה שווה בין לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
- 4) איגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים בתנאים שמעבר לדף, לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובתשקיף.
- 5) התנאים המפורטים בתעודה זו ישתנו ללא צורך בהנפקת תעודה חדשה בכל עת בה שטר הנאמנות ו/או מי מנסחיו ישונו כדין.

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

בנוכחות: דירקטור \_\_\_\_\_

## **התנאים הרשומים מעבר לדף**

### **1. כללי**

באיגרת חוב זו תהיינה לביטויים שבסעיף 1.5 לשטר הנאמנות המשמעות שניתנה להם שם, אלא אם צוין מפורשות אחרת.

2. 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.

### **3. הרחבת הסדרה**

לעניין הרחבת סדרה, ראו סעיף 4 לשטר הנאמנות.

### **4. הנפקת ניירות ערך נוספים**

לעניין הנפקת ניירות ערך נוספים, ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות.

### **5. בטחונות**

לעניין זה ראו סעיף 9 לשטר הנאמנות.

### **6. דרגת הביטחון**

אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בין לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה א'), ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני השניה.

### **7. הקרן**

7.1. קרן אגרות החוב (סדרה א') תיפרע בשמונה (8) תשלומים לא שווים, כדלקמן:

א. חמישה (5) תשלומים חצי שנתיים בשיעור של 5% מהקרן כל אחד, בימים 1 בינואר ו-1 ביוני של כל אחת מהשנים 2021 עד 2023 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הקרן ישולם ביום 1 בינואר 2021;

ב. תשלום אחד בשיעור של 10% מהקרן ביום 1 ביולי 2023;

ג. תשלום אחד בשיעור של 25% מהקרן ביום 1 בינואר 2024;

ד. תשלום אחד ואחרון בשיעור של 40% מהקרן ביום 1 ביולי 2024.

7.2. תשלומי הקרן של אגרות החוב (סדרה א') ישולמו החל מיום 1 בינואר, 2021 לאדם שיחזיק את אגרות החוב (סדרה א') בימים 26 בדצמבר ו-25 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2024 (בנוגע לתשלום האחרון, ראו 8.3 להלן).

### **8. ריבית וריבית פיגורים**

8.1. אגרות החוב (סדרה א') תישאנה ריבית שנתית בשיעור קבוע שייקבע במכרז על שיעור הריבית, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי, כפי שייקבע בדוח הצעת המדף (כפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה א') ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בשטר זה).

8.2. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), כפי שתהא מעת לעת, תשולם בשני (2) תשלומים חצי שנתיים בכל שנה קלנדארית, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, של כל אחת מהשנים 2020 עד 2024 (כולל), בעד תקופת הריבית שהסתיימה במועד התשלום, באופן שהתשלום הראשון של הריבית

ישולם ביום 1 בינואר 2020 והתשלום האחרון ישולם יחד עם הפירעון האחרון של הקרן ביום 1 ביולי 2024, וזאת למעט התשלום הראשון של ריבית אגרות החוב (סדרה א') שישולם עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי ביום 31 בדצמבר, 2019) ("תקופת הריבית הראשונה").

8.3. התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') ישולמו לאדם שיחזיק את אגרות החוב (סדרה א') בימים 26 בדצמבר ו-25 ביוני של כל אחת מהשנים 2019 עד 2024 (בנוגע לתשלום האחרון, ראו 8.4 להלן).

8.4. התשלום האחרון של הקרן והריבית יעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה א') 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.

8.5. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור מהמועד הקובע לתשלום על-פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקובע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה ריבית פיגורים פירושה תוספת ריבית שנתית בשיעור של 3% מעל שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב באותה עת. החברה תודיע בדיווח מיידי על הריבית המדויקת הכוללת גם את ריבית הפיגורים, לפחות שני ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

8.6. לפרטים אודות מנגנון שינוי ריבית, ראו סעיפים 7.4 ו-8 לשטר הנאמנות.

#### **9. תנאי ההצמדה של הקרן והריבית**

קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית עליה, יהיו צמודות לעלייה במדד היסודי כך שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב אלה כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר כי מדד התשלום ירד לעומת המדד היסודי יהא מדד התשלום המדד היסודי. תנאי ההצמדה לא ישונו במהלך תקופת אגרות החוב.

על-פי הנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה כמפורט לעיל של הקרן והריבית, לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב.

#### **10. פיצול תעודת אגרות החוב (סדרה א')**

לעניין פיצול תעודת אגרות חוב (סדרה א'), ראו סעיף 30 לשטר הנאמנות.

#### **11. פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה א')**

לעניין זה ראו סעיף 11 לשטר הנאמנות.

#### **12. רכישת אגרות חוב (סדרה א') על ידי החברה ו/או על ידי מחזיק קשור**

לעניין זה ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות.

#### **13. הוראות כלליות**

13.1. סכום הקרן והריבית משתלמים וניתנים להעברה בלי שים לב לכל זכויות שביושר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימות או שתהיינה קיימות בין החברה לבין מחזיק קודם, כולל המחזיק המקורי של אגרות החוב (סדרה א').

13.2. כל מי שנעשה זכאי לאגרות החוב (סדרה א') כתוצאה מפשיטת רגל או כתוצאה מהליכי פירוק של מחזיק אגרות החוב (סדרה א'), תהיה לו הזכות, לכשיביא את אותן הראיות שהחברה תדרוש ממנו מדי

פעם בפעם, להירשם במרשם כמחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), או בכפיפות לתנאים המפורטים לעיל בתעודה זו, להעביר אותן .

13.3. בעלי אגרות החוב (סדרה א') יהיו רשאים להפעיל את זכויותיהם על פי אגרות החוב (סדרה א') ושטר הנאמנות באמצעות הנאמן או על פי החלטת אסיפה כללית של בעלי אגרות החוב (סדרה א') בדרכים המפורטות באגרת החוב ובשטר הנאמנות . למרות האמור לעיל, היה והנאמן ינהג שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב, יהיו בעלי אגרות החוב (סדרה א') רשאים להפעיל את זכויותיהם לרבות על פי החלטת האסיפה הכללית .

13.4. הוראות שטר הנאמנות, לרבות הזכות להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי, המפורטת בסעיף 12 לשטר הנאמנות, יחשבו כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו .

#### **14. ויתור, פשרה ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב**

לעניין זה ראו סעיף 28 לשטר הנאמנות.

#### **15. אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')**

האסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השנייה לשטר הנאמנות.

#### **16. קבלות כהוכחה**

ראו סעיף 17.2 לשטר הנאמנות .

#### **17. החלפת תעודת אגרות החוב (סדרה א')**

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

#### **18. הודעות**

לעניין זה ראו סעיף 27 לשטר הנאמנות.

\*\*\*\*\*

## **תוספת שנייה לשטר הנאמנות**

### **אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')**

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

#### **1. זימון אסיפה**

- 1.1. הנאמן רשאי לזמן את מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לאסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בכל עת. 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.
- 1.2. הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפה כנ"ל לפי בקשה בכתב של המחזיקים בלפחות חמישה אחוזים (5%) מהערך הנקוב של היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה א'). במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הנם מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך. 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.
- 1.3. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; (עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס).
- 1.4. לא יזמן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך 21 ימים מיום שנדרש, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
- 1.5. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקיים בישראל, במשרדה הרשום של החברה או במקום אחר עליו יודיעו החברה ו/או הנאמן, והחברה תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי.
- 1.6. 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.
- 1.7. זימון לאסיפה, שאינה אסיפת התייעצות, ישלח על ידי הנאמן לחברה ולמחזיקי אגרות החוב, בהתאם להוראות סעיף 27 לשטר, לפחות 7 (שבעה) ימים, אך לא יותר מ-21 (עשרים ואחד) ימים, טרם כינוס האסיפה ("זימון").

#### **2. סדר היום באסיפה**

- 2.1. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקים. מחזיק אגרות החוב (סדרה א'), אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב (סדרה א') רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים לדעת הנאמן להיות נדון באסיפה כאמור ובלבד שבקשה כאמור הוגשה לנאמן לפחות 7 ימי עסקים טרם כינוסה של האסיפה;
- 2.2. בזימון יפורטו:



- 2.2.1. מקום התכנסות האסיפה. הנאמן יהיה רשאי לבקש מן החברה לערוך אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') במען אחר, בכפוף להסכמת החברה.
- 2.2.2. תאריך התכנסות האסיפה ושעת האסיפה;
- 2.2.3. המניין החוקי לפתיחת האסיפה כמפורט בסעיף 3 להלן;
- 2.2.4. המועד הקובע להשתתפות באסיפה אשר יחול לא פחות מיום אחד לפני כינוס האסיפה ולא יותר משלושה ימים טרם כינוסה.
- 2.2.5. יצוינו הנושאים שידונו באסיפה וההחלטות המוצעות באופן כללי;
- 2.2.6. הסדרים לעניין הצבעה בכתב, ככל שישנם;

### 3. המניין החוקי לפתיחת אסיפה ואסיפה נדחית

- 3.1. אסיפת התייעצות תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא.
- 3.2. אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תיפתח לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש לקיום האסיפה.
- 3.3. למעט באסיפות כמפורט בסעיף 6 להלן, המניין החוקי לקיום אסיפת מחזיקים הוא נוכחות של לפחות שני מחזיקים באגרות החוב שלהם 25% (עשרים וחמישה אחוזים) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב נכון למועד הקובע לאסיפה, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק.
- 3.4. לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'); נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה הנדחית את הסיבות לכך.
- 3.5. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לתחילתה, יהיה המניין החוקי כדלקמן:
  - 3.5.1. באסיפות המפורטות בסעיף 6 להלן יידרש מניין חוקי כפי שמפורט לצידן;
  - 3.5.2. אם כונסה האסיפה ע"י הנאמן - בכל מספר משתתפים שהוא;
  - 3.5.3. אם כונסה האסיפה עקב דרישת מחזיקים או על ידי מחזיקים, כמפורט לעיל - יהיה המניין החוקי מחזיקים באגרות החוב (סדרה א'), אחד או יותר, שלהם 5% (חמישה אחוזים) לפחות מיתרת הערך הנקוב בסדרת אגרות החוב (סדרה א') נכון למועד הקובע לאסיפה.
- 3.6. אגרות חוב (סדרה א') המוחזקות על ידי מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 6.2 לשטר) לא יובאו בחשבון לצורך קביעת קיומו של המניין החוקי.

### 4. יושב הראש

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

### 5. אסיפה נמשכת

- 5.1. אסיפה שנפתחה תינעל על פי הודעת הנאמן או הודעת יושב ראש האסיפה ויכול שתוכרז כל ידי יו"ר האסיפה כאסיפה נמשכת בה יתכנס מושב אחד נוסף או יותר.
- 5.2. רוב הערך הנקוב הנוכח באסיפת מחזיקים שיש בה מניין חוקי, או הנאמן, רשאים להחליט על דחיית המשך קיומה של אסיפה והיותה אסיפה נמשכת וקיום מושב נוסף אשר יתקיים במועד אחר ובמקום שייקבע על ידי הנאמן ("**אסיפה נמשכת**");
- 5.3. הנאמן יהיה אחראי לפרסום הודעה בדבר המועד והמקום בהם יתכנס המושב הנוסף ובלבד שהודעה כאמור תינתן 12 שעות לפחות טרם כינוסו של המושב הנוסף.
- 5.4. באסיפה נמשכת או באסיפה נדחית ניתן לדון בנושא שהיה על סדר יומה של האסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

6.

**אסיפות מיוחדות; החלטות מיוחדות**

- 6.1. באסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') שעל סדר יומן (גם) החלטה מיוחדת, כהגדרתה בשטר הנאמנות, המניין החוקי הינו נוכחות של לפחות שני מחזיקים באגרות החוב שלהם חמישים אחוזים (50%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב נכון למועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית, נוכחות של שני מחזיקים באגרות החוב שלהם עשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.
- 6.2. הרוב הנדרש לקבלת החלטה מיוחדת (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) הינו רוב של שני שלישים (2/3) מכלל הקולות המשתתפים בהצבעה למעט הנמנעים.

7.

**הודעות עמדה**

- 7.1. מחזיק אגרות החוב (סדרה א'), אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה רשאי לפנות בכתב למחזיקים באגרות החוב (סדרה א') במכתב שיצורף לכתב ההצבעה על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה (בתוספת שנייה זו: "הודעת עמדה").
- 7.2. מחזיק אשר יבקש לעשות שימוש בזכות זו, יודיע על כך לנאמן בעת המושב בו הוחלט על העמדת אותו נושא להצבעה ויעביר לנאמן את הודעת העמדה בתוך 24 שעות ממועד אותו מושב.
- 7.3. באסיפה שזומנה עקב דרישת מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') או על ידי מחזיקי אגרות החוב כמפורט בסעיפים 1.2 ו-1.3 לעיל יהיה רשאי כל מחזיק, באמצעות הנאמן, לפרסם הודעת עמדה ביחס לנושאים שעל סדר יומה של האסיפה.
- 7.4. הנאמן והחברה יהיו רשאים, כל אחד בנפרד, לפרסם הודעת עמדה בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה בהתאם לסעיפים 7.1 או 7.3 לעיל או בתגובה לפניה אחרת למחזיקי אגרות החוב.
- 7.5. באסיפת התייעצות לא יפורסמו הודעות עמדה.

8.

**הצבעות באסיפה**

- 8.1. ההצבעה באסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') תיערך ביחס לנושאים אשר פורטו בזימון בלבד.
- 8.2. מחזיק יהיה רשאי להצביע בעצמו, באמצעות שלוח שימונה בהתאם לתוספת זו או באמצעות כתב הצבעה. 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 יופץ למחזיקים, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין.
- 8.3. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד (כהגדרתו להלן) שיש לו, בהתאם לשיקול דעתו של הנאמן. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב ההצבעה.
- 8.4. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי.
- 8.5. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים.
- 8.6. הנאמן יקבע את המועד להגשת כתבי ההצבעה ויהיה מוסמך לשנות את מועד זה בהתאם לנסיבות.
- 8.7. כתב הצבעה שבו ציין מחזיק באגרות חוב (סדרה א') את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי באסיפה.
- 8.8. אלא אם נקבע במפורש אחרת בשטר זה, הרוב הדרוש לקבלת כל החלטה של האסיפה הכללית הוא רוב רגיל של מספר הקולות המיוצגים בהצבעה והמצביעים בעד או נגד והכול בכפוף להוראות הדין.

בנוסף רשאי הנאמן להחליט על פי שיקול דעתו בהתאם לנסיבות האם אישור החלטה דורש רוב שאינו רגיל.

- 8.9. הנאמן והחברה ישתתפו באסיפה ללא זכות הצבעה.
- 8.10. בעלי אגרות החוב (סדרה א') זכאים להשתתף ולהצביע בכל אסיפה כללית בעצמם או באמצעות באי כוח. בכל הצבעה של מחזיקי אגרות חוב תתנהל ההצבעה לפי מניין קולות, כך שכל מחזיק אגרות חוב (סדרה א') או בא -כוחו, יהיה זכאי לקול אחד בגין כל 1 ש"ח ע.ג. מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות חוב (סדרה א') שמכוחן הוא רשאי להצביע. במקרה של מחזיקים במשותף, יתקבל רק קולו של המבקש להצביע הרשום ראשון מביניהם במרשם, אם בעצמו ואם על ידי שלוח.
- 8.11. בעל אגרות חוב (סדרה א') או שלוחו רשאים להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה מסוימת, ובגין חלק אחר נגד, ובגין חלק אחר להימנע, הכל לפי ראות עיניו.

#### 9. בדיקת קיומו של "עניין מנוגד"

- 9.1. במניין המצביעים לא יובאו בחשבון קולותיהם של בעלי אגרות חוב (סדרה א') אשר הינם מחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות ואגרות חוב אלו לא תקנינה לאדם הקשור זכות להצביע באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') כל עוד הן מוחזקות על ידי האדם הקשור.
- 9.2. הנאמן יבחן את קיומם של ניגודי עניינים אצל המחזיקים, בין עניין הנובע מהחזקתם באגרות חוב (סדרה א') לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן (בתוספת זו: "**עניין מנוגד**"); הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפת מחזיקים להודיע לו על עניין אחר שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.
- 9.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ייחשב כל אחד מאלה כבעל עניין מנוגד:
- 9.3.1. מחזיק אשר הנו מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 6 לשטר הנאמנות);
- 9.3.2. מחזיק אשר כיהן כנושא משרה בחברה בסמוך למועד האירוע שבסיס ההחלטה באסיפה;
- 9.3.3. כל מחזיק אשר קבע הנאמן לגביו כי הינו בעל "עניין מנוגד" לפי האמור להלן בכפוף לכל דין ו/או הוראת רשות מוסמכת ובכלל כך: כל מחזיק אשר יצהיר בכתב לנאמן כי הינו בעל עניין אישי מהותי כלשהו אשר חורג מעניינם של כלל מחזיקי אגרות החוב באסיפת מחזיקי אגרות החוב הרלוונטית. 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.
- 9.3.4. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 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.
- 9.4. קביעת קיומו של עניין מנוגד תיעשה גם על סמך מבחן כללי של ניגודי עניינים שיערוך הנאמן, לפי שיקול דעתו. 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.
- 9.5. לצורך בחינת ניגוד עניינים כאמור יהא הנאמן רשאי להסתמך על חוות דעת משפטית שיזמין, ויחולו עליה הוראות שטר הנאמנות לעניין נשיאה בהוצאות.
- 9.6. יובהר, כי בחינת ניגוד עניינים כאמור לעיל, ככל והיא דרושה לדעת הנאמן, תיערך בנפרד ביחס לכל החלטה על סדר יומה של האסיפה וכן ביחס לכל אסיפה בנפרד. עוד יובהר, כי אין בהכרזה על מחזיק כעל בעל עניין מנוגד בהחלטה או אסיפה כלשהי, כשלעצמה, כדי להראות על עניין מנוגד של אותו מחזיק בהחלטה אחרת אשר על סדר יומה של האסיפה או על עניין מנוגד שלו באסיפות אחרות.
- 9.7. בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם

של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור בסעיף זה לעיל ושל מחזיקים שלגביהם מצא כי מתקיים ניגוד עניינים כאמור לעיל (בתוספת זו: "מחזיקים בעלי עניין מנוגד").

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

#### 10. הכרזה על קבלת החלטה

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

#### 11. כתב מינוי

11.1. כתב מינוי הממנה מיופה כח ו/או שלוח יהיה בכתב ויחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שיש לו סמכות בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי על ידי הרשאה בכתב חתומה כדין על ידי התאגיד בצירוף אישור עורך דין לתקפות החתימה. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק אגרות החוב (סדרה א').

11.2. כתב מינוי וייפוי כוח או תעודה אחרת על פיה נחתם כתב המינוי, או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יופקד במשרדי הנאמן עובר למועד האסיפה לגביה ניתן יפוי הכוח, אלא אם נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה. החברה תהא רשאית לקבל, לבקשתה, העתק מכתבי המינוי וייפוי הכוח כאמור.

11.3. הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח תהא תקפה אף אם עובר לה נפטר הממנה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדי הנאמן עובר למועד האסיפה הודעה בכתב בדבר הפטירה, החלטת הפסלות, הביטול או ההעברה הנ"ל, הכל לפי העניין.

#### 12. פרוטוקול

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

12.2. פרוטוקול שנחתם על ידי יושב ראש האסיפה ישמש ראייה לכאורה לעניינים הרשומים בו, וכל עוד לא יוכח ההפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה שכזו תחשב כהחלטה שנתקבלה כדין.

12.3. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו הרשום של הנאמן, ויהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב, והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק באגרות החוב (סדרה א') שביקש זאת.

12.4. הנאמן יהיה רשאי לעכב מסירה של כל פרוטוקול, לכל גורם שהוא, אם על-פי שיקול דעתו הבלעדי, העברת הפרוטוקול, כולו או חלקו, עשויה לפגוע או להביא לפגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

12.5. אדם או אנשים שיתמנו על ידי הנאמן, מזכיר החברה וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על ידי החברה ו/או הנאמן, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות מחזיקי אגרות החוב. הנאמן רשאי לדרוש, על פי שיקול דעתו הסביר, ומנימוקים סבירים, כי בחלק מן האסיפה יתקיים דיון ללא נוכחות אדם כלשהו לרבות נציג החברה, ובמקרה כזה דרישתו תקוים.

12.6. כל האמור בתוספת זו כפוף להוראות שטר הנאמנות.

\*\*\*\*\*

## נספח שכר טרחה - חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ - אג"ח (סדרה א')

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

### 1. שכר טרחה:

- 1.1. תשלום שנתי בסך של \_\_\_\_\_ ש"ח
- 1.2. בגין כל שנת נאמנות החל משנת הנאמנות השנייה ואילך, תשלום שנתי בסך של 20,000 ש"ח.
- 1.3. במקרה שבמהלך שנת נאמנות, יידרש הנאמן במסגרת שירותי הנאמנות להשקיע שעות עבודה בפועל בהיקף אשר יעלה על 35 שעות בשנת נאמנות, ישולם לנאמן בנוסף לשכר השנתי, שכר שעתי על-פי מפתח השעות המפורט בסעיף 2.1 להלן.

