

15 ביולי, 2019

לכבוד

מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ב')

של סטרוברי פילדס ריט לימיטד ("החברה")

**הנדון: הודעה בדבר זימון אסיפות לצורך דיווח והתייעצות של מחזיקי אגרות החוב
(סדרה א') ו- (סדרה ב') של החברה**

לבקשת החברה משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ, הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ב') שהנפיקה החברה (להלן יחדיו: "הנאמן" ו-"אגרות החוב", בהתאמה), מתכבדת בזאת להודיע על זימון אסיפות מחזיקי אגרות חוב, אשר תתקיימנה ביום ג', ה-30.7.2019, בשעה 11:00 במשרדי פישר בכר חן וול אוריון ושות', רחוב דניאל פריש 3, תל-אביב, בקומה 3 ("האסיפות").

אסיפות אלו תינעלנה עם פיזור המשתתפים בהן, ולא תוכרזנה כאסיפות נמשכות.

באסיפות אלו לא יתקיימו הצבעות. הצבעה בגין נושאים הדורשים הצבעה תהיה במסגרת אסיפות ההצבעה אשר צפויות להתקיים וזימונן יפורסם בהמשך.

האסיפות זומנו לאותו המועד ולאותו המקום מאחר והדיווח שיינתן במסגרת האסיפות הינו משותף לשתי הסדרות ועל מנת לאפשר דין ודברים בין מחזיקי אגרות החוב של שתי הסדרות. ככל שתועלה בקשת מחזיק/ים מסדרה כלשהי לקיים דיון נפרד, יפוצל הדיון בהתאם.

רקע:

להלן רקע לזימון לאסיפה, כפי שנמסר לנאמן מהחברה:

בהתאם להוראות סעיף 7.2 לשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ב'), החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ב') לפדיון מוקדם ביוזמת החברה, בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 7.2 הנ"ל.

חברה בבעלות בעלי השליטה בחברה המאוגדת בארה"ב ("החברה המנפיקה") פועלת לפרסום תשקיף הנפקה ראשונה לציבור לצורך גיוס הון בבורסה ה- NYSE בארצות הברית ("ההנפקה"). במסגרת זו, בכוונת החברה המנפיקה להגיש בשבועות הקרובים טיוטת תשקיף ל- SEC. בכפוף להשלמת ההנפקה, תחזיק החברה המנפיקה (במישרין או בעקיפין) במלוא הונה המונפק של החברה.

לצורך השלמת ההנפקה, יתכן והחברה תידרש לבצע פדיון מוקדם של מלוא אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ב').

על-פי תנאי שטר הנאמנות הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ב') במקרה של פדיון מוקדם ביוזמת החברה יהיה הסכום הגבוה מבין שלוש חלופות המפורטות בסעיף 7.2 הנ"ל - (א) שווי שוק של יתרת אגרות החוב; (ב) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב; (ג) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה א') כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי; הכל כמפורט בסעיף 7.2 הנ"ל.

על כן, מובא לאישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תיקון לשטר הנאמנות, אשר יאפשר לחברה, בין היתר, לבצע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב ביוזמת החברה, עד ליום 30 בנובמבר 2019 (כולל), בתמורה לערכן ההתחייבותי (פארי) של אגרות החוב (חלופה ב' לעיל), והכל כמפורט בתיקון לשטר הנאמנות, והסמכת הנאמן לחתום על התיקון לשטר הנאמנות.

מובהר, כי אין כל ודאות לכך שההנפקה תצא אל הפועל, ואין ודאות בדבר היקפה, תנאיה או מועדה של ההנפקה, ואלה כפופים לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי הדין בארצות הברית, ובכלל זאת קבלת אישור ה- SEC לפרסום תסקיף ההנפקה, וכן לתנאי השוק.

עוד מובהר, כי אין כל ודאות לכך שיבוצע פדיון מוקדם ביוזמת החברה, ובשלב זה אין בידי החברה להעריך את ההיתכנות והסיכוי לאמור. פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ב') ביוזמת החברה, ככל שיבוצע, יהא כפוף לקבלת אישורי האורגנים המוסמכים של החברה.