### 2. כללי:

- 2.1. בנוסף על הסכומים המפורטים בסעיף 1.3 לעיל, ישולם לנאמן שכר שעתי בגין פעולות הקשורות לרישום, שמירה ומימוש של הבטוחות וכן בגין פעולות מיוחדות, לרבות פעולות אשר על הנאמן לבצע כדי למלא אחר חובתו החוקית מכח חוק ניירות ערך בכלל ותיקון 50 ו-51 לו בפרט, וכן אלה הנובעות מהפרה או חשש להפרה של שטר הנאמנות, ישולם שכר נוסף בסך 600 ש"ח לשעת עבודה, בצירוף החזר הוצאות בגין נסיעות.
- 2.2. הסכומים המפורטים לעיל אינם כוללים מע"מ כדין והחזר הוצאות, והם יוצמדו למדד המחירים לצרכן הידוע במועד פרסום דוח הצעת המדף, אך בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכומים הנקובים לעיל. הסכומים ישולמו לא יאוחר מ-15 ימים ממועד הדרישה בכתב של הנאמן ובכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה א') בפועל.

\*\*\*\*\*

## **נספח א – מסמכי השעבוד**

ההנפקה ותנאיה טרם נקבעו סופית וייתכנו שינויים במסמך שיצורף בפועל לדוח הצעת המדף. ההנפקה כפופה לקבלת אישורים על פי דין ובכלל זה אישור רשות ניירות ערך ולהערוך שיתקבלו מרשמי המרשמים הרלוונטיים. אין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך על פי טיוטה זו.

### **אגרת חוב- שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה**

לא מוגבל בסכום

שנחתמה ב \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_ ב \_\_\_\_\_ 2019

על ידי :

**רני צים מרכזי קניות בע"מ**

מספר חברה : 51-435367-1

מרחוב ברקת 9, פתח-תקווה

טלפון : 073-7962559

פקס : 03-6096000

("החברה")

לטובת :

**הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ**

מספר חברה : 51-00519-7

מרחוב ששת הימים 30, בני ברק

טלפון : 03-5274867

פקס : 03-5271736

("הנאמן")

ולטובת :

**מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת**

("מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')")

**הואיל :**

וביום 27 בפברואר 2018 פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 28 בפברואר 2018 (להלן : "התשקיף" או "תשקיף המדף") שלפיו החברה עשויה להנפיק באמצעות דוחות הצעת מדף, בין היתר, אגרות חוב של החברה ;

**והואיל :**

והחברה תפרסם דוח הצעת מדף, מכוח תשקיף המדף, להנפקה של אגרות חוב (סדרה א') (להלן : "דוח הצעת מדף") ;

**והואיל :**

ובין הנאמן לבין החברה נחתם ביום \_\_\_\_\_ שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), המצ"ב **כנספת א'** לאגרת החוב, לפיה הנאמן יכהן כנאמן לאגרות החוב (סדרה א') ויראו את שטר הנאמנות על נספחיו ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן : "שטר הנאמנות") ;

**והואיל :**

ועל פי שטר הנאמנות התחייבה החברה לשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), את הנכסים המשועבדים (כהגדרתם (להלן) בהתאם לתנאי אגרת חוב זו ;

**והואיל :**

וביום \_\_\_\_\_ החליט דירקטוריון החברה ליצור שעבוד על הנכסים המשועבדים (כהגדרתם

להלן), בהתאם להוראות אגרת חוב זו לטובת הנאמן וזאת לאור התחייבותה של החברה בשטר הנאמנות לעשות כן.

## **אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:**

### **1. מבוא, פרשנות והגדרות**

- 1.1 המבוא לאגרת חוב זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה (לעיל ולהלן יחדיו: "**אגרת החוב**").
- 1.2 כותרות סעיפי אגרת חוב זו נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות אגרת חוב זו.
- 1.3 לכל המונחים באגרת חוב זו תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.
- 1.4 בכל מקרה של סתירה בין האמור באגרת חוב זו לבין האמור בשטר הנאמנות, כהגדרתו לעיל, יגבר האמור בשטר הנאמנות. אולם, מובהר לעניין זה כי לא תהיה בכוחה של סתירה כדי לפגוע באופן כלשהו בשעבוד הנוצר על הנכס המשועבד והוראה סותרת העשויה לפגוע בתוקף השעבוד תפורש כמקנה זכות תביעה חוזית בלבד.

### **2. מהות אגרת החוב**

אגרת חוב זו נערכה להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בשטר הנאמנות, ובכלל זה בגין אגרות החוב אשר תונפקנה על-פי ההצעה של אגרות החוב (והצעות נוספות, ככל שתהיינה) לפי שטר הנאמנות, ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המגיעים ושיגיעו למחזיקי אגרות החוב לרבות תשלומי הקרן, הפרשי ההצמדה והריבית (לרבות הריבית הנוספת, וריבית הפיגורים, כהגדרת מונחים בשטר הנאמנות) שהחברה מתחייבת בזה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), וסכומים נוספים אשר תחוב בהם החברה על פי שטר הנאמנות ואגרת החוב (סדרה א') ("**הסכומים המובטחים**").

### **3. השעבוד**

כבטוחה לקיום המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה בשטר הנאמנות, ובכלל זה בגין אגרות החוב אשר תונפקנה על-פי ההצעה של אגרות החוב (והצעות נוספות, ככל שתהיינה) לפי שטר הנאמנות, ולהבטחת התשלום המלא והמדויק של הסכומים המובטחים, משעבדת החברה, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), את הנכסים המשועבדים כהגדרתם להלן וכדלקמן:

#### **3.1 שעבוד מניות בחברות המוחזקות**

שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, וללא הגבלה בסכום, בדרך של רישום שעבוד אצל רשם החברות על מלוא אחזקותיה של החברה בחברות המפורטות להלן אשר נמצאות בבעלות החברה, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו, וכן על כל הזכויות הנלוות למניות השותף הכללי כאמור בסעיף 9.1.1.4 לשטר הנאמנות, וכדלקמן:

3.1.1. על 30 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של צ.ע.ד.י.ס בנגב בע"מ ("**צעדים בנגב**"), חברה בת פרטית הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה כלשהי ואשר מהוות 50% מהונה המונפק והנפרע של צעדים בנגב ("**מניות צעדים בנגב**").

3.1.2. על 3,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של רקע הר בע"מ ("**רקע הר**"),

חברה בת פרטית הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה כלשהי, המהוות 100% מהונה המונפק והנפרע של רקע הר ומזכויות ההצבעה בה ("מניות רקע הר").

3.1.3. על 9,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של רקע הר ניהול ותפעול בע"מ ("רקע הר ניהול"), חברה פרטית הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה כלשהי, המהוות 100% מהונה המונפק והנפרע של רקע הר ניהול ומזכויות ההצבעה בהן ("מניות רקע הר ניהול").

3.1.4. על 75 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של רקע מידאס טירה חברה לניהול בע"מ ("רקע מידאס טירה"), חברה פרטית הרשומה בישראל שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה כלשהי, המהוות 75% מהונה המונפק והנפרע של רקע מידאס טירה ושהינה השותף הכללי בשותפות טירה, כהגדרת מונח זה להלן ("מניות רקע מידאס טירה").

צעדים בנגב, רקע הר, רקע הר ניהול ורקע מידאס טירה ייקראו ביחד או לחוד: "החברות המוחזקות"; מניות צעדים בנגב, מניות רקע הר, מניות רקע הר ניהול ומניות רקע מידאס טירה ייקראו ביחד או לחוד: "המניות המשועבדות".

יודגש כי ככל שירכשו על ידי החברה ו/או יישות בשליטתה מניות נוספות במי מהחברות המוחזקות ו/או יוקצו לחברה ו/או לחברה בשליטתה מניות נוספות במי מהחברות כאמור, באופן שהחזקותיה של החברה (במישרין או בעקיפין) יגדלו ("המניות הנוספות"), אזי המניות הנוספות לא ייכללו בנכסים המשועבדים, למעט כמפורט בסעיפים 9.15 ו-9.16 בשטר הנאמנות ועל פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

### 3.2. שעבוד זכויות בשותפויות המוגבלות

החברה תרשום ותגרום לכך, שיירשם לטובת הנאמן, שעבוד קבוע יחיד וראשון בדרגה, והמחאת זכות יחידה מדרגה ראשונה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה של החברה ורקע הר, כשותף מוגבל בשותפויות המפורטות להלן, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו, וכדלקמן:

3.2.1. על זכויותיה של החברה ברקע מידאס טירה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("שותפות טירה"), שותפות פרטית הרשומה בישראל, המהוות 75% מכלל הזכויות בשותפות טירה ("הזכויות בשותפות טירה").

3.2.2. על זכויותיה של החברה (60% מהזכויות) ושל רקע הר (40% מהזכויות) ברקע מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת ("שותפות מרכזים מסחריים"), שותפות פרטית בישראל, המחזיקה ב-50% מהזכויות ברקע מידאס שותפות מוגבלת ("שותפות רקע מידאס" ו-"הזכויות בשותפות מרכזים מסחריים", לפי העניין). יצוין, כי יתרת ה-50% בשותפות רקע מידאס מוחזקות, למיטב ידיעת החברה, על ידי מידאס רכישות, שותפות מוגבלת, צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי מניותיה.

שותפות טירה ושותפות מרכזים מסחריים, ייקראו להלן ביחד או לחוד: "השותפויות המוחזקות"; הזכויות בשותפות טירה ובשותפות מרכזים מסחריים, ייקראו ביחד או לחוד: "הזכויות המשועבדות".

יובהר כי השעבודים על הזכויות המשועבדות כוללים את כל הזכויות ההוניות הצמודות



לזכויות החברה ולזכויות רקע הר, לפי המקרה, בשותפויות המוחזקות האמורות, על פי כל דין, לרבות מכוח הסכמי השותפויות, כפי שיעודכנו מעת לעת, (דהיינו - הזכות לקבלת רווחים, הזכות לקבלת עודפים במקרה של פירוק השותפויות וכל זכות אחרת דומה במהותה).

### **3.3. שעבוד והמחאת זכות על זכויות מכוח הלוואות הבעלים**

3.3.1. שעבוד שוטף ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, לרבות כהמחאה על דרך שעבוד, על מלוא זכויות החברה, מכוח הלוואות הבעלים שהעמידו ליישויות, המפורטות להלן, ואשר יתרתן הבלתי מסולקת נכון למועד חתימת שטר הנאמנות הינה 10,688 אלפי ₪ ("הלוואות הבעלים") וכדלקמן:

א. הלוואה שהעמידה החברה לשותפות מרכזים מסחריים שיתרתה למועד חתימת שטר הנאמנות הינה בסך של 10,197 אלפי ש"ח;

ב. הלוואה שהעמידה החברה לשותפות טירה שיתרתה למועד חתימת שטר הנאמנות הינה בסך של 491 אלפי ש"ח;

3.3.2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה, יחיד, ללא הגבלה בסכום, לרבות כהמחאה על דרך שעבוד, על מלוא זכויות החברה, מכוח הלוואות הבעלים שתעמיד החברה לרקע הר בסך של 30,000 אלפי ש"ח (ככל שתושלם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') על פי דוח הצעת המדף);

והכל, כל עוד הלוואות הבעלים לא נפרעו על ידי רקע הר או שותפות מרכזים או שותפות, לפי המקרה.

המניות המשועבדות, הזכויות המשועבדות והלוואות הבעלים שישועבדו לטובת הנאמן כאמור לעיל, יכוננו ביחד או לחוד: "הנכסים המשועבדים". החברות המוחזקות והזכויות המשועבדות יכוננו ביחד או לחוד: "התאגידים המוחזקים".

### **4. תחולת שטר הנאמנות**

שטר הנאמנות נחשב ככלול באגרת חוב זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ויראו את כל הוראותיו ככלולים באגרת חוב זו. הוראות אגרת חוב זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות, לרבות נספחיו, ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה בין הוראות אגרת חוב זו והוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות. אולם, מובהר בכל מקרה לא תהיה בכוחה של סתירה כדי לפגוע באופן כלשהו בשעבוד הנוצר על הנכס המשועבד והוראה סותרת העשויה לפגוע בתוקף השעבוד תפורש כמקנה זכות תביעה חוזית לחברה או לנאמן (על פי העניין) בלבד.

### **5. הצהרות החברה**

החברה מצהירה בזה, מבלי לגרוע מהצהרותיה בשטר הנאמנות, כדלקמן:

5.1. החברה הינה בעלות הזכויות בנכסים המשועבדים, לרבות מלוא הזכויות הצמודות לנכסים המשועבדים, ובכלל זה הלוואות הבעלים.

5.2. נכון למועד שטר הנאמנות, לחברה אין חובות פיננסיים המובטחים בשעבוד על הנכסים המשועבדים.

5.3. הזכויות בנכסים המשועבדים, ובכלל זה הזכויות במניות המשועבדות ובשותפויות המוחזקות, חופשיות ונקיות מכל שעבוד אחר ומכל זכויות צד שלישי כלשהו במועד רישום

השעבוד כאמור ולא הוקנתה לכל צד שלישי שהוא כל זכות או אופציה לרכוש את הנכסים המשועבדים, במלואם או בחלקם, ואין כל הגבלה או תנאי החלים על פי דין או הסכם על שעבוד המניות המשועבדות והזכויות המשועבדות ו/או על העברת הבעלות בהן או על שעבודן ו/או מימושן ו/או העברת הבעלות בהן בעת מימוש (ככל שימומש) לרבות לא מכוח הסכמים בין בעלי המניות ו/או בין השותפים בחברות והמוחזקות ו/או בשותפויות המוחזקות, למעט כמפורט בסעיף 4.2 בנספח ד (תיאור הנכסים המשועבדים) המצורף לדוח ההצעה<sup>1</sup>. כמו כן מתחייבת החברה להודיע לנאמן בסמוך לאחר כל שינוי ככל שיחול בקשר עם האמור בסעיף 5.3 זה.

5.4. במועד חתימת שטר הנאמנות, החברה והתאגידים המוחזקים אינם מצויים בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמנים או קבוע) ו/או הקפאת הליכים, ולמיטב ידיעת החברה, לא הוגשה נגד מי מהם בקשה לפירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הקפאת הליכים כאמור וכי לא ידוע לחברה על כל פגם בזכויות בחברות המוחזקות והשותפויות המוחזקות ו/או בזכויות החברה בהלוואות הבעלים, וכי אם יתגלה פגם באילו מזכויותיה האמורות היא תפעל לתיקון הפגם בהקדם האפשרי מיד כשייוודע לה על פגם כאמור.

5.5. לא נעשתה כל המחאת זכות או כל פעולה אחרת הגורעת מערך הנכסים המשועבדים והזכויות הנלוות להם. החברה מתחייבת בזאת, להודיע לנאמן מיד עם היוודע להן בכל מקרה בו יחול שינוי ו/או צפוי לחול שינוי באמור.

5.6. נכון למועד החתימה על שטר הנאמנות, החברה והתאגידים המוחזקים, לא קיבלו הודעה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לזכויות בחברות המוחזקות ובשותפויות המוחזקות ובהלוואות הבעלים, כולן או חלקן. החברה מתחייבת בזאת, להודיע לנאמן מיד עם היוודע להן בכל מקרה בו יחול שינוי ו/או צפוי לחול שינוי באמור.

5.7. החברה מתחייבת להודיע לנאמן, בכתב, מיד כשייוודע לה הדבר, על כל כוונה לערוך שינוי כלשהו במסמכי ההתאגדות של החברות המוחזקות ו/או בהסכמי השותפויות המוחזקות (לפי המקרה), וכן להתנגד לעריכתו של כל שינוי כאמור, אשר יפגע או עלול לפגוע ביכולתם של מחזיקי אגרות החוב לממש את השעבודים ו/או בשווי הבטוחה;

5.8. להודיע לנאמן על כל מקרה של הטלת עיקול, נקיטת פעולת הוצאה לפועל או הגשת בקשה למינוי כונס נכסים על השעבודים המפורטים בשטר נאמנות זה על או חלקם. כמו כן, לאחר שנודע כך על לחברה, להודיע בהקדם בדבר הנכסים המשועבדים לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ולצד שלישי שזים או ביקש את או אלה את חלק מאלה וכן לנקוט מיד על חשבונה של החברה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי כונס הנכסים, לפי המקרה.

5.9. להודיע ולהורות לתאגידים המוחזקים, בהוראה בלתי חוזרת, לרשום בספריהן את דבר השעבודים הרלוונטיים ביחס אליהן.

5.10. החברה מתחייבת לעשות שימוש בכח הנובע מהחזקתה בנכסים המשועבדים, על מנת שתחתום על כל מסמך שיידרש בהתאם לשטר הנאמנות ו/או על פי דרישת הנאמן.

5.11. כי הדין החל על שעבוד הנכסים המשועבדים ועל מימושם הוא הדין הישראלי בלבד.

5.12. כי התקבלו בכל המוסדות הרלוונטיים של החברה ושל רקע הר ההחלטות הנדרשות על פי

<sup>1</sup> הערה לטיוטה: מצורף כנספח ב לטיוטת שטר הנאמנות.

כל דין לשם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב.

## **6. הזכויות בנכסים המשועבדים והפעולות המותרות**

מובהר בזאת, למעון הסר כל ספק, כי זכויות החברה והתאגידים המוחזקים בנכסים המשועבדים והפעולות המותרות (משפטיות או אחרות) בנכסים המשועבדים, הינם בהתאם להוראות סעיף 9.9 לשטר הנאמנות.

## **7. התחייבויות החברה**

7.1 החברה מתחייבת לא למכור, לא להעביר לא להמחות ולא להעניק זכויות כלשהן, באיזה אופן שהוא, בנכסים המשועבדים, לרבות לא תמשכן ולא תשעבד את הנכסים המשועבדים באיזה אופן שהוא, למעט על פי הוראות שטר הנאמנות.

7.2 החברה מתחייבת בכפוף ובהתאם לכל דין, שהיא לא תעשה כל פעולה שתגרום פגיעה כלשהי בזכויות הנלוות לנכסים המשועבדים, דהיינו, בין היתר, שלא לפגוע בשיעור היחסי של זכותן של המניות המשועבדות לקבלת דיבידנדים או זכותן של השותפויות המוחזקות לקבלת רווחים, להשתתף ביתרת נכסיהן במקרה של פירוק, בכוח ההצבעה שיש לחברה באסיפות הכלליות של בעלי המניות בחברות המוחזקות ו/או באסיפות השותפים בשותפויות המוחזקות, לרבות הזכות למנות דירקטורים/מנהלים, ובזכויות מכל סוג שהוא שיש לחברה כמחזיקה במניות המשועבדות ו/או בזכויות המשועבדות (כפי שזכויות אלה יהיו קיימות מעת לעת). בכל מקרה בו נודע לחברה על כוונה לדלל את החזקותיה בתאגידים המוחזקים וכן על כל כוונה לדלל את החזקות החברות המוחזקות בתאגידים הנשלטים על ידן ו/או בשותפויות המוחזקות על ידן (והכל, סמוך לאחר שיודע על כך לחברה) להודיע לנאמן בתוך 2 ימי עסקים מהמועד שנודע לה.

7.3 בכפוף להוראות שטר הנאמנות ולמעט כמפורט בו, החברה מתחייבת להימנע מביצוע כל דיספוזיציה בנכסים המשועבדים שבבעלותה כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגין, ללא קבלת אישור חתום על-ידי הנאמן מראש.

7.4 מובהר כי אין ביצירת השעבוד על המניות המשועבדות ו/או על הזכויות המשועבדות כדי להגביל כל פעולה של החברות המוחזקות ו/או של השותפויות המוחזקות, כולן או חלקן, בנכסיהן, הקיימים במועד חתימת שטר הנאמנות וכפי שיהיו בכל עת בעתיד, ובכלל זאת, (i) להגביל נטילת אשראי על ידי מי מהן ו/או על ידי אחרים בערבות החברה או חברות בשליטת החברה, בכל סכום עליו יוסכם בין הגורם הממן ובין הגוף הלווה; (ii) להגביל שעבוד נכסים ו/או זכויות המוחזקים על ידי החברה, ו/או שעבוד של נכסים ו/או זכויות המוחזקים על ידי מי מהתאגידים המוחזקים לטובת גורמים מממנים.

7.5 החברה לא נתנה התחייבות כלשהי לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב לגבי המשך ההחזקה של החברה ו/או של מי מהחברות המוחזקות ו/או מי מהשותפויות המוחזקות ו/או של תאגידים המוחזקים על ידי מי מהן בנכסים אותם הן מחזיקות במועד חתימת השטר ו/או לשמירת מצבת נכסים ולפיכך, בין היתר, רשאיות החברה ו/או התאגידים המוחזקים ו/או של יישויות המוחזקות על ידי מי מהם לפעול בנכסיהם בהתאם לשיקול דעתם המוחלט, בכפוף לאמור בשטר הנאמנות.

7.6 החברה מתחייבת כי במקרה שעל אף כל האמור בשטר הנאמנות, תיווצר זכות מגבילה - דהיינו משכון, שעבוד, עיקולים וכדומה - על הנכסים המשועבדים לאחר שישועבדו להבטחת

התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, החברה תודיע בסמוך מיד לאחר מכן לנאמן על כך בכתב, ותגרום להסרת הזכות המגבילה מהנכסים המשועבדים בהקדם האפשרי.

7.7 כל עוד תיוותרנה אגרות החוב (סדרה א') במחזור, החברה מתחייבת, החברה תצטרף לדוחותיה השנתיים ו/או הרבעוניים תמצית דוחות כספיים של התאגידים המוחזקים, אשר תהיה ערוכה בהתאם לתמצית הדוחות הכספיים של התאגידים המוחזקים ליום 31.12.2018 וליום 31.3.2019, המצורפים לשטר הנאמנות כנספח, בשינויים המחוייבים ("הדוחות התמציתיים").

#### **8. מימוש השעבדים**

הנאמן יהיה רשאי לממש את הרכוש המשועבד בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות

#### **9. הסרת שעבוד על נכסים משועבדים**

9.1 כל הוראות אגרת חוב זו תהיינה בתוקף לגבי הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן מעת לעת, ושמחן עדיין לא הוסר השעבוד בנסיבות המפורטות בשטר הנאמנות ובכפוף לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות (כל אחד מאלו: "אירוע הסרת השעבוד").

9.2 בכפוף להוראות שטר הנאמנות, ו נאמן יחתום על כל מסמך ויעשה כל פעולה שתידרש על נ נת להסיר את השעבוד והרישום בג נו מאותו חלק של ו נכסים המשועבדים לגבי התקיים אירוע הסרת שעבוד.

#### **10. בטוחות בלתי תלויות**

מובהר כי כל השעבדים על פי שטר זה הינם מצטברים ובלתי תלויים זה בזה והם לא ישפיעו אחד על השני לרבות לא על בטוחות אחרות קיימות ו /או שתהיינה קיימות בידי הנאמן ו /או בידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ולא יושפעו מהן, וכן לא יהיה בקיום בטוחות נוספות כדי למנוע או לעכב את מימוש השעבדים על איזה מהנכסים המשועבדים כמפורט לעיל.

#### **11. פקיעת הסכומים המובטחים ומחיקת השעבדים**

לאחר שהחברה קיימה את כל התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות לרבות פירעון במועד של הערך ההתחייבותי המלא (קרן, הפרשי הצמדה וריבית) של אגרות החוב (סדרה א'), יפקעו השעבדים המפורטים בשטר זה וייחשבו כבטלים מאליהם, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול השעבדים.

#### **12. שונות**

12.1 הדין הישראלי יחול באופן בלעדי על אגרת חוב זו וכן על כל סכסוך שיתגלע בקשר להסכם שעבוד זה. מקום השיפוט הבלעדי לצורך אגרת חוב זו נקבע בבית המשפט המוסמך בתל אביב – יפו.

12.2 כל ההוצאות בקשר לעריכת אגרת חוב זו ובקשר לרישומה והוצאות מימושה (ככל שידרשו), יחולו וישולמו על ידי החברה.

12.3 השעבוד על פי אגרת חוב זו יינתן אך ורק להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ולא יהיה ניתן להעברה לשום גורם אחר למעט במקרה של החלפת נאמן.

12.4 בכל מקרה של חילוף נאמן עפ"י שטר הנאמנות יהא רשאי הנאמן להעביר אגרת חוב זו לנאמן שיבוא תחתיו מבלי להיזקק להסכמה נוספת מאת החברה. ההעברה תוכל להתבצע

באמצעות הסבה על גבי אגרת חוב זו או בכל דרך אחרת שהנאמן ו/או מקבל ההעברה ימצא לנכון. החברה תחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביצוע הסבה כאמור.

12.5 החברה והנאמן מצהירים כי הם רשאים על פי כל דין והסכם להתקשר באגרת חוב זו ולבצעה.

12.6 כל שינוי באגרת זו יהא משולל תוקף ולא ניתן יהא לשנות תנאי כלשהו מתנאי אגרת חוב זו, אלא אם כן השינוי ייעשה במסמך בכתב חתום בידי הצדדים כל ויתור, שתיקה, הימנעות מפעולה ו/או הימנעות משימוש בזכות כלשהי מצד הנאמן ו/או מי מטעמו במקרה של הפרת התחייבות כלשהי מהתחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ו/או על פי אגרת חוב זו לא יחשבו כויתור ו/או הודאה ו/או הסכמה מצד הנאמן ו/או מי מטעמו על זכות ו/או סעד כלשהם.

12.7 במקרה שהחברה לא תנפיק את אגרות החוב (סדרה א') מכל סיבה שהיא, לאחר רישום השעבוד על הנכסים המשועבדים, מתחייב בזה הנאמן לחתום על כל מסמך שיידרש לשם הסרת השעבודים על הנכסים המשועבדים, וזאת בתוך שני ימים עסקים מדרישת החברה, שתועבר אליו בכתב.

#### ולראיה באו הצדדים על החתום:

---

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

---

רני צים מרכזי קניות בע"מ

#### אישור עורך דין

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר כי אגרת חוב זו נחתמה על ידי רני צים מרכזי קניות בע"מ באמצעות מורשי החתימה ה"ה \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_ אשר הוסמכו בהתאם למסמכי ההתאגדות שלה ולכל דין וחתימתם מחייבת את רני צים מרכזי קניות בע"מ לצרכי אגרת חוב זו. עוד הרני לאשר כי כל ההחלטות ונדרשות לשם מתן השעבודים נשוא ההסכם דלעיל, התקבלו כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות של הממשותף.

---

עו"ד, \_\_\_\_\_

נקרא והוסכם,

---

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

על ידי:

תפקיד:

## נספח ב'

### גילוי אודות הנכסים שבכוונת החברה לשעבד להבטחת אגרות החוב (סדרה א') ("הנכסים המשועבדים")

#### 1. הגדרות

למונחים המפורטים להלן תהא בדוח זה המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת להלן:

- **"דוח תקופתי לשנת 2018"**  
הדוח התקופתי של החברה לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, על כל חלקיו, שפורסם ביום 17 במרץ 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-021498), ואשר המידע על פיו נכלל להלן על דרך ההפניה.
- **"דוח הדירקטוריון לרבעון הראשון של שנת 2019"**  
דוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2019, הנכלל בדוח לרבעון הראשון של שנת 2019, אשר פרסמה החברה ביום 26 במאי 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-004424), ואשר המידע על פיהם נכלל להלן על דרך ההפניה.
- **"צעדים בנגב"**  
צ.ע.ד.י.ם בנגב בע"מ, חברה פרטית רשומה בישראל, שהינה בעלת הזכויות במרכז המסחרי צים סנטר נתיבות, כמפורט בסעיף 3.1 להלן, ובנוסף, מחזיקה בכל הונה המונפק והנפרע של צעדים בנגב ניהול נכסים בע"מ, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, העוסקת בניהול ותפעול של המרכז המסחרי האמור. תמצית הנתונים הכספיים המאוחדים של צעדים בנגב ליום 31.12.2018 ו-31.3.2019 מצורפים **כנספח ב-1**.
- **"רקע הר"**  
רקע הר בע"מ, חברה פרטית רשומה בישראל, אשר, נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, הינה בעלת 75% מזכויות השותף המוגבל בשותפויות כדלהלן: שותפות טמרה ושותפות טייבה<sup>1</sup>. תמצית הנתונים הכספיים של רקע הר ליום 31.12.2018 ו-31.3.2019 מצורפים **כנספח ב-1**.
- **"רקע הר ניהול"**  
רקע הר ניהול ותפעול בע"מ, חברה פרטית רשומה בישראל, המחזיקה, נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, ב-50% מההון המונפק והנפרע של רקע מידאס חברה לניהול בע"מ<sup>2</sup>, המשמשת כשותף הכללי בשותפות רקע-מידאס, וכן בעלת 75% מהזכויות ההוניות של השותף הכללי בחברת השותף הכללי

<sup>1</sup> בהקשר זה, יצויין, כי ביום 2 ביולי 2019 התקשרו החברה, רקע הר ורקע ניהול בהסכם עם קבוצת מידאס לרכישת מחצית מאחזקותיה של קבוצת מידאס בשותפות טייבה ובשותפות טמרה, כך שלאחר הרכישה כאמור ("הזכויות הנרכשות"), החברה מחזיקה ב-75% מהזכויות ההוניות אחת משותפות טייבה ושותפות טמרה וב-75% בכל אחת מחברת השותף הכללי טייבה וחברת השותף הכללי טמרה ("ההסכם" ו"השינוי באחזקות"). לפי העניין. לפירוט עיקרי ההסכם, לרבות פרטים בדבר התמורה שתגיע לקבוצת מידאס בגין רכישת הזכויות והמניות כאמור ומועדי תשלום התמורה ("התמורה"), ראו דיווח מיד מיום 03.07.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-0569795) הנכלל להלן על דרך ההפניה. להבטחת פרעון התמורה, התחייבה החברה כלפי מידאס לשעבד לטובתם את הזכויות הנרכשות (קרי, 25% מהזכויות הנרכשות בשותפות טייבה ובשותפות טמרה ו-25% מהזכויות ההוניות בכל אחת מחברת השותף הכללי טייבה וחברת השותף הכללי טמרה).

<sup>2</sup> **הערה לטייבה**- השינוי באחזקות טרם עודכן במרשמי רשם החברות. יתרת האחזקות ברקע מידאס חברה לניהול בע"מ (50%) מוחזקות על ידי קרן מידאס השקעות בע"מ (באמצעות תאגידים בשליטתה), צד שלישי בלתי קשור לחברה, אשר ניירות הערך שלו נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (יחדיו ולחוד: "קבוצת מידאס").

טמרה וטייבה<sup>3</sup>. בנוסף, רקע הר ניהול משמשת כשותף הכללי בשותפות רקע מרכזים מסחריים.

תמצית הנתונים הכספיים של רקע הר ניהול ליום 31.12.2018 וליום 31.3.2019 מצורפים כנספח ב-1.

- |                                                                                                                                                                                                                                            |                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <p>- רקע מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת, רשומה בישראל, המשמשת כשותף הכללי בשותפות רקע מידאס.</p> <p>תמצית הנתונים הכספיים של רקע מרכזים מסחריים ליום 31.12.2018 וליום 31.3.2019 מצורפים <u>כנספח ב-1</u>.</p>                                | <p><b>"רקע מרכזים מסחריים"</b></p>     |
| <p>- רקע הר ורקע הר ניהול.</p>                                                                                                                                                                                                             | <p><b>"קבוצת רקע הר"</b></p>           |
| <p>- רקע – מידאס שותפות מוגבלת רשומה בישראל, בעלת זכויות במרכזים המסחריים באום אל פאחם ובירכא וזכויות שכירות במקרקעין אום אל פאחם (שלב ב'), כמפורט בסעיף 3.2, והכל מכוח הסכמי שכירות שנחתמו עם בעלי המקרקעין.</p>                          | <p><b>"שותפות רקע מידאס"</b></p>       |
| <p>- רקע מידאס טירה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת, רשומה בישראל, בעלת זכויות שכירות במקרקעין בטירה (מערב), כמפורט בסעיף 3.3 להלן.</p> <p>תמצית הנתונים הכספיים של שותפות טירה ליום 31.12.2018 וליום 31.3.2019 מצורפים <u>כנספח ב-1</u>.</p> | <p><b>"שותפות טירה"</b></p>            |
| <p>- רקע מידאס טמרה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת, רשומה בישראל, בעלת זכויות שכירות במקרקעין בטמרה, כמפורט בסעיף 3.2.4 להלן.</p>                                                                                                            | <p><b>"שותפות טמרה"</b></p>            |
| <p>רקע מידאס טייבה מרכזים מסחריים שותפות מוגבלת רשומה בישראל. למועד שטר הנאמנות, מנהלת משא ומתן להתקשרות בהסכם שכירות ביחס למקרקעין בטייבה, כמפורט בסעיף 3.2.5 להלן.</p>                                                                   | <p><b>"שותפות טייבה"</b></p>           |
| <p>- רקע מידאס טייבה חברה לניהול בע"מ, רשומה בישראל, המשמשת כשותף הכללי בשותפות טייבה.</p>                                                                                                                                                 | <p><b>"חברת השותף הכללי טייבה"</b></p> |
| <p>- רקע מידאס טמרה חברה לניהול בע"מ, רשומה בישראל, המשמשת כשותף הכללי בשותפות טמרה.</p>                                                                                                                                                   | <p><b>"חברת השותף הכללי טמרה"</b></p>  |
| <p>- רקע מידאס טירה חברה לניהול בע"מ, רשומה בישראל, המשמשת כשותף הכללי בשותפות טירה.</p>                                                                                                                                                   | <p><b>"חברת השותף הכללי טירה"</b></p>  |
| <p>- שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה, אשר נחתם ביום ____ בין החברה לבין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.</p>                                                                                                                          | <p><b>"שטר הנאמנות"</b></p>            |

---

<sup>3</sup> ראו ה"ש 1.

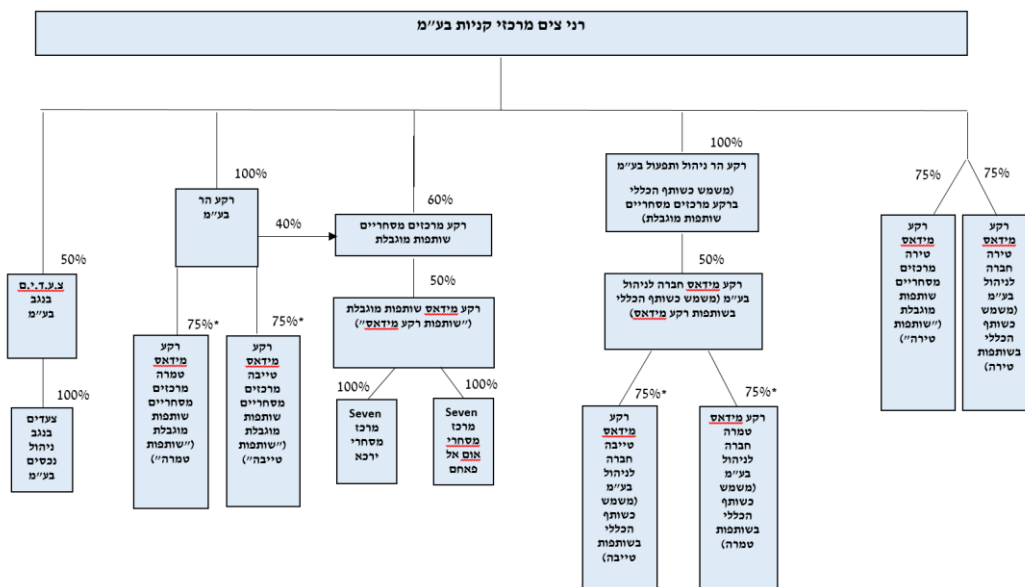
### התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה 1) של החברה

2.1.1. ב-30 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של צעדים בנגב, המהוות 50% מההון המונפק והנפרע של צעדים בנגב ומזכויות ההצבעה בה<sup>4</sup>. לפרטים אודות נכסי צעדים בנגב, ראו סעיף 3.1 להלן.

2.1.3. ב-9,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת של רקע הר ניהול, חברה פרטית שהתאגדה בישראל, המהוות 100% מההון המונפק והנפרע של רקע הר ניהול ומזכויות ההצבעה בה.

2.1.5. ב-75 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, המהוות 75% מהזכויות ההוניות בשותפות טירה וב- 75% מהונה המונפק והנפרע של חברת השותף הכללי טירה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 3.3 להלן.

**2.2.** בתרשים שלהלן יובא תיאור מבנה ההחזקות של החברה ביחס לחברות ושותפויות, אשר אחזקות החברה בהן משועבדות להבטחת התחייבויות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), נכון למועד חתימת שטר הנאמנות<sup>5</sup>:



\* ראו ה"ש 1.

מובהר בהן משיעבודת לבחשת באגרות החוב (סדרה א') בלבד.



### 3. תיאור תמציתי של נכסי החברות והשותפויות המפורטות בסעיף 2 לעיל

להלן יוצגו בסעיף 3 זה נתונים עיקריים בקשר עם נכסי החברות והשותפויות שאחזקות החברה בהן משועבדות בהתאם לשטר הנאמנות, בהתאם ל"הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה":

#### 3.1. צעדים בנגב

#### פאוור סנטר - צים סנטר נתיבות

##### 3.1.1. פירוט תמציתי בדבר הנכס ליום 31 במרץ 2019

| נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בזכויות בנכס – 50%          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שם הנכס                                                 | פאוור סנטר - צים סנטר נתיבות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| מיקום הנכס                                              | רחוב בעלי המלאכה 5, א.ת. נתיבות<br>מגרשים 4 ו-5 (עפ"י תב"ע 3/104/03/22) ומגרש 106א (עפ"י תב"ע 7/328/02/7).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| שטחי הנכס, מפוצלים לפי שימושים                          | מבנים בשטח כולל של כ-14,200 מ"ר בנוי מתוכם כ-12,400 מ"ר ברוטו לשיווק. במרכז כ-320 מקומות חניה פתוחים המשמשים את באי המרכז.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| מבנה האחזקה בנכס                                        | באמצעות החזקה בחברת בת צעדים בנגב.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| חלק החברה האפקטיבי בנכס                                 | 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| שמות השותפים בנכס                                       | השותפים בצעדים בנגב: דמרי משה אחזקות והשקעות בע"מ - 20%; רבץ השקעות בע"מ - 30%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| תאריך רכישת הזכויות בנכס                                | 31.12.2009                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| פירוט זכויות משפטיות בנכס                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• זכויות במגרש 4 המשתרע על שטח של 5,535 מ"ר בתחום העיר נתיבות הינן זכויות חכירה מהוונות עפ"י הסכם חכירה בין רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") לצד שלישי ("החוכר") לתקופת חכירה של 49 שנים המסתיימת ביום 29.12.2050 עם אופציה לתקופת חכירה נוספת בת 49 שנים. המגרש הושכר לצעדים בנגב עפ"י הסכם שכירות מיום 26.1.2011 בין צעדים בנגב והחברה לחוכר לתקופה המסתיימת ביום 14.3.2036. למועד חתימת שטר הנאמנות, המגרש ביעוד תעשייה וצעדים בנגב פועלת לשינוי היעוד ליעוד למסחר במסגרת תכנית מפורטת.</li> <li>• זכויות במגרש 5 המשתרע על שטח של 5,535 מ"ר בתחום העיר נתיבות הינן זכויות חכירה מהוונות עפ"י הסכם חכירה עם רמ"י לתקופת חכירה של 49 שנים המסתיימת ביום 14.3.2028.</li> <li>• זכויות במגרש 106א, המשתרע על שטח של 18,477 מ"ר בתחום המועצה האזורית שדות נגב הינן זכויות חכירה לא מהוונות עפ"י הסכם חכירה בין צעדים בנגב לרמ"י וזאת עד ליום 21.7.2028 עם אופציה לתקופת חכירה נוספת בת 49 שנים.</li> </ul> |
| מצב רישום הזכויות המשפטיות בנכס                         | זכויות החכירה במגרשים 106א' ו-5 רשומות ברמ"י על שם צעדים בנגב; זכויות החכירה במגרש 4 רשומות על שם החוכר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ביום 24.1.2012, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה של נתיבות ביחס למגרש 4 בנתיבות שימוש חורג לתעשייה ומסחר למשך חמש שנים. למועד חתימת שטר הנאמנות, פועלת צעדים בנגב להסדרת המצב התכנוני (קבלת הארכה להיתר לשימוש חורג).</li> <li>• ביום 22.11.2009 אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה של שמונים בשדות נגב ביחס למגרש 5 שימוש חורג מתעשייה</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

<sup>6</sup> ביום 26 בינואר 2011, התקשרו צעדים בנגב והחברה (להלן יחדיו ולחוד: "השוכר") בהסכם שכירות משנה עם החוכר ("ההסכם שכירות"), לפיו, בכפוף לתנאים מתלים שנקבעו בהסכם השכירות, ישכור השוכר בשכירות משנה, את מגרש 4, המשתרע על שטח של כ-5,535 מ"ר ("המושכר"), לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים, אשר תחילתה ביום 15.4.2011 וסיומה ביום 14.3.2036. דמי השכירות החודשיים הינם בסך של כ-65 אלפי ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן (מדד חודש דצמבר 2010), כפוף למדידה בפועל ובכל מקרה לא יפחתו מסך של כ-59 אלפי ש"ח. בתום כל 5 שנות שכירות, יתעדכנו דמי השכירות בשיעור של 5%. בנוסף לדמי השכירות, התחייב השוכר לשאת בכל ההוצאות הכרוכות בבניית המבנה, לרבות, אך לא רק, היטל השבחה, דמי היוון ודמי היתר לרמ"י בגין שינוי יעוד ועוד. בנוסף, בהתאם להסכם השכירות, השוכר אינו רשאי להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או לשעבד את הסכם שכירות לכל צד ג' אחר, למעט הסכמה לשכירויות משנה לחנויות, ולמעט הסכמה לרשום שעבוד ברשם החברות לטובת השוכר כערובה להבטחת זכות השכירות שלו על פי הסכם השכירות כאמור.

|                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| למסחר למשך חמש שנים. למועד חתימת שטר הנאמנות, פועלת החברה לקבלת היתר למסחר.                                                                                                                                                                                           |                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>ביום 30.9.2014, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה של נתיבות ביחס למגרש 106'א' בנתיבות שינויים ותוספות למבנה קיים ושימוש חורג למסחר למשך תקופה של שלוש שנים. למועד חתימת שטר הנאמנות, פועלת החברה לקבלת היתר למסחר.</li> </ul> |                          |
| שיטת ההצגה בדוחות הכספיים                                                                                                                                                                                                                                             | חברה כלולה – שווי מאזני. |
| פרטים על נכס שנמכר                                                                                                                                                                                                                                                    | -                        |

### 3.1.2. נתונים עיקריים בדבר הנכס

| נתונים לגבי 100%.                                                               |  | 31.3.2019            | 31.12.2018           | 31.12.2017           | בתאריך רכישת הנכס           |
|---------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|
| חלק החברה בנכס 50%                                                              |  |                      |                      |                      |                             |
| שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)                                                 |  | 143,600 <sup>7</sup> | 143,600 <sup>8</sup> | 136,200 <sup>9</sup> | עלות הרכישה אלפי ש"ח 71,423 |
| ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)                                                  |  | 143,600              | 143,600              | 136,200              | מועד הרכישה 31.12.2009      |
| רווחי (הפסדי) שערך (אלפי ש"ח)                                                   |  | 6                    | 6,867                | (4,460)              | שיעור תפוסה % (1)           |
| במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (אלפי ש"ח)                      |  | -                    | -                    | -                    | NOI בש"ח (1)                |
| ירידת ערך שנוקפה בשנה (במקרה שהנכס נמדד לפי עלות)                               |  | -                    | -                    | -                    |                             |
| שיעור תפוסה ממוצע (%)                                                           |  | 95                   | 99                   | 99                   |                             |
| שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)                                                       |  | 12,451               | 12,451               | 12,272               |                             |
| סה"כ הכנסות מחוץ שכירות (אלפי ש"ח)                                              |  | 3,478                | 13,637               | 14,507               |                             |
| דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר (לחודש) (ש"ח) <sup>10</sup>            |  | 79                   | 77                   | 83                   |                             |
| דמי שכירות ממוצעים (כולל דמי ניהול) למ"ר בחוזים שנחתמו בשנה (ש"ח) <sup>11</sup> |  | -                    | 100                  | 134                  |                             |
| NOI שנתי (אלפי ש"ח)                                                             |  | 9,840 <sup>12</sup>  | 9,890                | 10,855               |                             |
| שיעור תשואה בפועל (%)                                                           |  | 7                    | 7                    | 8                    |                             |
| שיעור תשואה מותאם (%)                                                           |  | 7                    | 7                    | 8                    |                             |
| מספר שוכרים לתום תקופה                                                          |  | 45                   | 46                   | 44                   |                             |
| יחס דמי השכירות (כולל דמי ניהול) לסך כל הפדיון (%)                              |  | 9.7                  | 8.5                  | 8                    |                             |

(1) החברה רכשה זכויות חכירה במקרקעין ולא נכס בנוי.