1. על סדר יומן של האסיפות הנושאים המפורטים להלן:

1.1. הסבר מאת נציגי החברה בנוגע להצעת החברה לתקן את שטרי הנאמנות. נוסח התיקון לשטר הנאמנות (סדרה א') מצורף בזאת ומסומן **נספח א'** ונוסח התיקון לשטר (סדרה ב') מסומן **נספח ב'.**

1.2. דיון בנושאים נוספים ככל שיועלו על ידי מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן.

2. הזכאים להשתתף באסיפות:

זכאי להשתתף באסיפות (בכל סדרה בנפרד) כל מי:

2.1. שלזכותו רשומות אצל חבר בורסה אגרות חוב מהסדרה הרלוונטית אשר נכללות בין אגרות החוב הרשומות במרשם מחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה על שם החברה לרישומים הרלוונטיים נכון למועד הקובע להשתתפות באסיפות. מחזיק כאמור ימציא לנאמן הרלוונטי אישור מחבר בורסה בדבר יתרת אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית שבבעלותו או יפויי כוח מהחברה לרישומים בגין מספר מסוים של אגרות חוב מאותה סדרה הרשומות על שמה במרשם מחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה, נכון למועד הקובע להשתתפות באסיפות. אישור או יפויי כח כאמור לעיל יומצא לנאמן, עד למועד נעילת האסיפות;

או

2.2. שלזכותו רשומות אגרות חוב מהסדרה הרלוונטית במרשם מחזיקי אגרות החוב מאותה סדרה המתנהל על ידי החברה נכון למועד הקובע להשתתפות באסיפות (להלן: "**מחזיק רשום**"). מחזיק רשום כאמור יציג בפני הנאמן הרלוונטי תעודה מזהה עד למועד נעילת האסיפות;

ככל שמדובר בתאגיד ולא באדם יצורף כתב מינוי מהמחזיק כמפורט בסעיף 4 להלן.

3. מועד קובע

המועד הקובע להחזקה באגרות החוב לשם השתתפות באסיפות הינו יום ג' ה- 23.7.19.

4. כתב מינוי ויפוי כוח

4.1. מחזיקי אגרות החוב זכאים להשתתף באמצעות מיופה כוח או שלוח.

4.2. כתב מינוי מהמחזיק (ולא מהחברה לרישומים) שהינו בעל החשבון אצל חבר הבורסה, הממנה שלוח, יהיה בכתב ויחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה בכתב כהלכה לעשות כן.

4.3. כתב מינוי של שלוח יערך בכל צורה שתהיה מקובלת על הנאמן הרלוונטי.

4.4. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

4.5. כתב מינוי ויפוי הכוח או התעודה האחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של יפויי כוח כזה, יופקדו בידי הנאמן הרלוונטי עד לפתיחת האסיפות.

4.6. כל תאגיד שהוא בעלים של איגרת חוב, רשאי על-ידי הרשאה בכתב חתומה כדין ליפות את כוחו של אדם שייראה בעיניו לפעול כנציגו בכל אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, והאדם שהורשה יהיה רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.

משמרת

חברה לשירותי נאמנות בע"מ

4.7 אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימתו של מזכיר התאגיד או בא-כוחו של התאגיד שיש לו הסמכות לעשות כן.

4.8 כתב המינוי יהא תקף גם לגבי כל אסיפה נדחית של האסיפה שאליה מתייחס כתב המינוי.

5. המניין החוקי הדרוש לפתיחת האסיפות:

הואיל והאסיפות מכוונות לצורך דיווח והתייעצות בלבד בהתאם להוראות סעיף 263ב35 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המניין החוקי לפתיחת האסיפות, בכל סדרה בנפרד, הוא כל מספר משתתפים שהוא המחזיקים בכל כמות של אגרות חוב מהסדרה הרלוונטית מיתרת הערך הנקוב שבמחזור.

6. עיון בשטר הנאמנות

ניתן לעיין בשטרות הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ב') במשרדי משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, בדרך מנחם בגין 46-48, "בית אמות ביטוח" (קומה 18), תל אביב, בימים א'-ה' בין השעות 09:00-15:00, בתיאום מראש עם עו"ד נורית סגל בטלפון: 03-6380104 או בדוא"ל: nurits@mtrust.co.il.