<sup>7</sup> בהתבסס על חוות דעת של מעריך השווי שנערכה ליום 30.09.2018 הנתמכת בחוות דעת מאת מעריך השווי מיום 30.4.2019, לפיה אין שינוי בשווי הנכס ליום 31.3.2019 לעומת השווי שנקבע ליום 30.09.2018.

<sup>8</sup> בהתבסס על חוות דעת של מעריך השווי שנערכה ליום 30.09.2018 הנתמכת בחוות דעת מאת מעריך השווי מיום 11.3.2019, לפיה אין שינוי בשווי הנכס ליום 31.12.2018 לעומת השווי שנקבע ליום 30.09.2018.

<sup>9</sup> בהתבסס על חוות דעת של מעריך השווי שנערכה ליום 30.9.2017 הנתמכת בחוות דעת מאת מעריך השווי מיום 13.2.2018, לפיה אין שינוי בשווי הנכס ליום 31.12.2017 לעומת השווי שנקבע ליום 30.9.2017.

<sup>10</sup> השוונות בדמי שכירות ממוצעים למ"ר (כולל דמי ניהול) על פי סעיף 4.1.2 לעומת דמי שכירות ממוצעים למ"ר על פי סעיף 4.1.9 להלן, מיוחסת בעיקרה למרכיב הכנסות מדמי ניהול אשר אינו נכלל בדוח הערכת השווי.

<sup>11</sup> ראו ה"ש 6.

<sup>12</sup> NOI בגילום שנתי המחושב לפי NOI לרבעון 1, 2019 במכפלת 4 רבעונים.

### 3.1.3. גילוי על הכנסות ועלויות

| נתונים לפי 100%.     |  | חלק החברה בנכס 50% |  | לתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר | לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר |
|----------------------|--|--------------------|--|--------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                      |  |                    |  | 2019                                       | 2018                                        |
|                      |  |                    |  | 2017                                       | 2018                                        |
|                      |  |                    |  | אלפי ש"ח                                   |                                             |
| הכנסות:              |  |                    |  |                                            |                                             |
| מדמי שכירות – קבועות |  | 2,353              |  | 9,175                                      |                                             |
| מדמי שכירות – משתנות |  | -                  |  | -                                          |                                             |
| מדמי ניהול           |  | 604                |  | 2,328                                      |                                             |
| מחשמל                |  | 485                |  | 2,047                                      |                                             |
| אחרות                |  | 36                 |  | 87                                         |                                             |
| סה"כ הכנסות          |  | 3,478              |  | 13,637                                     |                                             |
| עלויות:              |  |                    |  |                                            |                                             |
| ניהול, אחזקה ותפעול  |  | (944)              |  | (3,534)                                    |                                             |
| פחת (ככל שנרשם)      |  | -                  |  | -                                          |                                             |
| הוצאות אחרות         |  | (74)               |  | (213)                                      |                                             |
| סה"כ עלויות          |  | (1,018)            |  | (3,747)                                    |                                             |
| רווח:                |  | 2,460              |  | 9,890                                      |                                             |
| NOI:                 |  | 2,460              |  | 9,890                                      |                                             |

### 3.1.4. שוכרים עיקריים בנכס

| נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 50% |                                                     |                      |                                  |                     |                                                                                                  |                                                          |                                                                                                 |                                                                                                                                       |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| רשת יינות ביתן                      | שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%) נכון ליום 31.3.2019 | האם מהווה שוכר עוגן? | האם ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס? | שידוך ענפי של השוכר | תקופת התקשרות מקורית והתקופה שנותרה (בשנים)                                                      | אופציות להארכה (שנים)                                    | מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות                                                            | פירוט ערבויות (אם קיימות)                                                                                                             |
| רשת יינות ביתן                      | 27.5%                                               | כן                   | כן                               | ענף קמעונאות המזון  | 5 שנים שתחילתה ביום 4/5/2011 וסיומה ביום 4/5/2016. לתום תקופת השכירות הנוכחית נותרו כ- 1.75 שנים | 2 תקופות שכירות נוספות, בנות 5 שנים כל אחת <sup>13</sup> | דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר בכל אחת מתקופות האופציה – יעודכנו דמי השכירות ב- 5% | שטר חוב בסך השווה ל 606 אלפי ש"ח צמוד מדד הידוע ליום 15.8.2008. למועד הדו"ח, לא קיימת תלות מיוחדת מלבד היותו שוכר מהותי בנכסי הקבוצה. |

<sup>13</sup> ובלבד שהשוכר שלח הודעה בכתב בדבר ניצול האופציה בכל אחת מתקופות השכירות הנוספות 4 חודשים לפני תום תקופת השכירות הרלוונטית.

### 3.1.5. הכנסות צפויות (שכירות וניהול) בגין חוזי שכירות חתומים<sup>14</sup>

| נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס 50% | לתקופת של 9 חודשים המסתיימים ביום 31.12.2019 | 2020   | 2021   | 2022  | 2023 ואילך |
|-------------------------------------|----------------------------------------------|--------|--------|-------|------------|
| אלפי ש"ח                            |                                              |        |        |       |            |
| מרכיבים קבועים                      | 9,553                                        | 12,140 | 10,858 | 8,917 | 44,876     |
| מרכיבים משתנים (אומדן) (א)          | -                                            | -      | -      | -     | -          |
| סה"כ                                | 9,553                                        | 12,140 | 10,858 | 8,917 | 44,876     |

הכנסות מרכיבים משתנים – ליום 31.3.2019, כל הסכמי השכירות במרכז המסחרי נתיבות הינם על בסיס דמי שכירות קבועים, ואינם כוללים תוספת הכנסות מדמי שכירות כאחוזים מפדיון.

יצוין, כי הערכות צעדים בנגב, בדבר ההכנסות הצפויות במרכז המסחרי נתיבות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים, אשר בידי הקבוצה נכון למועד דו"ח זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, אי מימוש תקופות אופציה, מכירה של מי מהנכסים על ידי הקבוצה ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 6.27 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018.

### 3.1.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

לשנת 2019 לא מתוכננים השבחות ושינויים בנכס, למעט נושא הסדרת המצב התכנוני כמפורט בסעיף 3.1.1 לעיל.

### 3.1.7. מימון מסוים לנכס

| נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 50%                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                          |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|------------|
| יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)                                                                                                                                                                                                                                                                          | 31.3.2019  | מוצג כהלוואה לזמן קצר    | 6,154      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 31.12.2018 | מוצג כהלוואה לזמן ארוך   | 57,624     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 31.12.2017 | מוצג כהלוואה לזמן קצר    | 6,112      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            | מוצג כהלוואה לזמן ארוך   | 59,050     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            | מוצג כהלוואה לזמן קצר    | 5,425      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            | מוצג כהלוואה לזמן ארוך   | 65,170     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |                          | 63,778     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 31.3.2019  | שווי הוגן ליום           | 26.12.2011 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            | תאריך נטילת הלוואה מקורי |            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            | תאריך נטילת הלוואה נוספת |            |
| ביום 5.1.2015 התקשרה צעדים בנגב בהסכם מימון מחדש של הלוואה שהייתה קיימת לאותו מועד (ריפיינס) באופן שסכום ההלוואה יעמוד על סך של 26,500 אלפי ש"ח ("ההלוואה הנוספת"); ביום 4.5.2017 התקשרה צעדים בנגב בהסכם מימון מחדש של ההלוואה הנוספת באופן שסכום ההלוואה יעמוד על סך של 18,500 אלפי ש"ח ("ההלוואה הנוספת") |            |                          |            |

<sup>14</sup> בהנחת מימוש תקופות האופציה.

|                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הנוספת המעודכנת (").                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)                                           | 45,000                                                                                                                                                                                                                                                |
| גובה הלוואה נוספת (אלפי ש"ח)                                           | 18,500                                                                                                                                                                                                                                                |
| שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2018 (%)                               | 2.77%                                                                                                                                                                                                                                                 |
| מועדי פירעון קרן וריבית                                                | ההלוואה הנוספת המעודכנת לפירעון ב-72 תשלומים, רבעוניים, החל מיום 4.8.2017 וכלה ביום 4.5.2035.                                                                                                                                                         |
| תניות פיננסיות מרכזיות                                                 | 1. היחס בין ההכנסות התפעוליות נטו (NOI) של הנכס <sup>15</sup> בניכוי הוצאות שוטפות ומיסים שוטפים לבין סכום החלויות השוטפות במהלך 12 חודשים שקדמו לבדיקה ("יחס כיסוי") לא יפחת מ-1.15.<br>2. יחס חוב לבטוחה (LTV) <sup>16</sup> לא יעלה בכל עת על 75%. |
| תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכד']               | החברה התחייבה לא להעמיד הלוואות בעלים לגוף בקבוצה קשורה ולא לפרוץ הלוואות בעלים קיימות ו/או עתידיות בזמן כלשהו, כל עוד החברה לא פרעה לבנק את התחייבויותיה כלפיו, אלא אם יתקיימו כל התנאים המצטברים המפורטים בהסכם <sup>17</sup> .                     |
| האם החברה עומדת בתניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום תקופת הדיווח | כן.<br>ליום 31.3.2019 יחס הכיסוי עומד על 1.31 ו-LTV עומד על 52%.                                                                                                                                                                                      |
| האם מסוג non-recourse                                                  | לא                                                                                                                                                                                                                                                    |

### 3.1.8. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

| הסכום המובטח (אלפי ש"ח) | פירוט                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | סוג                               |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 63,778                  | <p>לטובת תאגיד בנקאי א':</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>שעבוד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות בפרויקט הנבנה ו/או על המקרקעין הידועים כגוש 100279 חלקה 1 (חלקות 66,60 בעבר) באזור תעשייה נתיבות וכגוש 100280 חלקה 1 באזור תעשייה שדות נגב לרבות על חומרים ציוד, זכויות עלפי קבלנים ספקים ונותני שירותים רוכשים שוכרים לרבות הזכויות הנובעות מביטוח המקרקעין וכן זכויות בקשר לחשבון הבנק של הפרויקט, כמפורט באגרת החוב;</li> <li>שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על הזכויות החוזיות על פי חוזה חכירה שנחתם עם רמ"י 14/3/82 והעברת זכות חכירה מיום 10.8.2009 בקשר לנכס הידוע כחלקה 1 בגוש 100279 מגרש מס' 5 בשטח של 5,535 מ"ר בנתיבות עפ"י תב"ע 3/104/03/22 ולפי חוזה חכירה מיום 23.5.2010 בקשר לנכס הידוע כחלקה 1 בגוש 100280 מגרש מס' 106 בשדות נגב לפי תב"ע 1348 בשטח של 18,477 מ"ר או כל הסכם אחר שיבוא במקום, כולל זכויות הביטוח;</li> <li>שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה מכל סוג שהוא כולל אך מבלי לגרוע את הזכות לקבלת כספים ותשלומים משוכרים במבנה ו/או שיבנה על מקרקעין הידועים כגוש 100279 חלקה 1 (עבור חלקות 66,60) באזור תעשייה נתיבות וגוש 100280 חלקה 1 באזור תעשייה שדות נגב או כל הסכם אחר שיבוא במקום;</li> </ul> | <p>דרגה ראשונה</p> <p>שעבודים</p> |

<sup>15</sup> "הנכס" משמעו כל הנכס הידוע "צים סנטר נתיבות".

<sup>16</sup> "יחס חוב לבטוחה" משמעו היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של סכומי קרן של כל שירות בנקאי וכן ריביות מכל סוג שהוא, הוצאות (לרבות הוצאות מימוש ונקיטת הליכי גבייה), עמלות וכל התשלומים האחרים שצעדים בנגב חבה ו/או שתחוב לבנק (להלן יחדיו: "הסכומים") לבין שווי שוק של הנכס (בין מוכר מרצון לקונה מרצון), הכל על פי הערכת שמאי האחרונה שהומצאה לבנק טרם הבדיקה ואשר נערכה לפי תקן מס' 19 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המיועדות להצעת זכויות במקרקעין כבטוחה לאשראי, ואשר אושרה ע"י שמאי הבנק, או לפי קביעת שמאי הבנק – הנמוך מבניהן.

<sup>17</sup> (1) בכל עת שהיא החובות לבנק נפרעו כסדרם והחברה צופה שתעמוד ביתר התחייבויותיה כלפי הבנק; (2) נכון לאותו מועד לא אירע כל אירוע, אשר בקרתם הבנק יהא רשאי להעמיד לפירעון מידי את הסכומים (מבלי לקחת בחשבון מניין תקופות המתנה או ריפוי); (3) יחס כיסוי לא יפחת מ-1.25.

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |            |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• שעבוד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות בפרויקט הנבנה/שייבנה על המקרקעין הידועים כגוש 100279 חלקה 1 (חלקות 60,66 בעבר) באזור התעשייה נתיבות ובגוש 100280 חלקה 1 באזור התעשייה שדות נגב לרבות על חומרים, ציוד, זכויות כלפי קבלנים, ספקים ונותני שירותים, רוכשים, שוכרים, לרבות הזכויות הנובעות מביטוח המקרקעין וכן זכויות בקשר לחשבון הבנק של צעדים בנגב, כמפורט באגרת החוב;</li> <li>• כל זכויות צעדים בנגב על פי הסכמי שכירות קיימים ועתידים.</li> </ul> |                  |            |
|  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>דרגה שניה</b> |            |
|  | אין לשעבד או להעביר ללא הסכמת בעל השעבוד                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  | <b>אחר</b> |

### 3.1.9. פרטים אודות הערכת השווי

| <sup>19</sup> 31.12.2017                               | 31.12.2018                              | <sup>18</sup> 31.3.2019                 |                                                                                 |                                                               |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 136,200                                                | 143,600                                 | 143,600                                 | השווי שנקבע (אלפי ש"ח)                                                          |                                                               |
| דוד סגל                                                | דוד סגל                                 | דוד סגל                                 | זהות מעריך השווי                                                                |                                                               |
| כן                                                     | כן                                      | כן                                      | האם המעריך בלתי תלוי?                                                           |                                                               |
| כן                                                     | כן                                      | כן                                      | האם קיים הסכם שיפוי?                                                            |                                                               |
| 30.09.2017                                             | 30.09.2018                              | 30.09.2018                              | תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)                   |                                                               |
| גישת הוון הכנסות                                       |                                         |                                         | מודל הערכת השווי (השוואה/ הכנסה/עלות אחר)                                       |                                                               |
| 12,448                                                 | 12,451                                  | 12,451                                  | שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)                    | <b>האם ההערכה בגישת הוון תזרימי מזומנים - Income Approach</b> |
| מייצג-100% שיעור תפוסה בפועל-99%                       | מייצג ובפועל-100%                       | מייצג ובפועל-100%                       | שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)                       |                                                               |
| 70                                                     | 70                                      | 70                                      | דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 1. |                                                               |
| -                                                      | -                                       | -                                       | דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) בשנה + 2. |                                                               |
| 11,004                                                 | 10,972                                  | 10,972                                  | תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)                             |                                                               |
| שכ"ד 7.5% שטחים פנויים-8%, חשמל 10%, רווח מניהול 9.25% | שכ"ד 7.15%, חשמל 9.5%, רווח מניהול 8.9% | שכ"ד 7.15%, חשמל 9.5%, רווח מניהול 8.9% | שיעור הוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)                    | <b>שיעורי הוון</b>                                            |
| (4,400)                                                | (4,600)                                 | (4,600)                                 | עליה של 0.25%                                                                   |                                                               |
| 4,700                                                  | 5,000                                   | 5,000                                   | ירידה של 0.25%                                                                  |                                                               |
| (16,000)                                               | (16,900)                                | (16,900)                                | עליה של 1%                                                                      |                                                               |
| 21,000                                                 | 22,100                                  | 22,100                                  | ירידה של 1%                                                                     |                                                               |
| 6,800                                                  | 7,200                                   | 7,200                                   | עליה של 5%                                                                      | <b>דמי השכירות</b>                                            |
| (6,800)                                                | (7,200)                                 | (7,200)                                 | ירידה של 5%                                                                     |                                                               |

<sup>18</sup> ראו ה"ש 3.

<sup>19</sup> ראו ה"ש 4.

### **3.2. קבוצת רקע הר**

#### **3.2.1. כללי**

קבוצת רקע הר (באמצעות שותפויות מוחזקות על ידי וחברות שותף כללי) עוסקת, נכון למועד זה, בקידום תכנון, הקמה, שיווק וניהול של מרכזים מסחריים ביישובים שאינם יהודיים.

נכון ליום 31 במרץ 2019, לקבוצת רקע, באמצעות שותפות רקע-מידאס, זכויות בשני (2) מרכזי מסחר ביישובים אום אל פאחם וירכא, הפועלים תחת המותג **Seven** ("הנכסים המהותיים" או "המרכזים המסחריים"), המפורטים בסעיף 3.2.2.1 להלן.

חלקה של החברה (בשרשור ישיר) בשותפות רקע מידאס, נכון ליום 31 במרץ 2019 - 44%. בעקבות השלמת עסקת מיזוג במסגרתה הועברו לחברה מלוא הון המונפק והנפרע של כל אחת מרקע הר ורקע הר ניהול, מיום 11 באפריל 2019<sup>20</sup>, חלקה של החברה בשותפות רקע מידאס, החל מחודש אפריל 2019, הינו בשיעור של 50%.

בנוסף, לקבוצת רקע (באמצעות שותפויות מוחזקות על ידי וחברות שותף כללי), זכויות שכירות במקרקעין המפורטים בסעיף 3.2.2.2 להלן.

#### **3.2.2. נכסים מהותיים**

##### **3.2.2.1. נתונים תמציתיים אודות הנכסים המהותיים**

---

<sup>20</sup> ראו לעניין זה סעיף 1.2.4 בדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון של שנת 2019.

| שם הנכס ומאפייניו |                              | שנה        | פריט מידע           |               |                   |                |                 |                       |                          |                          |              |                      |                         | פדיון ממוצע למ"ר (3) | נתונים נוספים אודות הערכות שווי |                                      |
|-------------------|------------------------------|------------|---------------------|---------------|-------------------|----------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------|----------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
|                   |                              |            | ערך בספרים בסוף שנה | שווי הוגן (1) | הכנסות בשנה/רבעון | NOI בשנה/רבעון | שיעור תשואה (2) | שיעור תשואה מתואם (2) | שיעור על תשואה העלות (2) | יחס שווי הנכס לחוב (LTV) | רווחי שיערוך | שיעור תפוסה לסוף שנה | דמי שכירות ממוצעים למ"ר |                      | זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)  | מודל הערכה והנחות נוספות בבסיס הערכה |
|                   |                              |            |                     |               |                   |                |                 |                       |                          |                          |              |                      |                         |                      |                                 |                                      |
|                   |                              |            | אלפי ש"ח            |               |                   |                | %               |                       |                          |                          | אלפי ש"ח     | %                    | ש"ח                     |                      |                                 |                                      |
| אזור              | SEVEN                        | 31.3.2019  | 102,060             | 102,000       | 2,622 (לרבעון)    | 1,396 (רבעון)  | 5.5             | 6.1                   | 7.5                      | 63%                      | (597)        | 100                  | 89                      | -                    | רלי טרייסטמן                    | שיטת הייון הכנסות                    |
|                   | אום אל-פאחם                  | 31.12.2018 | 102,060             | 102,060       | 5,005             | 2,845          | 5.6             | 5.3                   | 7.3                      | 53%                      | 1,769        | 100                  | 98                      | -                    |                                 |                                      |
| שימוש עיקרי       | מרכז מסחרי                   | 31.12.2017 | -                   | -             | -                 | -              | -               | -                     | -                        | -                        | -            | -                    | -                       | -                    | -                               | -                                    |
|                   | עלות מקורית/עלות הקמה מקורית |            | 74,138              |               |                   |                |                 |                       |                          |                          |              |                      |                         |                      |                                 |                                      |
|                   | חלק החברה - %                |            | 44% (*)             |               |                   |                |                 |                       |                          |                          |              |                      |                         |                      |                                 |                                      |
|                   | שטח במ"ר כ- 8,000            |            |                     |               |                   |                |                 |                       |                          |                          |              |                      |                         |                      |                                 |                                      |
|                   | אזור                         |            | SEVEN               | 31.3.2019     | 79,440            | 79,400         | 1,738           | 1,036 (רבעון)         | 5.2                      | 5.5                      | 8.6          | 67%                  | (23)                    | 95                   |                                 |                                      |
| מטבע מסחרי        | אלפי ש"ח                     | 31.12.2018 | 79,440              | 79,440        | 3,448             | 2,091          | 5.3             | 6                     | 8.7                      | 42%                      | 12,224       | 97.5                 | 86                      | -                    |                                 |                                      |
| שימוש עיקרי       | מרכז מסחרי                   | 31.12.2017 | -                   | -             | -                 | -              | -               | -                     | -                        | -                        | -            | -                    | -                       | -                    | -                               | -                                    |
|                   | עלות מקורית/עלות הקמה מקורית |            | 47,868              |               |                   |                |                 |                       |                          |                          |              |                      |                         |                      |                                 |                                      |
|                   | חלק החברה - %                |            | 44% (*)             |               |                   |                |                 |                       |                          |                          |              |                      |                         |                      |                                 |                                      |
|                   | שטח במ"ר כ- 7,000            |            |                     |               |                   |                |                 |                       |                          |                          |              |                      |                         |                      |                                 |                                      |
|                   |                              |            |                     |               |                   |                |                 |                       |                          |                          |              |                      |                         |                      |                                 |                                      |

(\*) **יודגש, כי הנתונים בטבלה לעיל מוצגים לפי 100%**

(\*\*) שיעור ההחזקה הינו עובר להשלמת העסקה לרכישת מלוא הון המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה של כל אחת מרקע הר ורקע הר ניהול. החל מחודש אפריל 2019, שיעור החזקותיה של החברה (בשרשור ישיר)-50%.

(1) השווי ההוגן ליום 31.3.2019 הינו בהתבסס על חוות דעת של מעריך השווי שנערכה ליום 31.12.2018 הנתמכת בחוות דעת מאת מעריך השווי מיום 28.04.2019, לפיה אין שינוי בשווי הנכס לעומת השווי שנקבע ליום 31.12.2018.

(2) המרכזים המסחריים בירכא ואם אל-פאחם החלו להניב הכנסות בתחילת רבעון שלישי של שנת 2018. לפיכך, נתונים בדבר שיעור תשואה, שיעור תשואה מתואם ושיעור תשואה לעלות חושבו במונחים שנתיים (קרי, הנתונים החצי שנתיים במכפלת 2). הנתונים ליום 31.3.2019 חושבו במונחים שנתיים (קרי, הנתונים הרבעוניים במכפלת 4-).

(3) לימים 31.12.2018 ו-31.3.2019, אין ביכולת הקבוצה לאמוד את סך הפדיון הממוצע למ"ר.

(4) לפרטי מימון ספציפי שניטל בקשר עם כל אחד מהנכסים המהותיים, ראו סעיף 3.2.2.2 להלן.



### 3.2.2.2. מימון ספציפי לנכסים המהותיים

נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, כל אחד מהמרכזים המסחריים באום אל פאחם ובירכא ממומן בהלוואה שניטלה על ידי שותפות רקע מידאס מתאגידים בנקאיים, ואשר יתרתן הכוללת ליום 31 במרץ 2019 הינה בסך של כ- 74,015 אלפי ש"ח ו-כ- 55,205 אלפי ש"ח, בהתאמה ("הבנקים המממנים" ו-"הסכמי המימון", לפי העניין).

להבטחת התחייבויות שותפות רקע מידאס כלפי הבנקים המממנים, כל אחד מבעלי הזכויות בשותפות רקע מידאס (קרי, החברה ומידאס, במישרין ובעקיפין)<sup>21</sup> העמידו ערבויות, ללא הגבלה בסכום, לבנקים המממנים. בנוסף, התחייבו כל אחד מבעלי הזכויות (בשרשור ישיר) בשותפות רקע מידאס (קרי, רקע הר ומידאס), לשעבד לטובת הבנק המממן הרלוונטי את הנכס בגינו ניתן המימון, בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה של כל הזכויות החוזיות והקנייניות של רקע הר ומידאס (לפי העניין) מכוח הסכמי השכירות עם בעלי הזכויות במקרקעין וכל הזכויות הנובעות מהם והנלוות מהם ו/או כפי שיהיו בכל עת, לרבות עקב ביצוע הליכים וכו'.<sup>22</sup>

לפרטים עיקריים נוספים של הסכמי המימון, ראו סעיפים 1.2.1 ו-1.2.6 לדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון של שנת 2019.

לפרטים בדבר עמידת שותפות רקע מידאס באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה כלפי הבנקים המממנים על פי הסכמי המימון האמורים, נכון ליום 31 במרץ 2019, ראו סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון של שנת 2019.

### 3.2.3. התקשרויות ומשאים ומתנים עם בעלי זכויות במקרקעין במגזר הלא יהודי, אשר רקע הר (במישרין ובעקיפין) צד להלן:

3.2.3.1. אום אל פאחם- SEVEN שלב ב': לשותפות רקע מידאס זכויות שכירות במקרקעין בחלקה 17 באום אל פאחם ("המגרש"), מכוח הסכם שכירות שנחתם בשנת 2016 בין השותפות רקע מידאס ("השוכר") לצד שלישי בלתי קשור לחברה ("המשכיר", ו-"הסכם השכירות", לפי העניין) לבניית שלב ב' של המרכז מסחרי SEVEN בשטח כולל של כ- 7,500 מ"ר (וכהמשך לשלב א' של המרכז המסחרי SEVEN אום אל פאחם, אשר נבנה בחלקות 18-19, כאמור בסעיף 4.2.1 לעיל), לפיו ניתנת רשות לשוכר לתכנן ולהקים במקרקעין האמורים מרכז מסחרי ולאחר השלמת הבניה בהם לשכור את המרכז המסחרי לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים ממועד פתיחת שלב ב' של המרכז המסחרי ולהשכירו לשוכרי משנה בתקופה האמורה. בסיום תקופת השכירות הראשונה יעמדו למשכיר אחת משתי החלופות המפורטות להלן: (1) לדרוש מהשוכר להחזיר למשכיר את המושכר באותו מועד כנגד תשלום מהמשכיר לשוכר של סכום השווה ל"שווי הפרויקט", כהגדרתו בהסכם השכירות, או (2) הארכת תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת של 24 שנים ו- 11 חודשים ("פרויקט אום אל פאחם ב"). לפרטי הסכם השכירות, ראו סעיף 6.6.22 (2) ס"ק ג' לדוח התקופתי לשנת 2018.

<sup>21</sup> וזאת בנוסף לערבויות שהעמידו שותפות רקע מרכזים מסחריים.

<sup>22</sup> נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, טרם נרשם השעבוד בגין המרכז המסחרי באום אל פאחם.

בחדש אפריל 2019 הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה עירון תכנית מפורטת לשינוי ייעודו של מגרש 17 מייעוד חקלאי לייעוד למסחר ותעסוקה ואיחודו של המגרש כאמור עם מגרשים 18 ו-19, עליהם בנוי המרכז המסחרי Seven אום אלפחם ("התכנית"). ביום 27.6.2019 הומלצה התכנית להפקדה (פה אחד) וצפויה להיות מופקדת עד סוף שנת 2019.

3.2.3.2. טירה מזרח: לרקע הר ("השוכר") זכויות שכירות במקרקעין ב- ¼ מחלקה 32 (לשעבר חלקה 25) בגוש 7732 ביישוב טירה מכוח הסכם שכירות עם צד שלישי בלתי קשור לחברה מיום 15 ביולי 2016<sup>23</sup>, לפיהם ניתנת רשות לשוכר לתכנן ולהקים במקרקעין מרכז מסחרי בשטח של עד 5,000 מ"ר ולאחר מכן לשכור את המרכז המסחרי לתקופה של כ-25 שנים ממועד פתיחת המרכז המסחרי עם אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה של 24 שנים, ולהשכירו לשוכרי משנה בתקופות האמורות ("הסכם שכירות טירה מזרח" ו-"פרויקט טירה מזרח", לפי העניין). לפרטי הסכם השכירות טירה מזרח, ראו סעיף 6.6.22 (2) ס"ק ד' לדוח התקופתי לשנת 2018.

#### 3.2.4. שותפות טמרה:

נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, שותפות טמרה, אשר רקע הר מחזיקה ב-75% מהזכויות בה, קשורה בהסכם שכירות, מיום 25 בפברואר 2019 בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי, אשר בכפוף לקיום התנאים המתלים (שנקבעו בהסכם השכירות) וקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין, ייבנה על שטח של כ-15.5 אלפי מ"ר המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כגוש חלקה 39 בגוש 18551 בטמרה ("המקרקעין") ויכלול כ-8,900 מ"ר שטחי מסחר וכן כ-240 מקומות חניה ("הפרויקט" ו-"הסכם השכירות"). הסכם השכירות הינו לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים עם אופציה, לבחירת המשכיר, לבחור באחת מהחלופות, כדלקמן: (1) לדרוש משותפות טמרה להחזיר את המושכר לבעלי הזכויות במקרקעין במצבו באותו מועד על כל המחובר אליו חיבור של קבע וזאת כנגד תשלום לשותפות טמרה של סכום השווה לשווי הנכס, במצבו ובשווי באותו מועד (למעט שווי המקרקעין) בצרוף מע"מ כדין או (2) לחייב את שותפות טמרה לשכור את המקרקעין לתקופת שכירות נוספת של 22 שנים ו-11 חודשים. לפרוט תנאי הסכם השכירות, לרבות תנאים מתלים לכניסתו לתוקף של הסכם השכירות, ראו סעיף 6.17.5 בדוח התקופתי לשנת 2018. למועד חתימת שטר הנאמנות טרם התקיימו התנאים המתלים.

#### 3.2.5. שותפות טייבה:

נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, שותפות טייבה, אשר רקע הר מחזיקה ב-75% מהזכויות בה, מנהלת מו"מ מתקדם עם בעל קרקע, אשר בכפוף לחתימה על הסכם שכירות עם בעל הקרקע (ככל שייחתם) ולקיום תנאים מתלים (שייקבעו בהסכם השכירות) וקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין, ייבנה מרכז מסחרי על חלק מהמקרקעין הידועים כגוש חלקה 6 בגוש 7838 בטייבה ("המקרקעין"). יודגש, כי למועד חתימת שטר הנאמנות טרם נחתם הסכם שכירות כאמור.

<sup>23</sup> יצוין, כי ההסכם השכירות המקורי נחתם על ידי רקע מידאס, והזכויות וההתחייבויות על פיו הומחו לרקע הר ביום 10.12.17 אך טרם נחתם על ידי רקע הר.

### 3.3. שותפות טירה

שותפות טירה קשורה בהסכם שכירות עם בעלי זכויות במקרקעין, אשר בכפוף לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין (ואישור בית המשפט הנדרש לשם התקשרותו של אחד מבעלי המקרקעין בהסכם השכירות ("אישור בית המשפט")<sup>24</sup>), ייבנו על שטח של כ- 11,000 מ"ר המהווה חלק מהמקרקעין הידועים כגוש 7777 חלקה 37 בטירה (מערב) כ- 5,000 מ"ר שטחי מסחר ומגרש חניה ("הסכם השכירות"). הסכם השכירות הינו לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים, שתחילתה במועד קבלת היתר בניה לפרויקט טירה מערב. בתום תקופת השכירות כאמור, לבעלי הזכויות במקרקעין קיימת אופציה לבחור באחת מהחלופות וכדלהלן: (1) לדרוש משותפות טירה מערב להחזיר את המושכר לבעלי הזכויות במקרקעין במצבו באותו מועד וזאת כנגד תשלום לשותפות טירה מערב של סכום השווה לשווי הנכס (ללא רכיב הקרקע), במצבו ובשווי באותו מועד או (2) לחייב את שותפות טירה מערב לשכור את המקרקעין לתקופת שכירות נוספת של 12 שנים נוספות וחודש ימים, אשר בסיומם, יהיה על שותפות טירה מערב להחזיר את המושכר לבעלי הזכויות במקרקעין כפי מצבו באותו מועד (וללא תשלום שווי הפרויקט). לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.17.4 לדוח התקופתי לשנת 2018.

מובהר כי המידע המתואר בסעיפים 3.2.2 (לרבות סעיפי המשנה בו) לעיל ו-3.3 לעיל, ובכלל זה הערכות החברה בקשר עם תכניות החברה על המקרקעין נשוא הסכמי השכירות המתוארים בסעיפים האמורים (לרבות בדרך של שינוי ייעוד, ככל שנדרש), השלמת התנאים המתלים, השלמת המשא ומתן עם בעל הזכויות במקרקעין בטייבה לכדי חוזה מחייב, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה נכון למועד פרסום דו"ח זה, שכולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים, כולם או חלקם, או להתקיים באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) השלמת תנאים מתלים, ככל שנקבעו, במי מההסכמים; (2) קבלת אישורים והיתרים נדרש בדיון; (3) ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזה השכירות עם בעלי הזכויות במקרקעין; (4) שינויים לרעה (ככל שיחולו) במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקמים המקרקעין/הפרויקטים בפרט; (5) שינויים בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים, אשר אינם בשליטתה של החברה; ו/או בהתקיימות של כל או חלק מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 6.27 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018.

### 4. הסכמים מהותיים

#### 4.1. צעדים בנגב:

4.1.1. הסכם ההשקעה בצעדים בנגב, אשר עיקרו מפורטים בסעיף 6.17.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, הסכם ההשקעה כולל, בין היתר, הסדרים בהתייחס למסכת היחסים המשפטיים בין בעלי המניות בצעדים בנגב, ובכלל זה הוראות בדבר מינוי דירקטורים, הרוב הנדרש בקבלת החלטות באסיפות בעלי מניות ודירקטוריון צעדים בנגב, הוראות בדבר זכות קדימה בהקצאת מניות נוספות של צעדים בנגב, הגבלות על עבירות

<sup>24</sup> בהסכם השכירות נקבע, כי היה ולא יתקבל אישור בית המשפט, תהיה רשאית השותפות לבטל את ההתקשרות בהסכם השכירות או להקטין את השטח המושכר (אשר להבנת החברה לא יקטין את השטח הבנוי בפרויקט אלא את שטחי החניות). נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, אישור בית המשפט טרם התקבל.

מניות צעדים בנגב (ובכלל זה זכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות במקרה של מכר ו/או העברה של מניות), ומנגנון דילול במקרה שמי מבעלי המניות בצעדים בנגב לא העמיד את חלקו במימון הנדרש לצעדים בנגב.

4.1.2. הסכם שכירות במקרקעין עם צד שלישי בלתי קשור לחברה, עליהם בנוי חלק מהמרכז המסחרי צים סנטר נתיבות, אשר עיקריו מפורטים בסעיף 3.1 להלן.

4.1.3. הסכם מימון עם תאגיד בנקאי, כמפורט בסעיף 3.1.7 לעיל.

#### **4.2. רקע הר ושותפות רקע מידאס:**

4.2.1. לפרטים אודות ההסכמים שנחתמו ביחס לרכישת המניות בקבוצת רקע הר עד וכולל ליום 31 במרץ 2019, ראו סעיף 6.17.3 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018.

להתפתחויות לאחר יום 31 במרץ 2019, שעניינן השלמת העסקה במסגרתה הועברו לחברה מלוא ההון המונפק והנפרע של רקע הר בהתאם להוראות סעיף 103 כ' לפקודת מס הכנסה, ושל רקע הר ניהול לחברה, ראו סעיף 1.2.4 לדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון לשנת 2019. לפירוט הוראות סעיף 103 כ' לפקודת מס הכנסה והסדר המיסוי ותנאיו מכוחו, ראו ביאור 4 לתמצית הנתונים הכספיים של רקע הר המצורפים לדוח זה.

4.2.2. החברה הינה צד להסכמים שנחתמו בחודש מאי 2015 בין רקע הר ניהול לבין קרן מידאס השקעות בע"מ (לרבות באמצעות תאגידים מוחזקים על ידי יחדיו להלן: "מידאס") להקמת שותפות רקע מידאס ולהסכם הקמת רקע מידאס חברה לניהול בע"מ, המשמשת כשותף הכללי בשותפות רקע מידאס. לפרטים, ראו סעיף 6.17.3.6 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018 וסעיף 4.2.7 להלן.

4.2.3. הסכמי השכירות במקרקעין עליהם נבנו מרכזי המסחר Seven ביישובים אום אל פאחם וכפר ירכא. לפרטים, ראו סעיף 6.7.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018.

4.2.4. הסכמי מימון בהם התקשרה שותפות רקע-מידאס. לפרטים, ראו סעיף 3.2 לעיל.

4.2.5. מערך הסכמים לייסוד והקמה של שותפות טירה וכן הסכם השכירות עם פרויקט טירה. לפרטים, ראו סעיף 6.17.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018 וסעיף 4.2.7 להלן.

4.2.6. מערך ההסכמים לייסוד והקמה של שותפות טמרה ושותפות טייבה ועדכון להם מיום 2 ביולי 2019<sup>25</sup> בעקבותיו גדלו אחזקות רקע הר בשותפות טמרה, בשותפות טייבה ובחברות השותף הכללי טמרה וטייבה מ-50% ל-75%, וכן הסכם השכירות בקשר עם פרויקט טמרה. לפרטים, ראו סעיף 6.17.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2018 ודיווח מיידי של החברה מיום 3.7.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-056979), הנכלל להלן על דרך ההפניה וסעיף 4.2.7 להלן.

4.2.7. במסגרת מערך ההסכמים לייסוד והקמה של השותפויות: (1) שותפות רקע מידאס (2) שותפות טירה (3) שותפות טייבה ו-(4) שותפות טמרה נקבעו, בין היתר, הוראות לגבי ההסדרים בין הצדדים בהתייחס למסכת היחסים המשפטיים ביניהם במעמדם כשותפים מוגבלים בשותפויות רקע מידאס שותפות מוגבלת, וביניהם ההסדרים הבאים: מתן זכות סירוב ראשונה למוכרת ומתן זכות הצטרפות לרוכשת והוראות לעניין נסיבות של שינוי שליטה בצדדים.

במסגרת ההסכמים להקמת חברות השותף הכללי: (1) רקע מידאס (2) טירה (3) טייבה ו-(4) שותפות טמרה נקבעו, הוראות גם לגבי ההסדרים בין הצדדים בהתייחס למסכת

<sup>25</sup> ראו ס"ק (2) שבסעיף 2 לעיל.

היחסים המשפטיים בין בעלי המניות בחברות השותף הכללי וביניהם ההסדרים הבאים :  
מתן זכות סירוב ראשונה ומתן זכות הצטרפות לצדדים להסכמים במקרה של מכירת  
מניות השותף הכללי, כולן או חלקן, על ידי מי מהצדדים להסכם הרלוונטי, הוראות לענין  
מינוי דירקטורים בשותף הכללי, הצבעה בנושאים מסויימים והרוב הנדרש לקבלת  
החלטות בנושאים מסויימים.

#### **4.3. שותפות טירה:**

מערך ההסכמים לייסוד והקמה של שותפות טירה, חברת השותף הכללי בטירה והסכם  
השכירות. לפרטים ראו סעיף 6.17.4 בפר א' לדוח התקופתי לשנתי.

#### **5. הלוואות בעלים**

החברה העמידה/תעמיד הלוואות בעלים, לכל אחד מהיישויות המפורטות להלן :

5.1. הלוואה לרקע הר, אשר נכון למועד 8.7.2019 נפרעה במלואה (ליום 31.3.2019 כ- 1,189 אלפי  
ש"ח) ("ההלוואה"), צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן (שפורסם ביום 15.11.2017) ונושאת  
ריבית שנתית בשיעור של 5.5%. מועד פרעון ההלוואה טרם נקבע.

יצוין כי במועד חתימת שטר הנאמנות ההלוואה נפרעה. בכוונת החברה לייעד סך של כ-30 מיליון  
ש"ח מתמורת ההנפקה (ככל שתושלם) כהלוואה לרקע הר, לצורך השקעה בפרויקטים במגזר  
הלא יהודי.

5.2. הלוואה לשותפות מרכזים מסחריים (שהזכויות בה מוחזקות (במאחד) במלואן (100%) על ידי  
החברה, אשר יתרתה ליום 8.7.2019 הינה בסך 10,197 אלפי ש"ח (ליום 31.3.2019 כ-14,820 אלפי  
ש"ח) ("ההלוואה"), נושאת ריבית שנתית בשיעור של 8.5%. מועד פרעון ההלוואה טרם נקבע.

5.3. הלוואה לשותפות טירה (שהזכויות בה (75%) מוחזקות במישרין על ידי החברה), אשר יתרתה  
ליום 8.7.2019 הינה בסך 491 אלפי ש"ח (ליום 31.3.2019 כ-446 אלפי ש"ח) ("ההלוואה"),  
צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.5%. מועד פרעון  
ההלוואה טרם נקבע.

יצוין כי בהתאם למערך ההסכמים שנחתם בין החברה, מידאס ושותפות טירה בקשר עם הקמת  
שותפות טירה, נקבעו, בין היתר, הוראות לעניין דילול אחזקות הצדדים בזכויות שותפות טירה,  
ככל שצד לא העמיד את חלקו במימון הנדרש לשותפות טירה.

\*\*\*\*\*

## צעדים בנגב בע"מ

תמצית נתונים כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2018

| ליום 31 בדצמבר |                |                                    |
|----------------|----------------|------------------------------------|
| 2017           | 2018           |                                    |
| אלפי ש"ח       |                |                                    |
|                |                | <u>נכסים שוטפים</u>                |
| 3,820          | 2,164          | מזומנים ושווי מזומנים              |
| 1,199          | 1,235          | לקוחות                             |
| 139            | 185            | חייבים אחרים ויתרות חובה           |
| <u>5,158</u>   | <u>3,584</u>   |                                    |
|                |                | <u>נכסים לא שוטפים</u>             |
| 146,456        | 153,695        | נדל"ן להשקעה                       |
| 4,092          | 5,614          | צדדים קשורים                       |
| 14             | 10             | רכוש קבוע                          |
| <u>150,562</u> | <u>159,319</u> |                                    |
| <u>155,720</u> | <u>162,903</u> |                                    |
|                |                | <u>התחייבויות שוטפות</u>           |
| 5,425          | 6,112          | חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך |
| 270            | 289            | חכירה מימונית - קרקע               |
| 430            | 443            | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  |
| 3,929          | 3,686          | זכאים ויתרות זכות                  |
| <u>10,054</u>  | <u>10,530</u>  |                                    |
|                |                | <u>התחייבויות לא שוטפות</u>        |
| 65,170         | 59,050         | אשראי מתאגידים בנקאיים             |
| 9,986          | 9,806          | חכירה מימונית - קרקע               |
| 10,027         | 10,075         | התחייבויות אחרות לזמן ארוך         |
| 4              | -              | צדדים קשורים                       |
| 14,043         | 16,617         | מסים נדחים                         |
| <u>99,230</u>  | <u>95,548</u>  |                                    |
| <u>46,436</u>  | <u>56,825</u>  | <u>הון עצמי</u>                    |
| <u>155,720</u> | <u>162,903</u> |                                    |

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |         |         |                                    |
|---------------------------------|---------|---------|------------------------------------|
| 2016                            | 2017    | 2018    |                                    |
| אלפי ש"ח                        |         |         |                                    |
| 14,835                          | 14,455  | 13,555  | הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה |
| 2,505                           | 2,903   | 2,732   | עלות הפעלת נכסים להשכרה            |
| 12,330                          | 11,552  | 10,823  | רווח גולמי                         |
| (3,456)                         | (8,959) | 6,717   | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה     |
| (179)                           | (163)   | (213)   | הוצאות פרסום ושיווק                |
| (2,206)                         | (880)   | (1,392) | הוצאות הנהלה וכלליות               |
| 6,489                           | 1,550   | 15,935  | רווח תפעולי                        |
| (2,891)                         | (3,558) | (2,527) | הוצאות מימון                       |
| -                               | 57      | 137     | הכנסות מימון                       |
| 3,598                           | (1,951) | 13,545  | רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה     |
| (1,481)                         | (488)   | 3,156   | מסים על ההכנסה (הטבת מס)           |
| 5,079                           | (1,463) | 10,389  | רווח נקי (הפסד)                    |
| 5,079                           | (1,463) | 10,389  | רווח (הפסד) כולל                   |



| סה"כ<br>הון | יתרת<br>רווח<br>אלפי ש"ח | הון<br>מניות ופרמיה |                                  |
|-------------|--------------------------|---------------------|----------------------------------|
| 46,320      | 46,320                   | (*) -               | <u>יתרה ליום 1 בינואר, 2016</u>  |
| 5,079       | 5,079                    | -                   | רווח כולל                        |
| 51,399      | 51,399                   | (*) -               | <u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016</u> |
| (3,500)     | (3,500)                  | -                   | דיבידנד                          |
| (1,463)     | (1,463)                  | -                   | הפסד כולל                        |
| 46,436      | 46,436                   | (*) -               | <u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017</u> |
| 10,389      | 10,389                   | -                   | רווח כולל                        |
| 56,825      | 56,825                   | (*) -               | <u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018</u> |

(\*) יתרה נמוכה מ-1 אלפי ש"ח.

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר                          |          |         |                                                                    |
|----------------------------------------------------------|----------|---------|--------------------------------------------------------------------|
| 2016                                                     | 2017     | 2018    |                                                                    |
|                                                          | אלפי ש"ח |         |                                                                    |
| <u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>                      |          |         |                                                                    |
| 5,079                                                    | (1,463)  | 10,389  | רווח (הפסד) נקי                                                    |
| <u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> |          |         |                                                                    |
| 3,456                                                    | 8,959    | (6,717) | הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:                       |
| 7                                                        | 7        | 4       | ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה                           |
| 2,018                                                    | 3,175    | 2,362   | פחת והפחתות                                                        |
| (1,709)                                                  | (1,117)  | 2,574   | הוצאות מימון, נטו                                                  |
|                                                          |          |         | מסים נדחים, נטו                                                    |
| 3,772                                                    | 11,024   | (1,777) |                                                                    |
| <u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</u>                 |          |         |                                                                    |
| (43)                                                     | 178      | (82)    | ירידה (עלייה) בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה ובצדדים קשורים          |
| (132)                                                    | (108)    | (83)    | עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים                   |
| 1,456                                                    | (611)    | (247)   | עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, בהתחייבויות אחרות ובצדדים קשורים |
| 1,281                                                    | (541)    | (412)   |                                                                    |
| 10,132                                                   | 9,020    | 8,200   | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת                                    |
| <u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>                      |          |         |                                                                    |
| -                                                        | (4,000)  | (1,400) | מתן הלוואות לבעלי מניות                                            |
| (405)                                                    | 405      | -       | גביית (הפקדת) פקדונות בתאגיד בנקאי                                 |
| (994)                                                    | (246)    | (426)   | השקעה בנדל"ן להשקעה                                                |
| (1,399)                                                  | (3,841)  | (1,826) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה                                   |
| <u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>                      |          |         |                                                                    |
| -                                                        | (3,500)  | -       | דיבידנד ששולם                                                      |
| -                                                        | 18,500   | -       | קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים                            |
| (4,101)                                                  | (4,759)  | (5,424) | פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים                           |
| -                                                        | (13,055) | -       | פרעון הלוואות לזמן ארוך מבעלי מניות                                |
| (810)                                                    | (810)    | (815)   | פרעון תשלומים בחכירה מימונית                                       |
| (1,481)                                                  | (1,697)  | (1,791) | ריבית ששולמה במזומן                                                |
| (6,392)                                                  | (5,321)  | (8,030) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון                    |
| 2,341                                                    | (142)    | (1,656) | <u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>                        |
| 1,621                                                    | 3,962    | 3,820   | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>                      |
| 3,962                                                    | 3,820    | 2,164   | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>                        |

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |       |      |
|---------------------------------|-------|------|
| 2016                            | 2017  | 2018 |
| אלפי ש"ח                        |       |      |
| -                               | 4,500 | 96   |

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

זכאים בגין נדל"ן להשקעה

## באור 1: - כללי

- א. החברה התאגדה ואושרה על פי פקודת החברות ביום 10 במרץ, 2005.
- ב. החברה היא חברה פרטית העוסקת ביזמות בתחום הנדל"ן, בשנת 2011 נסתיימו עבודות הקמת המרכז המסחרי והחברה החלה בהשכרת נכסיה.
- ג. תמצית הנתונים הכספיים נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שבוקרו על ידי משרד רואי החשבון קוסט, פורר גבאי את קסירר רואי חשבון.

## באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת תמצית הנתונים הכספיים, ערוכים בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האם רני צים מרכזי קניות בע"מ. המדיניות החשבונאית יושמה בתמצית הנתונים הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

## באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. בעלי שליטה  
בחדש פברואר 2018, נתנה החברה הלוואה נוספת לחלק מבעלי המניות בסך 1.4 מיליוני ש"ח. ההלוואות ניתנו לשנתיים, ממועד הענקת כל הלוואה, ונושאות ריבית לפי שיעור ריבית ע"פ תקנות מס הכנסה. בחדש דצמבר 2018 נחתם הסכם להארכת מועד פירעון ההלוואה הראשונה בשנה נוספת.

ב. הסכם ניהול  
ביום 12 בנובמבר, 2018 התקשרה החברה וצעדים בנגב ניהול נכסים (להלן: "חברת הבת") בהסכמים לקבלת שירותי ניהול עם בעלי המניות. בתמורה לשירותי הניהול תשלם החברה וחברת הבת תשלום שנתי על סך 600 אלפי ש"ח, כל אחת. ההסכם הינו לתקופה בלתי מוגבלת, שתחילתה ביום 1 בינואר, 2018 וסיומה בהתאם להודעה מוקדמת בכתב, 3 חודשים מראש, על ידי כל אחד מהצדדים.

ג. דרישה לתשלום היטל השבחה  
בחדש יולי 2017 התקבלה בידי החברה שומת השבחה לפיה נדרשת החברה לשלם היטל השבחה בסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח. נכון למועד החתימה על הדוחות טרם שולמה היתרה ובהתאם לדרישה שהתקבלה ועל בסיס הערכת הנהלת החברה עודכנה ההפרשה בספרים. להערכת הנהלת החברה יתרת ההפרשה הכלולה בדוחות הכספיים משקפת בצורה נאמנה את החשיפה לעיל.

צעדים בנגב בע"מ

תמצית נתונים כספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרס, 2019

בלתי מבוקרים

| ליום<br>31 בדצמבר<br>2018 | ליום 31 במרס<br>2018 | 2019 |
|---------------------------|----------------------|------|
| מבוקר                     | בלתי מבוקר           |      |
|                           | אלפי ש"ח             |      |

נכסים שוטפים

|       |       |       |                          |
|-------|-------|-------|--------------------------|
| 2,164 | 2,249 | 1,385 | מזומנים ושווי מזומנים    |
| 1,235 | 1,187 | 1,250 | לקוחות                   |
| 185   | 87    | 213   | חייבים אחרים ויתרות חובה |
| 3,584 | 3,523 | 2,848 |                          |

נכסים לא שוטפים

|         |         |         |              |
|---------|---------|---------|--------------|
| 153,695 | 146,379 | 153,595 | נדל"ן להשקעה |
| 5,614   | 5,499   | 5,634   | צדדים קשורים |
| 10      | 12      | 10      | רכוש קבוע    |
| 159,319 | 151,890 | 159,239 |              |
| 162,903 | 155,413 | 162,087 |              |

התחייבויות שוטפות

|        |       |       |                                    |
|--------|-------|-------|------------------------------------|
| 6,112  | 5,595 | 6,154 | חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך |
| 289    | 274   | 292   | חכירה מימונית - קרקע               |
| 443    | 426   | 415   | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  |
| 3,686  | 3,217 | 2,805 | זכאים ויתרות זכות                  |
| 10,530 | 9,512 | 9,666 |                                    |

התחייבויות לא שוטפות

|        |        |        |                            |
|--------|--------|--------|----------------------------|
| 59,050 | 63,648 | 57,624 | אשראי מתאגידים בנקאיים     |
| 9,806  | 9,905  | 9,703  | חכירה מימונית - קרקע       |
| 10,075 | 10,033 | 10,075 | התחייבויות אחרות לזמן ארוך |
| -      | 4      | -      | צדדים קשורים               |
| 16,617 | 14,225 | 16,874 | מסים נדחים                 |
| 95,548 | 97,815 | 94,276 |                            |

הון עצמי

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| 56,825  | 48,086  | 58,145  |
| 162,903 | 155,413 | 162,087 |

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר<br>2018 | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 31 במרס |       |                                    |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------|-------|------------------------------------|
|                                               | 2018                                 | 2019  |                                    |
| מבוקר                                         | בלתי מבוקר                           |       |                                    |
|                                               | אלפי ש"ח                             |       |                                    |
| 13,555                                        | 3,332                                | 3,478 | הכנסות משכירות וניהול נדל"ן להשקעה |
| 2,817                                         | 737                                  | 739   | עלות הפעלת נכסים להשכרה            |
| 10,738                                        | 2,595                                | 2,739 | רווח גולמי                         |
| 6,717                                         | (77)                                 | (94)  | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה     |
| (213)                                         | (29)                                 | (74)  | הוצאות פרסום ושיווק                |
| (1,307)                                       | (1)                                  | (349) | הוצאות הנהלה וכלליות               |
| 15,935                                        | 2,488                                | 2,222 | רווח תפעולי                        |
| (2,527)                                       | (471)                                | (555) | הוצאות מימון                       |
| 137                                           | 29                                   | 35    | הכנסות מימון                       |
| 13,545                                        | 2,046                                | 1,702 | רווח לפני מסים על הכנסה            |
| 3,156                                         | 396                                  | 382   | מסים על ההכנסה                     |
| 10,389                                        | 1,650                                | 1,320 | רווח נקי                           |
| 10,389                                        | 1,650                                | 1,320 | רווח כולל                          |

| סה"כ<br>הון | יתרת<br>רווח | הון<br>מניות ופרמיה |
|-------------|--------------|---------------------|
|             | בלתי מבוקר   |                     |
|             | אלפי ש"ח     |                     |

56,825 56,825 (\*) -

יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)

1,320 1,320 -

רווח כולל

58,145 58,145 (\*) -

יתרה ליום 31 במרס, 2019

| סה"כ<br>הון | יתרת<br>רווח | הון<br>מניות ופרמיה |
|-------------|--------------|---------------------|
|             | בלתי מבוקר   |                     |
|             | אלפי ש"ח     |                     |

46,436 46,436 (\*) -

יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)

1,650 1,650 -

רווח כולל

48,086 48,086 (\*) -

יתרה ליום 31 במרס, 2018

| סה"כ<br>הון | יתרת<br>רווח | הון<br>מניות ופרמיה |
|-------------|--------------|---------------------|
|             | מבוקר        |                     |
|             | אלפי ש"ח     |                     |

46,436 46,436 (\*) -

יתרה ליום 1 בינואר, 2018

10,389 10,389 -

רווח כולל

56,825 56,825 (\*) -

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

(\*) יתרה נמוכה מ-1 אלפי ש"ח.



| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר<br>2018 | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 31 במרס |            |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| מבוקר                                         | 2018                                 | 2019       |
| אלפי ש"ח                                      | בלתי מבוקר                           | בלתי מבוקר |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

|        |       |       |          |
|--------|-------|-------|----------|
| 10,389 | 1,650 | 1,320 | רווח נקי |
|--------|-------|-------|----------|

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

|         |     |     |                                          |
|---------|-----|-----|------------------------------------------|
| (6,717) | 77  | 94  | ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה |
| 4       | 2   | -   | פחת והפחתות                              |
| 2,362   | 580 | 551 | הוצאות מימון, נטו                        |
| 2,574   | 182 | 257 | מסים נדחים, נטו                          |
| (1,777) | 841 | 902 |                                          |

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

|       |       |       |                                                            |
|-------|-------|-------|------------------------------------------------------------|
| (82)  | 57    | (63)  | ירידה (עלייה) בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה ובצדדים קשורים  |
| (83)  | (4)   | 68    | עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים           |
| (247) | (712) | (881) | ירידה בזכאים ויתרות זכות, בהתחייבויות אחרות ובצדדים קשורים |
| (412) | (659) | (876) |                                                            |

|       |       |       |                                 |
|-------|-------|-------|---------------------------------|
| 8,200 | 1,832 | 1,346 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת |
|-------|-------|-------|---------------------------------|

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

|         |         |      |                                 |
|---------|---------|------|---------------------------------|
| (1,400) | (1,400) | -    | מתן הלוואות לבעלי מניות         |
| (426)   | -       | (90) | השקעה בנדל"ן להשקעה             |
| (1,826) | (1,400) | (90) | מזומנים נטו שימשו לפעילות השקעה |

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

|         |         |         |                                          |
|---------|---------|---------|------------------------------------------|
| (5,424) | (1,341) | (1,380) | פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים |
| (815)   | (203)   | (205)   | פרעון תשלומים בחכירה מימונית             |
| (1,791) | (459)   | (450)   | ריבית ששולמה במזומן                      |
| (8,030) | (2,003) | (2,035) | מזומנים נטו שימשו לפעילות מימון          |

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר<br>2018 | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 31 במרס |            |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| מבוקר                                         | 2018                                 | 2019       |
| אלפי ש"ח                                      | בלתי מבוקר                           | בלתי מבוקר |
| (1,656)                                       | (1,571)                              | (779)      |
| 3,820                                         | 3,820                                | 2,164      |
| 2,164                                         | 2,249                                | 1,385      |
| 96                                            | -                                    | -          |

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

א. פעולות מהותיות שלא במזומן

ספקים בגין נדל"ן להשקעה

## באור 1: - כללי

תמצית הנתונים הכספיים נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לתמצית הנתונים הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים מאוחדים).

תמצית הנתונים הכספיים נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שסוקרו על ידי משרד רואי החשבון קוסט, פורר גבאי את קסירר רואי חשבון.

## באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

## א. מתכונת העריכה של תמצית הדוחות הכספיים ביניים

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת תמצית הנתונים הכספיים, ערוכים בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האם רני צים מרכזי קניות בע"מ. המדיניות החשבונאית יושמה בתמצית הנתונים הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת תמצית הנתונים הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

**רקע הר בע"מ**

**תמצית נתונים כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2018**

## ליום 31 בדצמבר

| 2018     | 2017(*)  |
|----------|----------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 299      | -        |
| 153      | 153      |
| 410      | 765      |
| 862      | 918      |
| 20,631   | 21,755   |
| 1,115    | 1,037    |
| 3        | 4        |
| 21,749   | 22,796   |
| 22,611   | 23,714   |
| -        | 254      |
| 61       | 31       |
| 4,265    | 3,960    |
| 4,326    | 4,245    |
| 5,505    | 4,897    |
| 6,127    | 8,246    |
| 2,710    | 1,698    |
| 14,342   | 14,841   |
| -        | -        |
| 3,943    | 4,628    |
| 3,943    | 4,628    |
| 22,611   | 23,714   |

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה

**נכסים לא שוטפים**

השקעות והלוואות בעסקאות משותפות  
נדל"ן להשקעה בהקמה  
רכוש קבוע, נטו

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידים בנקאיים  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות

**התחייבויות לא שוטפות**

התחייבויות לצד קשור  
הלוואות בעלים  
מסים נדחים

**הון עצמי**

הון המניות  
עודפים

(\*) סווג מחדש

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |         |       |
|---------------------------------|---------|-------|
| 2016(*)                         | 2017(*) | 2018  |
| אלפי ש"ח                        |         |       |
| 480                             | -       | 457   |
| 775                             | 592     | 2,499 |
| 6,694                           | 726     | 2,231 |
| 6,399                           | 134     | 189   |
| 1,129                           | (209)   | (139) |
| 5,135                           | -       | -     |
| 10,405                          | 343     | 328   |
| 2,613                           | 409     | 1,013 |
| 7,792                           | (66)    | (685) |
| -                               | -       | -     |
| 7,792                           | (66)    | (685) |

הכנסות מצדדים  
קשורים  
הוצאות הנהלה  
וכלליות  
חלק החברה  
ברוחי שותפות  
מוחזקות  
רווח תפעולי  
הוצאות  
(הכנסות) מימון,  
נטו  
הכנסות אחרות  
רווח לפני מסים  
על ההכנסה  
מסים על  
ההכנסה  
רווח (הפסד) נקי  
רווח כולל אחר  
סה"כ רווח  
(הפסד) כולל  
אחר

(\*) סווג מחדש

| סה"כ    | עודפים<br>אלפי ש"ח | הון המניות |                     |
|---------|--------------------|------------|---------------------|
|         |                    |            | יתרה ליום 1 בינואר  |
| (926)   | (926)              | -          | 2016                |
| (2,172) | (2,172)            | -          | חלוקת דיבידנד       |
| 7,792   | 7,792              | -          | רווח כולל           |
|         |                    |            | יתרה ליום 31 בדצמבר |
| 4,694   | 4,694              | -          | 2016                |
| (66)    | (66)               | -          | הפסד כולל           |
|         |                    |            | יתרה ליום 31 בדצמבר |
| 4,628   | 4,628              | -          | 2017                |
| (685)   | (685)              | -          | הפסד כולל           |
|         |                    |            | יתרה ליום 31 בדצמבר |
| 3,943   | 3,943              | -          | 2018                |

**באור 1 - כללי****א. הישות המדווחת**

רקע הר בע"מ הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל בחודש אוקטובר 2010 והחלה בפעילותה בשנת 2011.

- ב. החברה יחד עם תאגידים מוחזקים מחזיקה בזכויות נדל"ן בפרויקטים בצפון הארץ.  
ג. תמצית הנתונים הכספיים נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שבוקרו על ידי משרד רואי החשבון וקסלר, קודנצ'יק, אנוך ושות'.

**באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית**

תמצית הנתונים הכספיים של החברה ערוכים בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האם רני צים מרכזי קניות בע"מ. המדיניות החשבונאית יושמה בתמצית הנתונים הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

**באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח**

ביום 17 בספטמבר, 2017 התקשרה החברה האם בהסכמים לרכישת 70% ממניות חברת רקע הר בע"מ וחברת רקע הר ניהול ותפעול בע"מ אשר פעילותם הינה קידום, תכנון, הקמה, שיווק וניהול של מרכזים מסחריים במגזר הלא יהודי וזאת באמצעות שותפויות מוגבלות.

בהסכם בעלי המניות שנחתם, נקבע כי חברת האם תעמיד לרקע הר הלוואות בעלים בסך של 15 מיליון ש"ח, והכל בכפוף לצרכי רקע הר. ההלוואה הינה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.5%.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2018 עומדת יתרת ההלוואה, בתוספת ריבית שנצברה על סך של כ- 6 מיליון ש"ח.

**באור 4 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח****א. הקמת פרויקט בטמרה**

ביום 26 בפברואר, 2019 התקשרה החברה, באמצעות רקע מידאס טמרה מרכזים מסחריים (שותפות מוגבלת בהקמה) בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי בטמרה, אשר בכפוף לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים, ייבנה על שטח של כ- 15.5 אלפי מ"ר ויכלול כ- 8,900 מ"ר שטחי מסחר וכן כ- 240 מקומות חניה. עלות הקמה משוערת לפרויקט הינה כ- 60 מיליון ש"ח.

**ב. מיזוג החברה עם רני צים מרכזי קניות בע"מ**

1. ביום 14 במרץ 2019, לאחר קבלת אישורי האורגנים בחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן - "חברת האם"), התקשרה חברת האם במערכת הסכמים עם מר יואב קפלן, אחד ממייסדי החברה, להעברת מניותיו שהיוו 30% מהחברה ("המניות הנרכשות") תמורת ערך הנקוב כנגד מניות חברת האם, בכפוף לקיום מתלים שנקבעו בהסכמים כאמור, ביניהם אישור מקדמי של רשות המיסים (פרה-רולינג) ואישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה" ו-"העסקה").

2. ביום 11 באפריל 2019, לאחר שהתקבל אישור רשות המיסים ואישור הבורסה, הועברו לחברה האם המניות הנרכשות בתמורה להקצאת מניות החברה האם ליואב קפלן. לאחר עסקת החלפת המניות מחזיקה חברת האם ב- 100% מהונה המונפק והנפרע של החברה. עסקת החלפת המניות כפי שתוארה לעיל, אשר בוצעה לצורך מטרת עסקיות, קיבלה את אישור רשות המיסים בישראל לעניין מיזוג לפי סעיף 103 לפקודה. להלן עיקרי אישור החלטת המיסוי:

**מתווה שינוי המבנה ומטרותיו:**

1. הסכם מיזוג בדרך של החלפת מניות לפיו יואב יעביר את מלוא החזקתו במניות החברה לחברת האם בתמורה להקצאת מניות זאת ללא חבות במס בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודה ותנאיו (להלן: "המיזוג" ו/או "שינוי מבנה"). לאחר המיזוג, תחזיק חברת האם במלוא (100%) הזכויות בחברה.

2. השיקולים לביצוע שינוי המבנה הינם שיקולים כלכליים ועסקיים.

3. החברות המשתתפות במיזוג הצהירו, כי שינוי המבנה נועד לתכלית עסקית וכלכלית, ולא נועד להימנעות ממס או הפחתת מס בלתי נאותה.



#### באור 4 - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח (המשך)

ב. מיזוג החברה עם רני צים מרכזי קניות בע"מ (המשך)

##### הסדר המיסוי ותנאיו:

- המיזוג אושר בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 103כ לפקודה ובתנאים הקבועים בסעיפים 103ג(1) ו-103ג(7) לפקודה ובעיקרי התנאים דלהלן:
- 1.1. במכירת המניות המוקצות במיזוג יחולו הוראות סעיף 103ו לפקודה, לעניין המחיר המקורי ולעניין יום הרכישה. כמו כן, לעניין החלטת המיסוי, יחשבו "כמניות המוקצות במיזוג", לרבות מניות הטבה, SPLIT וכל זכות שהוקצתה מכוחן לפני מתן החלטת מיסוי זו ולאחריה.
  - 1.2. במהלך התקופה הנדרשת כהגדרתה בסעיף 103 לפקודה, לא יפחת סך הזכויות של הקולטת בנעברת מ- 51% מכל אחת מהזכויות של האחרונה.
  - 1.3. במכירת מניות החברה הנעברת המוחזקת על ידי החברה הקולטת, או במכירת המניות בחברה הקולטת על ידי בעלי המניות בה, לפי העניין, לעניין המחיר המקורי ויום הרכישה, יראו את המניות כאמור כנמכרות באופן יחסי (פרו-רטה).
  - 1.4. יצוין, כי במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים נוספים ומגבלות נוספות בהתאם לחוק, והכל כמפורט בהחלטת המיסוי מיום 13.3.2019.
- לפיכך, תאחד חברת האם את החברה לדוחותיה הכספיים המאוחדים החל מהרבעון השני לשנת 2019.

**רקע הר בע"מ**

**תמצית נתונים כספיים ביניים**

**ליום 31 במרץ 2019**

**(בלתי מבוקרים)**

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ |        |
|----------------|--------------|--------|
|                | 2018 (*)     | 2019   |
| מבוקר          | בלתי מבוקר   |        |
|                | אלפי ש"ח     |        |
| 299            | -            | -      |
| 153            | 153          | 153    |
| 410            | 806          | 588    |
| 862            | 959          | 741    |
| 20,631         | 17,226       | 15,532 |
| 1,115          | 1,037        | 1,126  |
| 3              | 4            | 2      |
| 21,749         | 18,267       | 16,660 |
| 22,611         | 19,226       | 17,401 |
| -              | 261          | 256    |
| 61             | 30           | 919    |
| 4,265          | 4,171        | 3,659  |
| 4,326          | 4,462        | 4,834  |
| 5,505          | 4,953        | 5,160  |
| 6,127          | 3,770        | 1,404  |
| 2,710          | 1,719        | 2,750  |
| 14,342         | 10,442       | 9,314  |
| -              | -            | -      |
| 3,943          | 4,322        | 3,253  |
| 3,943          | 4,322        | 3,253  |
| 22,611         | 19,226       | 17,401 |

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה

**נכסים לא שוטפים**

השקעות והלוואות בעסקאות  
משותפות  
נדל"ן להשקעה בהקמה  
רכוש קבוע, נטו

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידים בנקאיים  
התחייבויות לספקים ולנותני  
שירותים  
זכאים ויתרות זכות

**התחייבויות לא שוטפות**

התחייבויות לצד קשור  
הלוואות בעלים  
מסים נדחים

**הון עצמי**

הון המניות  
עודפים

(\*) סווג מחדש

| לשנה שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום<br>31 במרץ |       |                                         |
|------------------------------------|---------------------------------------------|-------|-----------------------------------------|
|                                    | 2018                                        | 2019  |                                         |
|                                    | בלתי מבוקר                                  |       |                                         |
|                                    | אלפי ש"ח                                    |       |                                         |
| 457                                | -                                           | -     | הכנסות מצדדים קשורים                    |
| 2,499                              | 182                                         | 666   | הוצאות הנהלה וכלליות                    |
|                                    |                                             |       | חלק החברה ברווחי (בהפסדי) שותפות מוחזקת |
| 2,231                              | (233)                                       | (77)  | רווח (הפסד) תפעולי                      |
| 189                                | (415)                                       | (743) | הכנסות מימון, נטו                       |
| 139                                | 130                                         | 107   | הוצאות אחרות                            |
| -                                  | -                                           | (15)  | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה         |
| 328                                | (285)                                       | (651) | מסים על ההכנסה                          |
| 1,013                              | 21                                          | 39    | הפסד נקי                                |
| (685)                              | (306)                                       | (690) | רווח כולל אחר                           |
| -                                  | -                                           | -     | סה"כ הפסד כולל אחר                      |
| (685)                              | (306)                                       | (690) |                                         |

| סה"כ הון | עודפים<br>בלתי מבוקר<br>אלפי ש"ח | הון המניות |                          |
|----------|----------------------------------|------------|--------------------------|
| 3,943    | 3,943                            | -          | יתרה ליום 1 בינואר 2019  |
| (690)    | (690)                            | -          | הפסד כולל                |
| 3,253    | 3,253                            | -          | יתרה ליום 31 במרץ 2019   |
| 4,628    | 4,628                            | -          | יתרה ליום 1 בינואר 2018  |
| (306)    | (306)                            | -          | הפסד כולל                |
| 4,322    | 4,322                            | -          | יתרה ליום 31 במרץ 2018   |
| 4,628    | 4,628                            | -          | יתרה ליום 1 בינואר 2018  |
| (685)    | (685)                            | -          | הפסד כולל                |
| 3,943    | 3,943                            | -          | יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 |

## באור 1 - כללי

א. תמצית נתונים כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. תמצית הנתונים הכספיים נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שנסקרו על ידי משרד רואי החשבון וקסלר, קודנצ'יק, אנוך ושות'.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

### מתכונת העריכה של תמצית הנתונים הכספיים ביניים

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת תמצית הנתונים הכספיים ביניים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת תמצית הנתונים הכספיים השנתיים.

## באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. הקמת פרויקט בטמרה  
ביום 26 בפברואר, 2019 התקשרה החברה, באמצעות רקע מידאס טמרה מרכזים מסחריים (שותפות מוגבלת בהקמה) בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי בטמרה, אשר בכפוף לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים, ייבנה על שטח של כ- 15.5 אלפי מ"ר ויכלול כ- 8,900 מ"ר שטחי מסחר וכן כ- 240 מקומות חניה. עלות הקמה משוערת לפרויקט הינה כ- 60 מיליוני ש"ח.

ב. מיזוג החברה עם רני צים מרכזי קניות בע"מ  
ביום 14 במרץ 2019, לאחר קבלת אישורי האורגנים בחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן - "חברת האם"), התקשרה חברת האם במערכת הסכמים עם מר יואב קפלן, אחד ממייסדי החברה, להעברת מניותיו שהיו 30% מהחברה ("המניות הנרכשות") תמורת ערך הנקוב כנגד מניות חברת האם, בכפוף לקיום מתלים שנקבעו בהסכמים כאמור, ביניהם אישור מקדמי של רשות המיסים (פרה-דולניג) ואישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה" ו-"העסקה").  
לאחר העברת המניות כאמור חברת האם מחזיקה במלוא מניות החברה.

## באור 4 – אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח

### מיזוג החברה עם רני צים מרכזי קניות בע"מ

בהמשך לאמור בביאור ב' לעיל, ביום 11 באפריל 2019, לאחר שהתקבל אישור רשות המיסים ואישור הבורסה, הועברו לחברה האם המניות הנרכשות בתמורה להקצאת מניות החברה האם ליואב קפלן. לאחר עסקת החלפת המניות מחזיקה חברת האם ב- 100% מהונה המונפק והנפרע של החברה. עסקת החלפת המניות כפי שתוארה לעיל, אשר בוצעה לצורך מטרת עסקיות, קיבלה את אישור רשות המיסים בישראל לעניין מיזוג לפי סעיף 103 לפקודה. להלן עיקרי אישור החלטת המיסוי:

### מתווה שינוי המבנה ומטרותיו:

1. הסכם מיזוג בדרך של החלפת מניות לפיו יואב יעביר את מלוא החזקתו במניות החברה לחברת האם בתמורה להקצאת מניות זאת ללא חבות במס בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודה ותנאיו (להלן: "המיזוג" ו/או "שינוי מבנה"). לאחר המיזוג, תחזיק חברת האם במלוא (100%) הזכויות בחברה.
2. השיקולים לביצוע שינוי המבנה הינם שיקולים כלכליים ועסקיים.
3. החברות המשתתפות במיזוג הצהירו, כי שינוי המבנה נועד לתכלית עסקית וכלכלית, ולא נועד להימנעות ממס או הפחתת מס בלתי נאותה.

### הסדר המיסוי ותנאיו:

1. המיזוג אושר בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 103 לפקודה ובתנאים הקבועים בסעיפים 103ג(1) ו- 103ג(7) לפקודה ובעיקרי התנאים דלהלן:
- 1.1. במכירת המניות המוקצות במיזוג יחולו הוראות סעיף 103 לפקודה, לעניין המחיר המקורי ולעניין יום הרכישה. כמו כן, לעניין החלטת המיסוי, יחשבו "כמניות המוקצות במיזוג", לרבות מניות הטבה, SPLIT וכל זכות שהוקצתה מכוחן לפני מתן החלטת מיסוי זו ולאחריה.

**באור 4 – אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח (המשך)**

- 1.2. במהלך התקופה הנדרשת כהגדרתה בסעיף 103 לפקודה, לא יפחת סך הזכויות של הקולטת בנעברת מ- 51% מכל אחת מהזכויות של האחרונה.
- 1.3. במכירת מניות החברה הנעברת המוחזקת על ידי החברה הקולטת, או במכירת המניות בחברה הקולטת על ידי בעלי המניות בה, לפי העניין, לעניין המחיר המקורי ויום הרכישה, יראו את המניות כאמור כנמכרות באופן יחסי (פרו-רטה).
- 1.4. יצוין, כי במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים נוספים ומגבלות נוספות בהתאם לחוק, והכל כמפורט בהחלטת המיסוי מיום 13.3.2019.

לפיכך, תאחד חברת האם את החברה לדוחותיה הכספיים המאוחדים החל מהרבעון השני לשנת 2019.

---

**רקע הר ניהול ותפעול בע"מ**

**תמצית נתונים כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2018**



| ליום 31 בדצמבר |      |
|----------------|------|
| 2017(*)        | 2018 |
| אלפי ש"ח       |      |
| 4              | 26   |
| 254            | 204  |
| 5              | 1    |
| 263            | 231  |
| 2              | 2    |
| 265            | 233  |
| 153            | 153  |
| 26             | 1    |
| 179            | 154  |
| -              | -    |
| 86             | 79   |
| 86             | 79   |
| 265            | 233  |

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה

**נכסים לא שוטפים**

השקעה בשותפות מוגבלת

**התחייבויות שוטפות**

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות

**הון עצמי**

הון המניות  
עודפים

(\*) סווג מחדש

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |                                 |
|---------------------------------|------|---------------------------------|
| 2017(*)                         | 2018 |                                 |
| אלפי ש"ח                        |      |                                 |
| 480                             | -    | הכנסות דמי ניהול מצד קשור       |
| 369                             | 2    | הוצאות הנהלה וכלליות            |
| 2                               | 1    | חלק החברה ברווחי שותפות מוגבלת  |
| 113                             | (1)  | רווח (הפסד) תפעולי              |
| 1                               | 6    | הוצאות מימון, נטו               |
| 112                             | (7)  | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה |
| 26                              | -    | מסים על ההכנסה                  |
| 86                              | (7)  | רווח (הפסד) נקי                 |
| -                               | -    | רווח כולל אחר                   |
| 86                              | (7)  | סה"כ רווח (הפסד) כולל           |

(\*) סווג מחדש

| סה"כ | עודפים<br>אלפי ש"ח | הון המניות |                             |
|------|--------------------|------------|-----------------------------|
| -    | -                  | -          | יתרה ליום 1 בינואר<br>2017  |
| 86   | 86                 | -          | רווח כולל                   |
| 86   | 86                 | -          | יתרה ליום 31 בדצמבר<br>2017 |
| (7)  | (7)                | -          | הפסד כולל                   |
| 79   | 79                 | -          | יתרה ליום 31 בדצמבר<br>2018 |

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |
|---------------------------------|------|
| 2017                            | 2018 |
| אלפי ש"ח                        |      |
| 86                              | (7)  |
| (81)                            | 28   |
| 5                               | 21   |
| -                               | 1    |
| -                               | 1    |
| 5                               | 22   |
| -                               | 4    |
| 5                               | 26   |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת  
 רווח (הפסד) נקי  
 ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים  
 מפעילות שוטפת-נספח א'  
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת  
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה  
 השקעה בשותפות מוחזקת  
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה  
עליה במזומנים ושווי מזומנים  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

| 2017     | 2018 |
|----------|------|
| אלפי ש"ח |      |
| (2)      | (1)  |
| (253)    | 50   |
| (5)      | 4    |
| 153      | -    |
| 26       | (25) |
| (79)     | 29   |
| (81)     | 28   |

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

חלק ברווחי שותפות מוחזקת

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עליה) בלקוחות

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה

עליה בספקים ונותני שירותים

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים  
מפעילות שוטפת-נספח א'

**באור 1 - כללי**

**א. הישות המדווחת**

רקע הר ניהול ותפעול בע"מ הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל בחודש מאי, 2015 והחלה בפעילותה בשנת 2017.

ב. החברה עוסקת במתן שירותי ניהול בתחום הנדל"ן באמצעות חברות קשורות לשותפות מוחזקת, רקע מרכזים מסחריים, שותפות מוגבלת בה היא שותף כללי.

ג. תמצית הנתונים הכספיים נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שבוקרו על ידי משרד רואי החשבון וקסלר, קודנצ'יק, אנוך ושות'.

**באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית**

תמצית הנתונים הכספיים של החברה ערוכים בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האם רני צים מרכזי קניות בע"מ. המדיניות החשבונאית יושמה בתמצית הנתונים הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

**באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח**

ביום 17 בספטמבר, 2017 התקשרה החברה האם בהסכמים לרכישת 70% ממניות חברת רקע הר בע"מ וחברת רקע הר ניהול ותפעול בע"מ אשר פעילותם הינה קידום, תכנון, הקמה, שיווק וניהול של מרכזים מסחריים במגזר הלא יהודי וזאת באמצעות שותפויות מוגבלות.

**רקע הר ניהול ותפעול בע"מ**

**תמצית נתונים כספיים ביניים**

**ליום 31 במרץ 2019**

(בלתי מבוקרים)

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ |
|----------------|--------------|
| 2018           | 2019         |
| מבוקר          | בלתי מבוקר   |
| אלפי ש"ח       |              |
| 27             | 27           |
| 203            | 203          |
| 1              | 1            |
| 231            | 231          |
| 2              | 2            |
| 233            | 233          |
| 152            | 152          |
| 2              | 2            |
| 154            | 154          |
| -              | -            |
| 79             | 79           |
| 79             | 79           |
| 233            | 233          |

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה

**נכסים לא שוטפים**

השקעה בשותפות מוגבלת

**התחייבויות שוטפות**

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות

**הון עצמי**

הון המניות  
עודפים



| לתקופה של 3 חודשים<br>שהסתיימה ביום |            | הוצאות הנהלה וכלליות<br>חלק החברה ברווחי שותפות מוחזקת<br>הפסד תפעולי<br>הוצאות מימון, נטו<br>הפסד לפני מסים על ההכנסה<br>מסים על ההכנסה<br>הפסד נקי<br>רווח כולל אחר<br>סה"כ הפסד כולל |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לשנה שהסתיימה ביום                  | 31 במרץ    |                                                                                                                                                                                         |
| 31 בדצמבר                           | 2019       |                                                                                                                                                                                         |
| 2018                                | בלתי מבוקר |                                                                                                                                                                                         |
| מבוקר                               |            |                                                                                                                                                                                         |
| אלפי ש"ח                            |            |                                                                                                                                                                                         |
| 2                                   | -          |                                                                                                                                                                                         |
| 1                                   | -          |                                                                                                                                                                                         |
| (1)                                 | -          |                                                                                                                                                                                         |
| 6                                   | -          |                                                                                                                                                                                         |
| (7)                                 | -          |                                                                                                                                                                                         |
| -                                   | -          |                                                                                                                                                                                         |
| (7)                                 | -          |                                                                                                                                                                                         |
| -                                   | -          |                                                                                                                                                                                         |
| (7)                                 | -          |                                                                                                                                                                                         |

| סה"כ הון | עודפים<br>בלתי מבוקר<br>אלפי ש"ח | הון המניות |                    |
|----------|----------------------------------|------------|--------------------|
|          |                                  |            | יתרה ליום 1 בינואר |
| 79       | 79                               | -          | 2019               |
| -        | -                                | -          | רווח כולל          |
| 79       | 79                               | -          | יתרה ליום 31 במרץ  |
|          |                                  |            | 2019               |
|          |                                  |            | יתרה ליום 1 בינואר |
| 86       | 86                               | -          | 2018               |
| (7)      | (7)                              | -          | הפסד כולל          |
| 79       | 79                               | -          | יתרה ליום 31       |
|          |                                  |            | בדצמבר 2018        |

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר | לתקופה של 3 חודשים<br>שהסתיימה ביום<br>31 במרץ |
|---------------------------------|------------------------------------------------|
| 2018                            | 2019                                           |
| מבוקר                           | בלתי מבוקר                                     |
| אלפי ש"ח                        |                                                |
| (7)                             | -                                              |
| 29                              | -                                              |
| 22                              | -                                              |
| 22                              | -                                              |
| 5                               | 27                                             |
| 27                              | 27                                             |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת  
 הפסד נקי  
 ההתאמות הדרושות להצגת תזרים  
 המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'  
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת  
עליה במזומנים ושווי מזומנים  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת  
השנה  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

## ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר | לתקופה של 3 חודשים<br>שהסתיימה ביום<br>31 במרץ |
|---------------------------------|------------------------------------------------|
| 2018                            | 2019                                           |
| מבוקר                           | בלתי מבוקר                                     |
| אלפי ש"ח                        |                                                |
| (1)                             | -                                              |
| 51                              | -                                              |
| 4                               | -                                              |
| (25)                            | -                                              |
| 30                              | -                                              |
| 29                              | -                                              |

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי  
מזומנים

חלק ברווחי שותפות מוחזקת

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה בלקוחות

ירידה בחייבים ויתרות חובה

ירידה בזכאים ויתרות זכות

סה"כ ההתאמות הדרושות להצגת תזרים  
המזומנים מפעילות שוטפת-נספח א'

**באור 1 - כללי**

**א. הישות המדווחת**

רקע הר ניהול ותפעול בע"מ הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל בחודש מאי, 2015 והחלה בפעילותה בשנת 2017.

ב. החברה עוסקת במתן שירותי ניהול בתחום הנדל"ן באמצעות חברות קשורות לשותפות מוחזקות, רקע מרכזים מסחריים, שותפות מוגבלת בה היא שותף כללי.

ג. הנתונים הכספיים נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שסוקרו על ידי משרד רואי החשבון וקסלר, קודנצ"ק, אנוך ושות'.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. מתכונת העריכה של תמצית הנתונים הכספיים ביניים**

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת תמצית הנתונים הכספיים ביניים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת תמצית הנתונים הכספיים השנתיים.

**באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח**

ביום 14 במרץ, 2019, לאחר קבלת אישורי האורגנים בחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן - "חברת האם"), התקשרה חברת האם במערכת הסכמים עם מר יואב קפלן, אחד ממייסדי החברה, לרכישת מניותיו המהוות 30% מהון מניות החברה תמורת ערכן הנקוב כנגד מניות חברת האם. לאחר העברת המניות כאמור חברת האם מחזיקה במלוא מניות החברה.

# **רקע מרכזים מסחריים, שותפות מוגבלת**

**תמצית נתונים כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2018**

| ליום 31 בדצמבר |         |
|----------------|---------|
| 2018           | 2017(*) |
| אלפי ש"ח       |         |
| 1,725          | 4,083   |
| 52,995         | 48,449  |
| 54,720         | 52,532  |
| 5,301          | -       |
| 204            | 281     |
| -              | 12      |
| 5,505          | 293     |
| 25,765         | 34,366  |
| 10             | 10      |
| 23,440         | 17,863  |
| 23,450         | 17,873  |
| 54,720         | 52,532  |

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים

**נכסים לא שוטפים**

השקעה בשותפות מוגבלת

**התחייבויות שוטפות**

חלויות שוטפות של הלוואות לז"א

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

זכאים ויתרות זכות

**התחייבויות לא שוטפות**

הלוואות שותפים

**הון שותפות**

הון השותפות

עודפים

(\*) סווג מחדש

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |       |       |                         |
|---------------------------------|-------|-------|-------------------------|
| 2016                            | 2017  | 2018  |                         |
| אלפי ש"ח                        |       |       |                         |
| -                               | -     | -     | הכנסות                  |
|                                 |       |       | משירותים                |
| 573                             | 567   | -     | הוצאות הנהלה<br>וכלליות |
|                                 |       |       | חלק החברה               |
| 17,907                          | 3,831 | 7,512 | ברוחי שותפות            |
| 17,334                          | 3,264 | 7,512 | מוגבלת                  |
|                                 |       |       | רווח תפעולי             |
| 599                             | 1,446 | 1,935 | הוצאות מימון,<br>נטו    |
| 16,735                          | 1,818 | 5,577 | רווח נקי                |
| -                               | -     | -     | רווח כולל אחר           |
| 16,735                          | 1,818 | 5,577 | סה"כ רווח כולל          |



| סה"כ   | עודפים<br>אלפי ש"ח | הון השותפות |                          |
|--------|--------------------|-------------|--------------------------|
| 16,055 | 16,045             | 10          | יתרה ליום 1 בינואר 2017  |
| 1,818  | 1,818              | -           | רווח כולל                |
| 17,873 | 17,863             | 10          | יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 |
| 5,577  | 5,577              | -           | רווח כולל                |
| 23,450 | 23,440             | 10          | יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 |

רקע מרכזים מסחריים, שותפות מוגבלת הינה שותפות מוגבלת אשר הוקמה ביום 28 במאי 2015 והחלה בפעילותה העסקית בחודש יולי 2015.

ב. השותפות פועלת לאיתור, ביצוע, שיווק וניהול של מרכזים מסחריים במגזר הלא יהודי, יחד עם שותפות מוחזקת.

ג. תמצית דוחות כספיים אלה בוקרו על ידי משרד רואי החשבון וקסלר, קודנצ'יק, אנוך ושות'.

## **באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית**

תמצית הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האם רני צים מרכזי קניות בע"מ. המדיניות החשבונאית יושמה בתמצית הדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

## **באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח**

ביום 17 בדצמבר, 2017 התקשרה רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן: "חברת האם") והשותף בהסכם לרכישת מלוא זכויות צד שלישי בלתי קשור לחברה (60%) בשותפות רקע מרכזים מסחריים- שותפות מוגבלת. שותפות רקע מרכזים מסחריים מוחזקת ע"י רקע הר בשיעור של 40%, כך שבמועד השלמת העסקה, מחזיקה החברה ב- 88% מזכויות השותפות.

כחלק מהסכם הרכישה, הוסבו הלוואות לטובת חברת האם בסך של כ- 13.8 מיליון ש"ח ו- 6 מיליון ש"ח, נושאות ריבית שנתית של 8.5% ו- 8% בהתאמה.

לאחר השלמת העסקה כאמור, החל מחודש מאי, 2018 מחזיקה חברת האם (בשרשור ישיר) ב- 44% מהזכויות ברקע מידאס- שותפות מוגבלת.

## **באור 3 – אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח**

### **הקמת פרויקט בטמרה**

ביום 26 בפברואר, 2019 התקשרה השותפות, באמצעות רקע מידאס טמרה מרכזים מסחריים (שותפות מוגבלת בהקמה) בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי בטמרה, אשר בכפוף לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים, ייבנה על שטח של כ- 15.5 אלפי מ"ר ויכלול כ- 8,900 מ"ר שטחי מסחר וכן כ- 240 מקומות חניה. עלות הקמה משוערת לפרויקט הינה כ- 60 מיליוני ש"ח.

# **רקע מרכזים מסחריים, שותפות מוגבלת**

## **תמצית נתונים כספיים ביניים**

**ליום 31 במרץ 2019**

**(בלתי מבוקרים)**

| ליום 31 בדצמבר | ליום 31 במרץ |
|----------------|--------------|
| 2018           | 2019         |
| מבוקר          | בלתי מבוקר   |
| אלפי ש"ח       |              |
| 1,725          | 1,334        |
| -              | 57           |
| 1,725          | 1,391        |
| 52,995         | 42,720       |
| 54,720         | 44,111       |
| 5,301          | -            |
| 204            | 204          |
| 5,505          | 204          |
| 25,765         | 20,650       |
| 10             | 10           |
| 23,440         | 23,247       |
| 23,450         | 23,257       |
| 54,720         | 44,111       |

#### נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים  
חייבים ויתרות חובה

#### נכסים לא שוטפים

השקעה בשותפות מוגבלת

#### התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של הלוואות לז"א  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

#### התחייבויות לא שוטפות

הלוואות שותפים

#### הון שותפות

הון השותפות  
עודפים

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר | 2018  | מבוקר | אלפי ש"ח | לתקופה של 3 חודשים<br>שהסתיימה ביום<br>31 במרץ |       |
|---------------------------------|-------|-------|----------|------------------------------------------------|-------|
|                                 |       |       |          | 2019                                           |       |
|                                 |       |       |          | בלתי מבוקר                                     |       |
| -                               | -     | -     | -        | -                                              | -     |
| 7,512                           | 7,512 | 7,512 | 7,512    | 283                                            | 283   |
| 1,935                           | 1,935 | 1,935 | 1,935    | 476                                            | 476   |
| 5,577                           | 5,577 | 5,577 | 5,577    | (193)                                          | (193) |
| -                               | -     | -     | -        | -                                              | -     |
| 5,577                           | 5,577 | 5,577 | 5,577    | (193)                                          | (193) |

הכנסות משירותים  
חלק החברה ברווחי שותפות מוחזקת  
רווח תפעולי  
הוצאות מימון, נטו  
רווח (הפסד) נקי  
רווח כולל אחר  
סה"כ רווח (הפסד) כולל

| סה"כ הון | עודפים<br>בלתי מבוקר<br>אלפי ש"ח | הון השותפות |                          |
|----------|----------------------------------|-------------|--------------------------|
| 23,450   | 23,440                           | 10          | יתרה ליום 1 בינואר 2019  |
| (193)    | (193)                            | -           | הפסד כולל                |
| 23,257   | 23,247                           | 10          | יתרה ליום 31 במרץ 2019   |
| 17,873   | 17,863                           | 10          | יתרה ליום 1 בינואר 2018  |
| 5,577    | 5,577                            | -           | רווח כולל                |
| 23,450   | 23,440                           | 10          | יתרה ליום 31 בדצמבר 2018 |

**באור 1 - כללי**

**א. הישות המדווחת**

רקע מרכזים מסחריים, שותפות מוגבלת הינה שותפות מוגבלת אשר הוקמה ביום 28 במאי 2015 והחלה בפעילותה העסקית בחודש יולי 2015.

ב. השותפות פועלת לאיתור, ביצוע, שיווק וניהול של מרכזים מסחריים במגזר הלא יהודי, יחד עם שותפות מוחזקת.

ג. תמצית הנתונים הכספיים נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שסוקרו על ידי משרד רואי החשבון וקסלר, קודנצ'יק, אנוך ושות'.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. מתכונת העריכה של תמצית הנתונים הכספיים ביניים**

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת תמצית הנתונים הכספיים ביניים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת תמצית הנתונים הכספיים השנתיים.

**באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח**

**הקמת פרויקט בטמרה**

ביום 26 בפברואר, 2019 התקשרה השותפות, באמצעות רקע מידאס טמרה מרכזים מסחריים (שותפות מוגבלת בהקמה) בהסכם שכירות בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי בטמרה, אשר בכפוף לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים, ייבנה על שטח של כ- 15.5 אלפי מ"ר ויכלול כ- 8,900 מ"ר שטחי מסחר וכן כ- 240 מקומות חניה. עלות הקמה משוערת לפרויקט הינה כ- 60 מיליוני ש"ח.

רקע-מידאס טירה מרכזים מסחריים, שותפות מוגבלת

תמצית נתונים כספיים ליום 31 בדצמבר, 2018



| ליום 31 בדצמבר |      |
|----------------|------|
| 2017           | 2018 |
| אלפי ש"ח       |      |

|     |     |
|-----|-----|
| 245 | 392 |
| -   | 585 |

|     |     |
|-----|-----|
| 245 | 977 |
|-----|-----|

|     |     |
|-----|-----|
| 245 | 977 |
|-----|-----|

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

|     |       |
|-----|-------|
| 271 | 1,015 |
|-----|-------|

|     |       |
|-----|-------|
| 271 | 1,015 |
|-----|-------|

|      |      |
|------|------|
| (26) | (38) |
|------|------|

|      |      |
|------|------|
| (26) | (38) |
|------|------|

|     |     |
|-----|-----|
| 245 | 977 |
|-----|-----|

נכסים לא שוטפים

נדל"ן להשקעה בהקמה  
הלוואות לבעלי המקרקעין

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות בעלים

גרעון בהון השותפות

יתרת הפסד

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר<br>2017 | לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר<br>2018 |                      |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|
| אלפי ש"ח                                      |                                               |                      |
| (6)                                           | (1)                                           | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (6)                                           | (1)                                           | הפסד תפעולי          |
| (20)                                          | (11)                                          | הוצאות מימון         |
| (26)                                          | (12)                                          | סה"כ הפסד כולל       |

תמצית נתונים כספיים על השינויים בגרעון בהון השותפות וחשבונות השותפים

| מידאס<br>פרויקטים<br>במגזר<br>הערבי,<br>שותפות<br>מוגבלת | רני צים<br>מרכזי קניות<br>בע"מ<br>אלפי ש"ח | סה"כ |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------|
| -                                                        | -                                          | -    |
| (13)                                                     | (13)                                       | (26) |
| (13)                                                     | (13)                                       | (26) |
| (6)                                                      | (6)                                        | (12) |
| (19)                                                     | (19)                                       | (38) |

יתרה ליום 1 בינואר, 2017

סה"כ הפסד כולל

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

סה"כ הפסד כולל

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

(\* יום הקמת השותפות

**תמצית נתונים כספיים על תזרימי המזומנים**

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר                                                                      |       |                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------------|
| 2017                                                                                                 | 2018  |                                                 |
| אלפי ש"ח                                                                                             |       |                                                 |
| <u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>                                                                  |       |                                                 |
| (26)                                                                                                 | (12)  | הפסד נקי                                        |
| התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:<br>התאמות לסעיפי רווח והפסד:<br>הוצאות ריבית, נטו |       |                                                 |
| 19                                                                                                   | 11    |                                                 |
| (7)                                                                                                  | (1)   | מזומנים נטו שימשו לפעילות שוטפת                 |
| <u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>                                                                  |       |                                                 |
| (245)                                                                                                | (147) | תשלומים על חשבון השקעה בנדל"ן בהקמה             |
| -                                                                                                    | (585) | מתן הלוואות לבעלי המקרקעין                      |
| (245)                                                                                                | (732) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה                |
| <u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>                                                                  |       |                                                 |
| 252                                                                                                  | 733   | קבלת הלוואות בעלים                              |
| 252                                                                                                  | 733   | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון                 |
| -                                                                                                    | -     | <u>עליה במזומנים ושווי מזומנים</u>              |
| -                                                                                                    | -     | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u> |
| -                                                                                                    | -     | <u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>   |

באור 1: - כללי

א. תיאור כללי של השותפות

השותפות הוקמה ביום 13 בדצמבר, 2016. השותפות תפעל להקמת מרכזים מסחריים בטירה או כל מטרה שהשותפה הכללית תימצא לנכון להציע לשותפים ותקבל הסכמתם באסיפה הכללית פה אחד.

בכוונת השותפות לממן את פעילותה מהלוואות מהשותפים ו/או בדרך של הלוואות ליווי בנקאי.

ב. לשותפות גרעון בהון בסך של כ-38 אלפי ש"ח.

מיום היווסדה מימנה השותפות את פעילותה מהלוואות מהשותפים (ראה באור ג2) בכוונת השותפות לגייס את המימון הנדרש דרך השותפים ו/או בדרך של הלוואות ליווי בניה והון מהשותפים. לאחר תאריך המאזן קיבלה החברה מהשותפים הלוואות נוספות למימון פעילותה ותשלום לספקים ונותני שירותים אחרים.

להערכת הנהלת השותפות, השגת מקורות המימון כאמור, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולהשיג את המימון הנדרש לצורך השלמת הפרויקט בטירה.

ג. תמצית הנתונים הכספיים נלקחו מתוך הדוחות הכספיים שבוקרו על ידי משרד רואי החשבון קוסט, פורר, גבאי את קסירר רואי חשבון.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת תמצית הנתונים הכספיים, ערוכים בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האם רני צים מרכזי קניות בע"מ. המדיניות החשבונאית יושמה בתמצית הנתונים הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדוחא. נדל"ן להשקעה

ביום 28 בנובמבר 2018 חתמה רקע מידאס טירה מרכזים מסחריים, שותפות מוגבלת, על הסכם בקשר עם ייזום והקמה של מרכז מסחרי, אשר בכפוף לקבלת האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין, ייבנה על שטח של כ- 11,000 מ"ר כ- 5,000 מ"ר שטחי מסחר וכן כ-150 מקומות חניה.

על פי ההסכם יושכרו המקרקעין לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים לשם הקמת הפרויקט. בסיום תקופת השכירות יעמדו בפני בעלי הקרקע שתי חלופות: (1) לקבל את המקרקעין כמצבו באותו מועד כנגד תשלום לשותפות של סכום השווה ל"שווי הפרויקט" (2) מתן זכות לתקופת שכירות נוספת של 12 שנים.

העלות המשוערת של הקמת הפרויקט עומדת על סך של כ- 30 מיליוני ש"ח.

על פי ההסכם השכירות, יהיו זכאים בעלי הזכויות במקרקעין החל ממועד קבלת היתר בניה ועד לתום 30 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה או עד למועד הפתיחה של לפחות 80% מהחנויות במרכז המסחרי לקהל הרחב או שלושה חודשים מטופס אכלוס, לפי המוקדם, לתשלום חודשי של 23,000 ש"ח. בגין התקופה שתחל בתום תקופה זו ועד לתום תקופת השכירות, סך של 84,000 ש"ח לחודש.

באור 2: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

#### ב. הלוואות לבעלי המקרקעין

במסגרת ההסכם התחייבה השותפות כלפי בעלי המקרקעין להעמיד להם הלוואות בסך של 648 אלפי ש"ח אשר יוחזרו מדמי השכירות אשר עתידים להשתלם לבעלי המקרקעין בתקופת השכירות.

בנוסף, בכפוף להסרת השעבודים על המקרקעין ורישום משכנתא מדרגה ראשונה לטובת השותפות או לטובת מוסד בנקאי מטעם השותפות, תעמיד השותפות לבעלי המקרקעין הלוואה לתשלום היטל השבחה שידרש עד לסכום של 1.5 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2018 הועברו לבעלי המקרקעין הלוואות בסכום של 585 אלפי ש"ח. ההלוואות יהיו צמודות למדד וישאו ריבית שנתית של 1.5%.

#### ג. הלוואות בעלים

העמדת ההון העצמי לשותפות תיעשה על ידי השותפים באמצעות העמדת הלוואות בעלים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2018 הועמדו על ידי השותפים הלוואות (כולל ריבית) בחלקים שווים בסך של כ- 1,015 אלפי ש"ח. ההלוואות נושאות ריבית בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (בשנת 2018 – 2.61% בשנת 2017 - 2.56%).

רקע- מידאס טירה מרכזים מסחריים, שותפות מוגבלת

תמצית נתונים כספיים ביניים ליום 31 במרס, 2019

בלתי מבוקרים

| ליום<br>31 בדצמבר<br>2018 | ליום 31 במרס |      |
|---------------------------|--------------|------|
| מבוקר                     | 2018         | 2019 |
|                           | בלתי מבוקר   |      |
|                           | אלפי ש"ח     |      |

נכסים שוטפים

|   |   |     |
|---|---|-----|
| - | - | 150 |
| - | - | 3   |
| - | - | 153 |

מזומנים ושווי מזומנים  
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

|     |     |       |
|-----|-----|-------|
| 392 | 330 | 560   |
| 585 | -   | 591   |
| 977 | 330 | 1,151 |
| 977 | 330 | 1,304 |

נדל"ן להשקעה בהקמה  
הלוואות לבעלי המקרקעין

התחייבויות שוטפות

|   |   |    |
|---|---|----|
| - | - | 21 |
| - | - | 21 |

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

התחייבויות לא שוטפות

|       |     |       |
|-------|-----|-------|
| 1,015 | 360 | 1,347 |
| 1,015 | 360 | 1,347 |

הלוואות בעלים

גרעון בהון השותפות

|      |      |       |
|------|------|-------|
| (38) | (30) | (64)  |
| (38) | (30) | (64)  |
| 977  | 330  | 1,304 |

יתרת הפסד



| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 31 במרס |          |
|---------------------------------------|--------------------------------------|----------|
| 2018                                  | 2018                                 | 2019     |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                           | אלפי ש"ח |

|      |     |      |
|------|-----|------|
| (1)  | (1) | (2)  |
| (1)  | (1) | (2)  |
| -    | -   | 6    |
| (11) | (3) | (30) |
| (12) | (4) | (26) |

הוצאות הנהלה וכלליות

רווח תפעולי

הכנסות מימון  
הוצאות מימון

הפסד נקי וסה"כ הפסד כולל

תמצית נתונים כספיים על השינויים בהון השותפות ובחשבון השותפים

| מידאס<br>פרויקטים<br>במגזר הערבי,<br>שותפות<br>מוגבלת | רני צים<br>מרכזי קניות<br>בע"מ | סה"כ |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|------|
|                                                       | בלתי מבוקר                     |      |
|                                                       | אלפי ש"ח                       |      |

יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)

(19) (19) (38)

סה"כ הפסד כולל

(6) (20) (26)

יתרה ליום 31 במרס, 2019

(25) (39) (64)

| מידאס<br>פרויקטים<br>במגזר הערבי,<br>שותפות<br>מוגבלת | רני צים<br>מרכזי קניות<br>בע"מ | סה"כ |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|------|
|                                                       | בלתי מבוקר                     |      |
|                                                       | אלפי ש"ח                       |      |

יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)

(13) (13) (26)

סה"כ הפסד כולל

(2) (2) (4)

יתרה ליום 31 במרס, 2018

(15) (15) (30)

| מידאס<br>פרויקטים<br>במגזר הערבי,<br>שותפות<br>מוגבלת | רני צים<br>מרכזי קניות<br>בע"מ | סה"כ |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|------|
|                                                       | מבוקר                          |      |
|                                                       | אלפי ש"ח                       |      |

יתרה ליום 1 בינואר, 2018

(13) (13) (26)

סה"כ הפסד כולל

(6) (6) (12)

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

(19) (19) (38)

תמצית נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר<br>2018 | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 31 במרס |      |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------|------|
|                                               | 2018                                 | 2019 |
| מבוקר                                         | בלתי מבוקר                           |      |
|                                               | אלפי ש"ח                             |      |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הפסד נקי

(12) (4) (26)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

הוצאות ריבית, נטו

11 3 23

שינויים בסעיפי נכסים תפעוליים והתחייבויות תפעוליות:

עלייה בחייבים ויתרות חובה

עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים

(3) - -

21 - -

18 - -

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו לפעילות) מפעילות שוטפת

(1) (1) 15

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואות לבעלי המקרקעין

תשלומים על חשבון השקעה בנדל"ן בהקמה

(585) - -

(147) (85) (168)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

(732) (85) (168)

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת הלוואות בעלים

733 86 303

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

733 86 303

עליה במזומנים ושווי מזומנים

- - 150

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

- - -

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

- - 150

באור 1: - כללי

א. תמצית נתונים כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לתמצית הנתונים הכספיים השנתיים של השותפות ליום 31 בדצמבר, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. לשותפות גרעון בהון בסך של כ-64 אלפי ש"ח.

מיום היווסדה מימנה השותפות את פעילותה מהלוואות מהשותפים (ראה באור 7) בכוונת השותפות לגייס את המימון הנדרש דרך השותפים ו/או בדרך של הלוואות ליווי בניה והון מהשותפים. לאחר תאריך המאזן קיבלה החברה מהשותפים הלוואות נוספות למימון פעילותה ותשלום לספקים ונותני שירותים אחרים.

להערכת הנהלת השותפות, השגת מקורות המימון כאמור, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולהשיג את המימון הנדרש לצורך השלמת הפרויקט בטירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת תמצית הנתונים הכספיים, ערוכים בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה האם רני צים מרכזי קניות בע"מ. המדיניות החשבונאית יושמה בתמצית הנתונים הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת תמצית הנתונים הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.