בכבוד רב,

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ

הדו"ח נחתם ע"י:

רמי קצב, רו"ח ועו"ד, דירקטור וסמנכ"ל

רמי סבטי, רו"ח, דירקטור וסמנכ"ל

תיקון מס' 1 לשטר נאמנות מיום 24 בנובמבר 2015

שנערך ונחתם ביום ____ בחודש _____ 2019

בין : **סטרוברי פילדס ריט לימיטד**
 ("החברה")

מצד אחד ;

לבין : **משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ**
 ("הנאמן")

מצד שני ;

הואיל וביום 24 בנובמבר 2015 נחתם בין החברה לבין הנאמן שטר נאמנות ("שטר הנאמנות") בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') של החברה ("אגרות החוב");

והואיל וביום ____ ב-2019 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת תיקון לשטר הנאמנות לפיו הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם מלא ביוזמת החברה של אגרות החוב שיבוצע עד ליום 30 בנובמבר 2019 (כולל) יהא הערך ההתחייבותי של אגרות החוב, וכן הסמיכה את הנאמן לחתום על כל המסמכים אשר יידרשו לביצוע ההחלטה לרבות תיקון לשטר הנאמנות ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן :

1. פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא לתיקון זה לשטר הנאמנות מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ;
- 1.2. לביטויים ולמונחים בתיקון זה לשטר הנאמנות תהא המשמעות הנתונה להם בשטר הנאמנות ;
- 1.3. כל הוראות שטר הנאמנות תעמודנה בתוקפן, אלא אם נאמר במפורש אחרת במסגרת תיקון זה ;
- 1.4. במקרה של סתירה בין הוראות תיקון זה לבין הוראות שטר הנאמנות, תגברנה הוראות תיקון זה.

2. התיקון לשטר הנאמנות

- (א) בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות, לפני הפסקה האחרונה בסעיף הנ"ל, תתווסף הפסקה הבאה :

"על אף האמור בסעיף 7.2 זה לעיל, במקרה של פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב שיבוצע עד ליום 30 בנובמבר 2019 (כולל), הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לא יהא הסכום הגבוה מבין החלופות האמורות בס"ק (1) עד (3), אלא יהא הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל. במקרה של פדיון מוקדם מלא כאמור, החברה תהא רשאית לבצע את הפדיון המוקדם בפועל במועד שאינו מועד לתשלום ריבית."

(ב) לאחר סעיף 8.2 לשטר הנאמנות, יתווסף סעיף 8.3 לשטר הנאמנות, כדלקמן :

"על אף האמור בסעיפים 8.1 ו- 8.2 לשטר הנאמנות, במקרה של פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב שיבוצע עד ליום 30 בנובמבר 2019 (כולל), אזי במהלך התקופה המתחילה במועד שבו הודיעה החברה על פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה א') ומסתיימת במועד הפדיון המוקדם בפועל, בכפוף לכך שסך הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה א') למועד ההודעה על הפדיון המוקדם מופקד בידי הנאמן - (1) לא ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.37 לעיל; ו - (2) לא יחולו על החברה הוראות סעיפים 5.5 (עסקאות בעלי עניין), 6.2 (התחייבויות לא ליצור שעבודים), 6.4 (התחייבויות פיננסיות) ו - 6.5 (מגבלת חלוקת דיבידנד) לשטר הנאמנות. להסרת ספק מובהר, כי עם ביצוע הפדיון המוקדם המלא בפועל, יבוטל שטר הנאמנות ויהא חסר כל תוקף".

3. ביתר תנאי שטר הנאמנות לא יחול כל שינוי.

4. הסמכה במגנ"א

הנאמן מסמיך בחתימתו על תיקון זה את כל אחד ממורשי החתימה של החברה לדווח בשמו במערכת המגנ"א על התקשרותו בתיקון זה וחתימתו עליו.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ

סטרוברי פילדס ריט לימיטד

תיקון מס' 1 לשטר נאמנות מיום 23 באפריל 2018

שנערך ונחתם ביום ____ בחודש _____ 2019

בין : **סטרוברי פילדס ריט לימיטד**
(**"החברה"**)

מצד אחד ;

לבין : **משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ**
(**"הנאמן"**)

מצד שני ;

הואיל וביום 23 באפריל 2018 נחתם בין החברה לבין הנאמן שטר נאמנות (**"שטר הנאמנות"**) בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב') של החברה (**"אגרות החוב"**) ;

והואיל וביום ____ ב____ 2019 אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת תיקון לשטר הנאמנות לפיו הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם מלא ביוזמת החברה של אגרות החוב שיבוצע עד ליום 30 בנובמבר 2019 (כולל) יהא הערך ההתחייבותי של אגרות החוב, וכן הסמיכה את הנאמן לחתום על כל המסמכים אשר יידרשו לביצוע ההחלטה לרבות תיקון לשטר הנאמנות ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן :

1. פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא לתיקון זה לשטר הנאמנות מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ;
- 1.2. לביטויים ולמונחים בתיקון זה לשטר הנאמנות תהא המשמעות הנתונה להם בשטר הנאמנות ;
- 1.3. כל הוראות שטר הנאמנות תעמודנה בתוקפן, אלא אם נאמר במפורש אחרת במסגרת תיקון זה ;
- 1.4. במקרה של סתירה בין הוראות תיקון זה לבין הוראות שטר הנאמנות, תגברנה הוראות תיקון זה.

2. התיקון לשטר הנאמנות

- (א) בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות, לפני הפסקה האחרונה בסעיף הנ"ל, תתווסף הפסקה הבאה :

"על אף האמור בסעיף 7.2 זה לעיל, במקרה של פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב שיבוצע עד ליום 30 בנובמבר 2019 (כולל), הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') לא יהא הסכום הגבוה מבין החלופות האמורות בס"ק (1) עד (3), אלא יהא הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל. במקרה של פדיון מוקדם מלא כאמור, החברה תהא רשאית לבצע את הפדיון המוקדם בפועל במועד שאינו מועד לתשלום ריבית."

(ב) בסוף סעיף 6.4.6 לשטר הנאמנות, יתווסף :

"במקרה של פדיון מוקדם מלא ביוזמת החברה, השעבודים המפורטים בסעיף 6 זה יפקעו וייחשבו כבטלים מאליהם (והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך כך) החל מהמועד שבו החברה הודיעה לנאמן על כוונתה לבצע פדיון מוקדם מלא בכפוף לכך שהסכום המיועד לשמש לצורך הפדיון המוקדם המלא מופקד בידי הנאמן."

(ג) לאחר סעיף 8.2 לשטר הנאמנות, יתווסף סעיף 8.3 לשטר הנאמנות, כדלקמן :

"על אף האמור בסעיפים 8.1 ו- 8.2 לשטר הנאמנות, במקרה של פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב שיבוצע עד ליום 30 בנובמבר 2019 (כולל), אזי במהלך התקופה המתחילה במועד שבו הודיעה החברה על פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ב') ומסתיימת במועד הפדיון המוקדם בפועל, בכפוף לכך שסך הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ב') למועד ההודעה על הפדיון המוקדם מופקד בידי הנאמן - (1) לא ניתן יהיה להעמיד את אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.32 לעיל; ו - (2) לא יחולו על החברה הוראות סעיפים 5.4 (עסקאות בעלי עניין), 6.11 (התחייבויות לא ליצור שעבודים), 6.12 (התחייבויות פיננסיות) ו- 6.13 (מגבלת חלוקת דיבידנד) לשטר הנאמנות. להסרת ספק מובהר, כי עם ביצוע הפדיון המוקדם המלא בפועל, יבוטל שטר הנאמנות ויהא חסר כל תוקף".

3. ביתר תנאי שטר הנאמנות לא יחול כל שינוי.

4. הסמכה במגנ"א

הנאמן מסמיך בחתימתו על תיקון זה את כל אחד ממורשי החתימה של החברה לדווח בשמו במערכת המגנ"א על התקשרותו בתיקון זה וחתימתו עליו.

ולראיה באו הצדדים על החתום: