

טיוטה מס' 1 מיום 9.9.2019

שטר נאמנות

מיום [] בחודש ספטמבר 2019

ב ין

לוינסקי-עופר בע"מ

מספר חברה 52-0036005

שדרות רוטשילד 74 תל אביב

טלפון : 03-5001500 ; פקס : 03-5750780

("החברה")

מצד אחד ;

ל ב ין

שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ

מספר חברה : 51-174206-6

רח' יגאל אלון 94, תל אביב

("הנאמן")

מצד שני ;

תוכן עניינים

4.....	מבוא, פרשנות והגדרות.....	1.
8.....	כללי.....	2.
8.....	הנפקת אגרות החוב.....	3.
10.....	רכישת אגרות חוב על-ידי החברה ו/או על-ידי מחזיק קשור.....	4.
10.....	התחייבויות החברה.....	5.
11.....	הבטחת אגרות החוב.....	6.
20.....	הגבלות על חלוקה.....	7.
21.....	יעד יחס ביטחונות ויעד הון עצמי.....	8.
23.....	דרגת עדיפות.....	9.
23.....	זכות להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות.....	10.
27.....	תביעות והליכים בידי הנאמן.....	11.
28.....	סדר קדימויות בנשיה; חלוקת התקבולים.....	12.
28.....	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן.....	13.
28.....	סמכות לעכב חלוקת כספים.....	14.
29.....	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן.....	15.
30.....	קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן.....	16.
30.....	הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי.....	17.
30.....	השקעת כספים.....	18.
30.....	התחייבויות החברה כלפי הנאמן.....	19.
32.....	התחייבויות נוספות.....	20.
32.....	דיווח על-ידי הנאמן.....	21.
33.....	שכר נאמן.....	22.
34.....	סמכויות מיוחדות.....	23.
34.....	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים.....	24.
34.....	שיפוי.....	25.
37.....	הודעות.....	26.
37.....	ויתור, פשרה ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב ושטר הנאמנות.....	27.
39.....	פנקס מחזיקי אגרות החוב.....	28.
39.....	תעודות ופיצול תעודות.....	29.
39.....	פקיעת כהונתו של הנאמן.....	30.
40.....	דיווח לנאמן.....	31.
40.....	תחולת חוק ניירות ערך.....	32.
40.....	אסיפות של מחזיקי אגרות החוב והנציגות הדחופה.....	33.
41.....	באי כוח.....	34.
41.....	מענים.....	35.
41.....	דין חל וסמכות שיפוט.....	36.
41.....	הסמכה לדיווח במגנ"א.....	37.
41.....	כללי.....	38.

שטר נאמנות

מיום [] בחודש ספטמבר 2019

ב י ן

לוינסקי-עופר בע"מ

מספר חברה 52-0036005

שדרות רוטשילד 74 תל אביב

טלפון : 03-5001500 ; פקס : 03-5750780

("החברה")

מצד אחד ;

ל ב י ן

שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ

מספר חברה : 51-174206-6

רח' יגאל אלון 94, תל אביב

("הנאמן")

מצד שני ;

הואיל :

ובחודש ספטמבר 2019 התקבלה החלטה עקרונית של דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ב') (כהגדרתן להלן), אשר תנאיהן הינם כמפורט בשטר נאמנות זה ואשר תוצענה לציבור באמצעות תשקיף המדף ודוח הצעת מדף (כהגדרתם להלן) ;

והואיל :

והנאמן הנו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על כל דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) לשמש נאמן להנפקת אגרות חוב (סדרה ב') נשוא שטר הנאמנות ;

והואיל :

והחברה מצהירה בזאת כי לא חלה עליה כל מניעה על-פי כל דין או הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר הנאמנות ולביצוע הנפקת אגרות החוב (סדרה ב'), נשוא שטר נאמנות זה, זאת בכפוף לקבלת היתר לפרסומו של דוח הצעת מדף מרשות ניירות ערך ואישור הבורסה (כהגדרתה להלן) לרישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ב') ;

והואיל :

והנאמן הצהיר כי לא חלה עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר הנאמנות, לרבות ביחס לניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה כאמור, וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב נשוא שטר זה ;

והואיל :

והנאמן הסכים לפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), על פי תנאי הנאמנות המפורטים בשטר הנאמנות ;

והואיל :

ופרט לעניין הנובע מתוקף תפקידו כנאמן לאגרות החוב (סדרה א') של החברה, לנאמן אין כל עניין בחברה, ולחברה אין כל עניין בנאמן ;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן :

1. מבוא, פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והתוספות 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, אין 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 להיפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכול כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת ו/או משתמעת ו/או אם תוכן הדברים או הקשרם אינו מחייב אחרת.
- 1.4. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין לבין שטר נאמנות זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות בקשר לאגרות החוב המתוארות בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף לבין הוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר נאמנות זה. למועד חתימת שטר הנאמנות אין כל סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף לבין הוראות שטר הנאמנות.
- שטר נאמנות זה, על כל הוראותיו, ייכנס לתוקף עם ובכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה ב'). מובהר כי במקרה בו לא תונפקנה אגרות חוב (סדרה ב'), מכל סיבה שהיא, יפקע מאליו תוקפו של שטר נאמנות זה והנאמנות על פיו לא תכנס לתוקף.
- 1.5. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה, לפי הוראות הדין בישראל.
- 1.6. בשטר נאמנות זה תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצדם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מתוכן הדברים או הקשרם :

"אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה ב')"	כלל אגרות החוב של החברה (סדרה ב'), רשומות על שם, שתונפקנה על ידי החברה ואשר לא נפרעו במלואן או פקעו או התבטלו ;
"החוב שבמחזור"	
"אסיפה" או "אסיפת מחזיקים"	אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), לרבות אסיפת סוג ;
"אסיפה מיוחדת"	אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או אסיפה נדחית שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה ;
"בורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ;
"בטוחה פיננסית"	ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגה/ן לא יפחת מדירוג AA ;
"דוח ההצעה" או "דוח הצעת המדף"	דוח הצעת מדף אשר יפורסם מכח תשקיף המדף ואשר באמצעותו תוצענה אגרות החוב (סדרה ב') לציבור ;
"דוח אפס" או "דוח מעקב"	דוח אפס או דוח ביצוע שוטף או דוח מעקב, אשר יערכו על ידי שמאי הבנק המלווה או שמאי אחר שזהותו מקובלת על הנאמן ;
"הון עצמי"	סך כל הון החברה כולל זכויות מיעוט על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים

(מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים ;

הסכם עם בנק מלווה למתן ליווי פיננסי לבניית פרויקט הנשיא, והסכם עם בנק מלווה למתן ליווי פיננסי לבניית פרויקט מכבי 6/8, לרבות כל תיקון או תוספת לו ;

"הסכם ליווי"

תאגידים פיננסיים/הרשומים בישראל המלווים את הפרויקטים, בהתאם להסכמי ליווי פיננסי החלים על הפרויקטים, ולרבות תאגידים פיננסיים שיעמידו ערבויות חוק מכר ו/או פוליסות ביטוח לפרויקטים ; ותאגידים פיננסיים/הרשומים בישראל שיעמידו ליווי פיננסי לפרויקט נורדאו, ככל שהחברה תתקשר בהסכם לליווי פיננסי לפרויקט נורדאו בתקופה בה אגרות החוב יהיו במחזור. למען הסר ספק יובהר כי החברה תהא רשאית להחליף את הבנק המלווה ללא אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

"הבנק המלווה"

מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ או כל חברה לרישומים אחרת שתבוא במקומה, ובלבד שכל אגרות החוב (סדרה ב) יהיו רשומים על שמה ;

"החברה לרישומים"

חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת ; החלטה שהתקבלה באסיפה מיוחדת ברוב מיוחד ;

"החוק" או "חוק ניירות ערך"

"החלטה מיוחדת"

"החשבון המשועבד"

חשבון בנק שייפתח על ידי החברה, על שמה, בבנק בישראל, ואשר בו יופקדו העודפים. נציג מטעם הנאמן, ביחד עם מי שתקבע החברה, יהיו בעלי זכויות חתימה בחשבון המשועבד, כך שכל משיכת כספים מהחשבון המשועבד תצריך חתימה של מורשה חתימה אחד מטעם החברה ביחד עם מורשה חתימה אחד מטעם הנאמן. מדיניות ניהול הכספים בחשבון המשועבד וביצועה יקבעו על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ועל ידי החברה בלבד, ובלבד שההשקעה תהיה באפיקים סולידיים הכוללים אג"ח ממשלתי, מק"מים, פיקדונות שקליים וכיו"ב, והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה לכל הפסד שיגרם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור. עם פתיחת החשבון המשועבד תמציא החברה לנאמן העתק מהוראה בלתי חוזרת של החברה לבנק שלא לשנות את הרכב זכויות החתימה כמפורט לעיל, ואישור הבנק לכך. כן יומצא לנאמן אישור של הבנק כי ידוע לו שזכויות החברה בחשבון המשועבד משועבדות לטובת הנאמן, וכי בחשבון המשועבד לא יוקצו מסגרות אשראי ו/או יונפקו פנקסי שיקים ו/או כרטיסי אשראי, והבנק מסכים לוותר על כל זכויות השעבוד, הקיזוז והעיכון המוקנות לו בקשר עם החשבון המשועבד, והנובעות מעסקות אחרות של החברה עם הבנק שאינן קשורות לחשבון המשועבד, והכל בנוסח המקובל על הנאמן ;

"הנאמן"

הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה ;

"עודפים"

הכספים אשר החברה תהיה רשאית למשוך מחשבון/נות הליווי של הפרויקטים ואשר הבנק המלווה הרלוונטי יאשר את משיכתם בפועל על ידי החברה, הכוללים הון עצמי שהושקע בפרויקט, כהגדרתו להלן, אשר החברה תעמיד לטובת הפרויקט, ורווחים שינבעו לחברה מתוך הפרויקט, לרבות רווחים במקרה של מכירת מקרקעי הפרויקט או מכירת הפרויקט עצמו.

להסרת ספק יודגש בזאת כי לנאמן אין יכולת לחייב את הבנק המלווה להעביר את העודפים שיווצרו בפרויקטים, אם וככל שיווצרו, לחשבון המשועבד.

הון עצמי כמתחייב על פי הסכם הליווי עם הבנק המלווה של הפרויקט כפי שיהא מעת לעת, לרבות על פי תיקון ו/או תוספת להסכם הליווי.

"הון עצמי

שהושקע בפרויקט"

חוק החברות, התשנ"ט-1999 ;

"חוק החברות"

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

"חוק המכר"

חשבון/חשבוניות בתאגיד בנקאי בישראל המשמש כבנק מלווה לפרויקט על פי הסכם הליווי של הפרויקט, והמשועבד/ים לטובת הבנק המלווה, ואשר בו/בהם מבוצעת ותבוצע הפעילות הכספית הקשורה לפרויקט הכוללת העמדת אשראים מהבנק המלווה, בטוחות על פי חוק המכר, הפקדת תקבולים המתקבלים בקשר לפרויקט ושחרור כספים לצורך תשלום הוצאות הפרויקט ;

"חשבון ליווי"

כל יום שבו מתקיים מסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ;

"יום מסחר"

היחס שבין :

"יחס הביטחונות"

הסכום הכולל של (1) העודפים הצפויים מפרויקט מכבי 6/8, (2) העודפים הצפויים מפרויקט הנשיא, ו-(3) שווי המקרקעין בנורדאו. לבין :

הערך ההתחייבותי של אגרות החוב שיהיו במחזור במועד ביצוע החישוב בניכוי: (1) סכומים המובטחים בבטוחה פיננסית שתיתן לטובת מחזיקי אגרות החוב (אם תהיה); ובניכוי (2) יתרות כספיות במזומן ושווה מזומן שיהיו מופקדות בחשבון המשועבד, כולל סכומים שמקורם בעודפים שכבר הופקדו בחשבון המשועבד.

העודפים ייקבעו לעניין זה על-פי דוחות האפס או דוחות המעקב האחרונים לפרויקטים שיערכו לפני ביצוע החישוב, לפי המאוחר. השווי ההוגן של המקרקעין בנורדאו ייקבע על פי הערכת השווי ליום 8.9.2019 הכלולה **בנספח ג'** לדוח ההצעה. על אף האמור, אם לפני מועד החישוב תיערך הערכת שווי של המקרקעין בנורדאו למועד מאוחר יותר מיום 8.9.2019, על ידי מעריך שווי חיצוני המקובל על הבנקים בישראל, ייקבע השווי ההוגן של המקרקעין בנורדאו על פי ההערכה המאוחרת.

מערכת גילוי נאות אלקטרונית של רשות ניירות ערך ;

"מגנ"א"

"מחזיק" או "מחזיק באגרות החוב"	כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך ;
"המקרקעין בנורדאו"	זכויות החברה במקרקעין המהווים 15/20 חלקים במושע מחלקה 14 בגוש 6520 ברחוב נורדאו 9-11 בהרצליה, שתיאורם <u>מובא בנספח ג3'</u> לדוח ההצעה. הבעלות במקרקעין רשומה על שם ליבנטל חברה לבנין בע"מ ("<u>ליבנטל בנין</u>"). בשנת 2013 רכשה החברה מליבנטל לבנין את זכויות הבעלות במקרקעין והחברה זכאית להירשם כבעלים של המקרקעין.
"פרויקט טים"	פרויקט מכבי 6/8 ופרויקט הנשיא.
"פרויקט מכבי 6/8"	פרויקט תמ"א 38/2 להריסת 2 בנינים ובניית 2 בנינים חדשים שבהם יהיו 42 יח"ד, מתוכן 17 יח"ד למי שהיו בעלי דירות בבנינים שנהרסו, ו-25 דירות לשיווק, ברח' המכבי 6 ו-8 ברמת גן, בגוש 6128, חלקות 252 ו-253, שתיאורו <u>מובא בנספח ג1'</u> לדוח ההצעה.
"פרויקט הנשיא"	פרויקט תמ"א 38/2 להריסת 2 בנינים ובניית 2 בנינים חדשים שבהם יהיו 53 יח"ד, מתוכן 18 יח"ד למי שהיו בעלי דירות בבנינים שיהרסו, ו-35 דירות לשיווק, ברחוב יהודה הנשיא 16 ו-18 רמת גן, בגוש 6158 חלקות 1136 ו-1137, שתיאורו <u>מובא בנספח ג2'</u> לדוח ההצעה.
"פרויקט נורדאו"	פרויקט בניה יזמית למגורים ומסחר במקרקעין בנורדאו שהחברה יוזמת את הקמתו, כמפורט <u>בנספח ג3'</u> לדוח ההצעה.
"הערך ההתחייבותי"	סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב כפי שתהיה מעת לעת, בתוספת הריבית שנצברה על-פי תנאי אגרות החוב על יתרה זו וטרם שולמה בפועל ;
"הערך ההתחייבותי המלא"	סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב כפי שתהיה מעת לעת, בתוספת סכומי הריבית המחושבים עד לתום תקופת ההתחייבות על פי תנאי אגרת החוב על יתרה זו ;
"רוב מיוחד"	שני שלישים או יותר מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים ;
"רוב רגיל"	מעל 50% מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים ;
"שטר זה"	שטר נאמנות זה, לרבות התוספות והנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי

נפרד הימנו ;

או "שטר הנאמנות"

תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשטר זה ;**"תעודת אגרת החוב"**

תשקיף המדף של החברה מיום 1 באוגוסט 2017, המאפשר, בין היתר, הנפקת אגרות חוב של החברה.

"תשקיף המדף"

או "תשקיף"

2. כללי

- 2.1. שטר נאמנות זה כפוף לכללי הבורסה שלא ניתן להתנות עליהם.
- 2.2. הנאמן החתום על שטר נאמנות זה, יהיה הנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ותקופת מינויו תהיה עד מועד כינוסה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') שיכנס הנאמן לפי הוראות סעיף 35ב(א1) לחוק ניירות ערך.

3. הנפקת אגרות החוב

- 3.1. החברה עשויה להנפיק לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף לפרסום דוח הצעת מדף, אגרות חוב (סדרה ב'), רשומות על שם, ועומדות לפירעון (קרן) בשיעורים ובכל אחד מהמועדים המפורטים בסעיף 2 לתנאים מעבר לדף. אגרות החוב (קרן וריבית) לא תהיינה צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. קרן אגרות החוב תישא ריבית (שאינה צמודה) בשיעור קבוע שייקבע במכרז הצעתן לראשונה של אגרות החוב. הריבית על קרן אגרות החוב תשולם בכל אחד מהמועדים המפורטים בסעיף 3 לתנאים מעבר לדף. לפרטים בדבר מנגנון ההתאמה שיחול בשינוי שיעור הריבית, ראו סעיף 3.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לשטר הנאמנות.

3.2. הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב')

בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר, החברה תהיה רשאית להנפיק עד [] ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), ולא תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ב') מעבר לסכום האמור.

היה ומסיבה כלשהי במסגרת ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ב') כמות אגרות החוב (סדרה ב') שתונפק תהיה נמוכה מ-[] ש"ח ערך נקוב, כי אז החברה תהיה רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה ב') נוספות, בין בהנפקה לציבור נוספת, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהן יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ב') ("אגרות החוב הנוספות" ו-"הרחבת סדרה", בהתאמה) ובלבד שלאחר ההנפקה הנוספת כאמור סה"כ אגרות החוב (סדרה ב') שיונפקו ויהיו במחזור לא יעלו על [] ש"ח ערך נקוב. זאת, בכפוף לקבלת אישור הבורסה ובהתקיים התנאים כדלהלן (במצטבר) ("התנאים להרחבה"):

- א. מועד הרחבת הסדרה לא יחול קודם לחלוף ארבעה חודשים ממועד רישומן למסחר בבורסה (לראשונה) של אגרות החוב (סדרה ב'), על פי דוח הצעת המדף ;
- ב. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ב') שתהיה במחזור לאחר הרחבת הסדרה, לא תעלה על [] ש"ח ערך נקוב ;
- ג. יחס הביטחונות יהיה לפחות 120% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור, לאחר הרחבת הסדרה.

ד. בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה הונה העצמי של החברה אינו נמוך מיעד ההון העצמי המפורט בסעיף 10.2 לשטר זה הרלבנטי למועד בו תבוצע הרחבת הסדרה, והרחבת הסדרה לא תביא לאי עמידה ביעד ההון העצמי כאמור.

ה. לא מתקיימת ולאחר ביצוע ההרחבה לא תתקיים איזו מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 12.1 לשטר זה ואין חשש להתקיימות עילה כאמור.

ו. לא מתקיימת ולאחר ביצוע ההרחבה לא תתקיים הפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה.

החברה תמסור לנאמן, לא יאוחר מ- 3 ימים טרם ביצוע הרחבת הסדרה בפועל, אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר התקיימות התנאים להרחבה.

תמורת ההנפקה שתתקבל מהרחבת סדרה, בניכוי הוצאות ההנפקה, תופקד בחשבון הנאמן, על פי התנאים המפורטים בסעיף 6.2. במקרה של הרחבת סדרה המבוצעת בהצעה לציבור באמצעות רכז הנפקה תופקד תמורת ההנפקה בחשבון רכז ההנפקה של הרחבת הסדרה, ואותו רכז הנפקה יעביר את תמורת ההנפקה שתתקבל מהרחבת הסדרה לחשבון הנאמן.

הנאמן יעביר מחשבון הנאמן את תמורת ההנפקה שתתקבל מהרחבת הסדרה אל החברה, או לכל צד שלישי על פי הוראות החברה, תוך יום מסחר אחד מיום שיוכח בפניו כי החברה עמדה בכל התנאים להרחבת הסדרה כמפורט לעיל.

שטר זה יחול גם לגבי כל אגרות חוב (סדרה ב') נוספות כאמור שתונפקנה על ידי החברה, ודיןן של אגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה כדין אגרות חוב (סדרה ב') שבמחזור. אגרות החוב (סדרה ב') שתהיינה במחזור ערב הרחבת הסדרה ואגרות חוב (סדרה ב') נוספות, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות יחול גם לגבי כל אגרות החוב (סדרה ב') הנוספות כאמור שתונפקנה על-ידי החברה. הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה ב') נשוא שטר זה כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, ולא תידרש הסכמה נפרדת של הנאמן לשמש כנאמן גם עבור אגרות חוב מסדרה ב' שיונפקו במסגרת הרחבת סדרה. אגרות החוב (סדרה ב') הנוספות עשויות להיות מונפקות בערך הנקוב, בניכיון או בפרמיה.

היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה ב') בעקבות הרחבת הסדרה, יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ב') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה לרשות המסים, לפני הרחבת הסדרה, 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 באגרות החוב (סדרה ב'), ככל שיהיו.

במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תודיע בדוח המידי על תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד, וזאת לפני הרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות שיונפקו, וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב האמורות לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. אם לא יתקבל אישור רשות המסים כאמור, החברה תודיע בדוח מידי, לפני הרחבת הסדרה, כי לא נתקבל אישור רשות המסים כאמור, ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב. בעת פירעון אגרות החוב ינוכה מס במקור בשיעור הניכיון שידווח כאמור.

לפיכך, ייתכנו מקרים שבהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות חוב טרם הרחבת הסדרה. במקרה כאמור, נישום שהחזיק אגרות חוב לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב האמורות, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהנו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

למען הסר ספק, יובהר כי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') שיונפקו במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לקבלת תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלום היה טרם מועד הנפקתן.

אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות של החברה לבצע הרחבת סדרה כאמור.

3.3. הנפקת אגרות חוב נוספות

החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, סדרות נוספות של אגרות חוב ("הסדרות הנוספות"), באותם תנאי פדיון, ריבית, הצמדה, דרגת פירעון במקרה של פירוק ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בהתחייבויות החברה מכוח שטר זה.

החברה לא תהא רשאית להנפיק סדרות אגרות חוב נוספות שאינן מובטחות בשעבוד ואשר יקנו למחזיקיהן זכות קדימה בפירוק ביחס לאגרות החוב (סדרה ב').

יובהר כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותה של החברה להנפיק, בכל דרך שהיא, ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו.

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

4.1. החברה שומרת לעצמה, בכפופות לכל הוראה שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין מחוצה לה) בכל עת ובכל מחיר שייראה לה, אגרות חוב (סדרה ב'), שיהיו במחזור מעת לעת, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה. החברה תודיע בדוח מיידי על כל מקרה של רכישה שבוצעה על ידה כאמור.

4.2. אגרות חוב שתירכשנה על-ידי החברה תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר בבורסה, והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תירכשנה במסגרת המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. במקרה של רכישה על ידי החברה כאמור לעיל תפקענה אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר, והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (כאמור בסעיף 9 לתנאים מעבר לדף).

4.3. כל חברה בת של החברה ו/או תאגיד בשליטתה ו/או בעל השליטה בחברה (במישרין או בעקיפין) ו/או תאגיד בשליטת בעל השליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין) ו/או קרוביהם או מי מטעמם (למעט החברה לגביה יחול האמור בסעיף 4.1 לעיל) ("מחזיק קשור") יהיו רשאים, בכפוף לכל דין, לרכוש ו/או למכור בכל עת ומעת לעת, לפי שיקול דעתם, בבורסה או מחוצה לה, לרבות במסגרת הרחבת סדרה על-ידי החברה, אגרות חוב (סדרה ב'). אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, אלא בכפוף לכללי הבורסה, ותהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב של החברה (בכפוף להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב). ככל שייודע לחברה דבר רכישה ו/או מכירה כאמור תודיע החברה בדיווח מיידי על רכישה/מכירה כאמור. לעניין המניין החוקי ומניין המצביעים באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב, לרבות בהתייחס לאגרות החוב שבידי מחזיק קשור, יחול האמור בתוספת השנייה לשטר זה.

5. התחייבויות החברה

5.1. עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית שיש לשלם על-פי תנאי אגרות החוב, ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על-פי תנאי אגרות החוב ועל-פי שטר זה.

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

5.2. אגרות החוב (סדרה ב') תירשמה למסחר בבורסה, בכפוף להתקיימות דרישות תקנון והנחיות הבורסה.

6. הבטחת אגרות החוב

6.1. שעבודים - כללי

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב, מתחייבת בזאת החברה כי תיצור ותרשום לטובת הנאמן את הבטוחות המפורטות להלן:

6.1.1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן, על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, ושעבוד שוטף ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן, על כל הזכויות, הכספים, הפיקדונות, וניירות הערך שיוחזקו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. השעבודים האמורים, בנוסח שיאושר על ידי הנאמן, יירשמו במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות. **השעבודים לפי סעיף 6.1.1 זה יירשמו בסמוך לאחר מועד ההנפקה, ורישומם יהווה תנאי לשחרור תמורת ההנפקה, כמפורט בסעיף 6.3 להלן.**

6.1.2. שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, בנוסח שיאושר על ידי הנאמן, על כל זכויות החברה לקבלת עודפים בקשר עם פרויקט מכבי 6/8, כמפורט בסעיף 6.5 להלן.

השעבוד יירשם במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות.

6.1.3. שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, בנוסח שיאושר על ידי הנאמן, על כל זכויות החברה לקבלת עודפים בקשר עם פרויקט הנשיא, כמפורט בסעיף 6.5 להלן.

השעבוד יירשם במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות.

יודגש, כי נכון למועד חתימת שטר זה הסכם הליווי עם הבנק המלווה ביחס לפרויקט הנשיא טרם נחתם על ידי הבנק המלווה. השעבוד שירשם על זכויות החברה לקבלת כספי העודפים מפרויקט הנשיא הינו עתידי ולא ירשם בסמוך למועד השלמת ההנפקה, אלא, תוך 45 יום לאחר שהבנק המלווה יחתום על הסכם הליווי לפרויקט הנשיא, אם וכאשר יחתם הסכם כאמור.

לפיכך, מובהר כי במועד בו תועבר לחברה התמורה מהנפקת אגרות החוב, התחייבות החברה לפירעון אגרות החוב תובטח בשעבודים המפורטים לעיל ולהלן בסעיפים 6.1.1, 6.1.2 ו-6.1.4 בלבד, כאשר בנוסף לשעבודים כאמור, קיימת התחייבות חוזית ביחס ליצירת שעבוד בעתיד על זכויות החברה לקבלת עודפים בקשר עם פרויקט הנשיא, זאת, תוך 45 יום ממועד חתימת הסכם הליווי עם הבנק המלווה ביחס לפרויקט, אם וכאשר יחתם הסכם כאמור.

מובהר כי השעבוד לפי סעיף 6.1.3 זה לא יהווה תנאי לשחרור כספי תמורת ההנפקה לחברה.

6.1.4. משכנתא ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של ליבנטל בנין במקרקעין בנורדאו, שתירשם בלשכת רישום המקרקעין, וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של החברה במקרקעין

בנורדאו שיירשמו במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות.

הסרת השעבודים מהמקרקעין בנורדאו כנגד שעבוד עודפים מפרויקט נורדאו – אם בתקופה

בה יהיו אגרות החוב במחזור תתקשר החברה בהסכם ליווי פיננסי לבניית פרויקט נורדאו, ייתן לה הנאמן, ללא צורך בקבלת כל אישור ו/או הסכמה לכך מאת מחזיקי אגרות החוב, את אישורו להסרת המשכנתא והשעבודים האמורים בסעיף 6.1.4 לעיל לצורך רישום משכנתא בדרגה ראשונה ו/או התחייבות לרישום משכנתא ו/או שעבודים בדרגה ראשונה לטובת הבנק המלווה על המקרקעין בנורדאו. הנאמן יחתום על כל כתב אישור ו/או הסכמה אשר יהיו נחוצים לצורך רישום כאמור לטובת הבנק המלווה, ולצורך סילוקם של המשכנתא ו/או השעבודים שנרשמו לטובת הנאמן, כאמור לעיל, בכפוף לכך שבתוך 45 יום ממועד בו יחתם הסכם הליווי הפיננסי, תמסור החברה לנאמן מסמכים כמפורט בסעיף 6.5.1 ס"ק א- ז ביחס לפרויקט נורדאו.

6.1.5. **שעבודי העודפים לטובת הנאמן יהיו נדחים ונחותים בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה/הבנקים המלווים**, לרבות השעבודים על חשבון/נות הליווי, ובפני כל שעבוד שייווצר על פי הסכם/מי הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר יחתם/מו עם הבנק/ים המלווה/ים בקשר עם הפרויקטים.

6.1.6. שעבודי העודפים יינתנו אך ורק להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ועד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי המלא של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור בכל עת. השעבודים לא יהיו ניתנים להעברה לשום גורם אחר למעט במקרה של החלפת נאמן.

6.1.7. החברה תחתום על כל המסמכים ותבצע את הפעולות שידרשו לשם רישום השעבודים האמורים בסעיפים 6.1.1 עד 6.1.4 לעיל.

6.1.8. החברה מתחייבת בזאת כי כל עוד לא נתקבלה לשם כך הסכמה מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, בהחלטה מיוחדת, וזולת השעבודים הרשומים ו/או שירשמו על זכויותיה של החברה בפרויקטים לטובת הבנק/ים המלווה/ים, היא לא תשעבד לטובת צד שלישי כלשהוא בשעבוד נוסף מכל מין וסוג את זכויותיה של החברה במקרקעין עליהם מצויים הפרויקטים ו/או את זכויותיה של החברה בפרויקטים, ו/או את זכויותיה של החברה במקרקעין בנורדאו, בין בשעבוד שיהא קודם, שווה ערך או מאוחר לשעבוד שנרשם/יירשם לטובת הבנק/ים המלווה/ים בקשר עם הפרויקטים כאמור. מובהר בזאת, כי ככל שמימונו וליווי הפיננסי של איזה מבין הפרויקטים כאמור יוחלף ויבוצע על ידי בנק מלווה אחר, תהיה החברה רשאית לשעבד את מקרקעי הפרויקט הרלוונטי האמור ואת זכויותיה בו לבנק המלווה האחר וזאת במקום השעבודים שניתנו לבנק המלווה המוחלף. "פרויקטים" בסעיף 6.1.8 זה- פרויקט מכבי 6/8, פרויקט הנשיא, ופרויקט נורדאו.

למעט לגבי הנכסים המשועבדים מכח שטר זה על נספחיו יהיו החברה ו/או חברות בנות של החברה רשאיות לשעבד את רכושן, כולו או מקצתו, בכל שיעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב.

6.2 העברת תמורת ההנפקה לנאמן

6.2.1. הנאמן יפתח חשבון בנק על שמו, בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב, אשר כל זכויות החברה

במופקד ו/או אשר יופקד בו תשועבדנה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בשעבוד יחיד, קבוע (על מלוא זכויות החברה בחשבון), ראשון בדרגה ושוטף (על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם), ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום ("חשבון הנאמן").

6.2.2. תמורת ההנפקה, בניכוי עמלות למפיצים, עמלת ריכוז, עמלות התחייבויות מוקדמות, ועמלות והוצאות אחרות כמפורט בדוח הצעת המדף ("תמורת ההנפקה בניכוי עמלות") תועבר על ידי רכוז ההנפקה (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) מהחשבון המיוחד לאגרות החוב (כהגדרתו בדוח הצעת המדף) לחשבון הנאמן. רישום השעבוד על זכויות החברה בחשבון הנאמן כאמור בסעיף 6.2.1 לא יהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה בניכוי עמלות לחשבון הנאמן, כך שניתן יהיה להעבירה, גם בטרם יירשם השעבוד על זכויות החברה בחשבון הנאמן כמפורט בסעיף 6.2.1 לעיל.

6.2.3. לאחר העברת תמורת ההנפקה בניכוי עמלות לחשבון הנאמן על פי סעיף 6.2.1 לעיל, החברה תאשר לבורסה כי קיבלה את תמורת ההנפקה לצורך רישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ב'). החברה והנאמן רואים בהעברת תמורת ההנפקה כאמור כקבלת התמורה בחברה, ולאור זאת, מיד לאחר העברת תמורת ההנפקה כאמור לעיל, תפעל החברה לרישום למסחר בבورסה של אגרות החוב (סדרה ב') שיונפקו על פי דוח הצעת המדף.

6.3. העברת תמורת ההנפקה מחשבון הנאמן לחברה

6.3.1. החברה תמציא לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיפים 6.3.1.1 עד 6.3.1.7, בנוסחים שיהיו מקובלים על הנאמן:

6.3.1.1. הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) ואגרת חוב לרישום השעבוד על החשבון המשועבד כמפורט בסעיף 6.1.1, בנוסח שיהיה מקובל על הנאמן, נושאים חותמת "נתקבל" או "הוגש לבדיקה" מקורית מרשם החברות, המעידים על כך שמסמכי רישום השעבוד על החשבון המשועבד הומצאו למשרדי רשם החברות ונתקבלו אצלם, ובלבד שחותמת כאמור תישא תאריך שאינו עולה על 21 ימים ממועד חתימת מסמכי השעבוד;

6.3.1.2. תעודת רישום שעבוד על השעבוד שנרשם בהתאם לסעיף 6.1.1 לעיל על החשבון המשועבד, בצירוף פלט עדכני של מרשמי החברה מרשם החברות המעיד על רישום נכון ומדויק של השעבוד במרשמי החברה אצל רשם החברות. על אף האמור, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבוד על החשבון המשועבד, אי המצאת תעודת רישום השעבוד מרשם החברות, לא יהווה כשלעצמו אי עמידת החברה בתנאי זה. מיד עם קבלת תעודת השעבוד בידי החברה, ולא יאוחר מ-60 ימים ממועד הנפקת אגרות החוב, החברה תעביר את תעודת השעבוד לנאמן.

6.3.1.3. אישור של קרנות וולת'סטון לפיו כנגד קבלת תשלום של [----] ש"ח (בשטר זה: "התשלום לוולת'סטון") לא יאוחר מיום [] ב [] 2019 לחשבון בנק שיפורט באישור (בשטר זה: "חשבון וולת'סטון") יסתיימו כל זכויותיהן של קרנות וולת'סטון בעודפים מהפרויקטים, והן ימסרו לנאמן ייפוי כוח להסרת כל השעבודים ולביטול כל ההוראות שניתנו לבנק/ים המלווה/ים לטובתן בקשר עם הפרויקטים, יחתמו על כל מסמך ויפעלו ככל הנדרש להסרת השעבודים וביטול ההוראות כאמור. "קרנות וולת'סטון" בשטר נאמנות זה: וולת'סטון נדל"ן 63 שותפות מוגבלת מס' 540281466, וולת'סטון נדל"ן 71 שותפות מוגבלת מס' 540285277, וולת'סטון נדל"ן 78 שותפות מוגבלת מס' 540285277.

540286135, ו/או כל שותפות אחרת בה וולת'סטון נדל"ן בע"מ ח.פ. 515073518 (להלן: **"וולת'סטון נדל"ן"**) הינה השותף הכללי, כולן באמצעות מורשה החתימה מטעמן, השותף הכללי בהן - וולת'סטון נדל"ן.

6.3.1.4 אישור של מניף שירותים פיננסיים בע"מ ח.פ. 51-276440-8 (**"מניף"**) לפיו כנגד תשלום של [-----] לא יאוחר מיום [] ב [] 2019 לחשבון בנק שיפורט באישור (בשטר זה: **"חשבון מניף"**) יסתיימו כל זכויותיה של מניף במקרקעין בנורדאו, והיא תמסור לנאמן יפוי כוח להסרת המשכנתא והשעבוד הרשומים על המקרקעין בנורדאו, תחתום על כל מסמך ותפעל ככל הנדרש להסרת המשכנתא והשעבוד כאמור.

6.3.1.5 העתק מהוראה בלתי חוזרת של החברה לבנק בו מתנהל החשבון המשועבד שלא לשנות את הרכב זכויות החתימה בחשבון המשועבד ואישור הבנק בכתב לכך, וכן אישור הבנק בכתב כי ידוע לו שזכויות החברה בחשבון משועבדות לטובת הנאמן, שבחשבון המשועבד לא יוקצו מסגרות אשראי ו/או יונפקו פנקסי שיקים ו/או כרטיסי אשראי, וכי הבנק מוותר על כל זכויות השעבוד, הקיזוז והעיכבון המוקנות לו בקשר עם החשבון המשועבד והנובעות מעסקות אחרות של החברה עם הבנק שאינן קשורות לחשבון המשועבד, והכל בנוסח המקובל על הנאמן.

6.3.1.6 חוות דעת משפטית של עורך דין ישראלי, בין היתר, בקשר לאופן רישום השעבוד כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל בישראל, תוקפו, דרגת נשייתו, חוקיותו, והיותו בר מימוש ואכיפה כנגד החברה בישראל, והכל בנוסח שיהא מקובל על הנאמן;

6.3.1.7 אישור נושא משרה בכיר בתחום הכספים בחברה, אשר חתימתו תאומת על ידי עורך דין, בדבר העדר התחייבויות סותרות של החברה בקשר לשעבוד כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל. האישור יכלול גם התייחסות לכך כי הזכויות המשועבדות הינן בבעלות ובקניינה הבלעדי של החברה, והכל בנוסח שיהא מקובל על הנאמן;

6.3.2 לאחר שהחברה תמציא לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיפים 6.3.1.1 עד 6.3.1.7, יעביר הנאמן את התשלומים לוולת'סטון ולמניף מחשבון הנאמן לחשבונות וולת'סטון ולחשבון מניף, בהתאמה, ולאחר שהחברה תמציא לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיפים 6.4 ו-6.5.1 א-ז, יעביר הנאמן את יתרת הכספים שבחשבון הנאמן, פרט ל"כרית הריבית" האמורה בסעיף 7, לחשבון עליו תורה החברה (**"חשבון החברה"**), בניכוי כל המיסים, העמלות, התשלומים וההוצאות הכרוכות בניהול חשבון הנאמן, לרבות עמלות מכל מין וסוג לרבות בגין פתיחתו, העברות וסגירתו, בתוספת כל פירותיהם (ככל שנצברו), ובניכוי תשלומי חובה ככל שיחולו על הכספים ופירותיהם.

6.3.3 ככל שהמסמכים המפורטים בסעיפים 6.3.1.1 עד 6.3.1.7 ובסעיפים 6.4 ו-6.5.1 א-ז לא יתקבלו בידי הנאמן בתוך 60 ימים ממועד ההנפקה על פי דוח הצעת המדף יחול האמור בסעיף 6.9.1 להלן.

6.3.4 השקעת הכספים בחשבון הנאמן עד להעברתם על פי סעיף 6.3 זה תיעשה בהתאם לקבוע בסעיף 20 לשטר זה להלן.

6.4 התחייבות החברה לרישום שעבודים על המקרקעין בנורדאו

בתוך 45 יום ממועד הנפקת אגרות החוב על פי דוח הצעת המדף תמסור החברה לנאמן את המסמכים הבאים ביחס למקרקעין בנורדאו:

א. העתק נסח מלשכת רישום המקרקעין המעיד על רישום משכנתא ראשונה בדרגה ויחידה

ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן כמפורט בסעיף 6.1.4 לעיל.

ב. מסמכים בדבר הגשת בקשה לרישום שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה לטובת הנאמן, על כל זכויות החברה במקרקעין בנורדאו. החברה תמציא לנאמן עותק מקורי של טופס 10 ואגרת חוב, בנוסח שיהיה מקובל על הנאמן, ותעודת רישום ביחס לשעבוד.

6.5. התחייבות החברה להעברת עודפים לחשבון המשועבד

החברה מתחייבת להעביר לחשבון המשועבד עודפים שינבעו מהפרויקטים, וכן עודפים מפרויקט נורדאו- ככל שיבוצע בתקופה בה אגרות החוב יהיו במחזור, וזאת עד לכיסוי הערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב כפי שיהיה בכל עת, וכמפורט בסעיף 6.7.4 להלן. העברת העודפים כאמור תיעשה כאשר הבנק/ים המלווה/ים יאשר/ו משיכת עודפים מחשבון/ות הליווי על ידי החברה. בקשר עם התחייבות זו תפעל החברה בהתאם להוראות כדלקמן:

6.5.1. בתוך 45 יום ממועד הנפקת אגרות החוב על פי דוח הצעת המדף תמסור החברה לנאמן את המסמכים הבאים ביחס לפרויקט מכבי 6/8:

א. כתב התחייבות של החברה לנאמן לפיו, בכל עת בה הבנק המלווה יאשר משיכת עודפים מחשבון הליווי על ידי החברה, החברה תעביר לחשבון המשועבד את כל העודפים אשר הבנק יאשר את משיכתם מחשבון הליווי, וזאת עד לגובה הערך ההתחייבותי המלא.

ב. מסמכים בדבר הגשת בקשה לרישום שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה לטובת הנאמן, על כל זכויות החברה לקבלת כספי העודפים מהפרויקט, לרבות מכוח הסכם הליווי עם הבנק המלווה לפרויקט. החברה תמציא לנאמן עותק מקורי של טופס 10 ואגרת חוב, בנוסח שיהיה מקובל על הנאמן, ותעודת רישום ביחס לשעבוד. השעבוד הנ"ל יינתן אך ורק להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ועד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור בכל עת, ולא יהיה ניתן להעברה לשום גורם אחר למעט במקרה של החלפת נאמן. השעבוד יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם הפרויקט, לרבות השעבוד על חשבון הליווי, ובפני כל שעבוד שייווצר על פי הסכם הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר ייחתם עם הבנק המלווה בקשר עם הפרויקט.

ג. אישור החברה כי בהתאם להסכם הליווי הבנקאי, המקרקעין של הפרויקט, וכל זכויות החברה בפרויקט, אינם מבטיחים חובות והתחייבויות אחרים כלשהם של החברה לבנק המלווה למעט החובות וההתחייבויות מכוח מסמכי הליווי ו/או בקשר עם הפרויקט.

ד. העתק נאמן למקור של החלטת דירקטוריון החברה כי המקרקעין של הפרויקט, וכל זכויות החברה בפרויקט, אינם מבטיחים ולא יבטיחו בעתיד חובות והתחייבויות אחרים כלשהם של החברה לבנק המלווה, למעט החובות וההתחייבויות מכוח מסמכי הליווי ו/או בקשר עם הפרויקט.

ה. העתק מהוראה בלתי חוזרת בכתב (בנוסח שהוא לשביעות רצון הנאמן), שאינה ניתנת לביטול אלא בהסכמת הנאמן, של החברה לבנק המלווה, לפיה כל כספי העודפים שתבקש החברה למשוך מחשבון הליווי של הפרויקט, בסכום מצטבר שלא יעלה על הערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב שיהיו במחזור בכל עת, יועברו רק לחשבון המשועבד ולא לכל יעד אחר.

ו. העתק מהודעת החברה לבנק המלווה על יצירת השעבוד לטובת הנאמן כמפורט בסעיף קטן (ב) לעיל, אליה יצורפו מסמכי השעבוד הרלוונטיים, ואם וככל שהדבר יתאפשר, ההודעה כאמור תהא בחותמת "נתקבל" של הבנק המלווה.

ז. העתק נאמן למקור מאישור הבנק המלווה, לפיו כי עד להעברת סכום השווה לערך ההתחייבותי המלא לחשבון המשועבד, הבנק המלווה מוותר על זכויות הקיזוז והעיכבון המוקנות לבנק המלווה לגבי חשבון הליווי של הפרויקט והנובעות מהתחייבויות של החברה כלפיו שאינן קשורות לפרויקט, כך שזכויות הקיזוז והעיכבון כאמור תהיינה לגבי מלוא חובותיה והתחייבויותיה של החברה כלפי הבנק בקשר לפרויקט ולא בקשר להתקשרויות אחרות של החברה עם הבנק המלווה; וכן אישור הבנק המלווה כי הבטוחות הרשומות לטובתו על הפרויקט לא יבטיחו התחייבויות או אשראים שניתנו על ידו לחברה שלא לטובת הפרויקט (או אישור דומה מכל בחינה מהותית).

6.5.2. בתוך 45 יום ממועד בו יחתם הסכם ליווי בנקאי לפרויקט הנשיא על ידי בנק מלווה, ככל שיחתם, מסמכים כמפורט בסעיף 6.5.1 ס"ק א-ז ביחס לפרויקט הנשיא.

6.6. הוראות נוספות לעניין העברת עודפים והמחאת הזכות על דרך השעבוד של זכות החברה לקבלת כספי העודפים

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

6.6.2. למען הסר ספק, מובהר במפורש, כי אין ולא יהיה בהמחאת הזכות על דרך השעבוד על זכות החברה לקבלת כספי העודפים שתירשם לטובת הנאמן כאמור לעיל כדי להגביל את זכותם של הבנק המלווה ו/או של החברה לפעול בפרויקטים ובחשבון/ת הליווי של הפרויקטים.

6.6.3. אם וככל שיידרש לכך, יחתום הנאמן על המסמכים, כפי שיידרש ממנו על ידי הבנק המלווה לאיזה מהפרויקטים בנוסח המקובל, בקשר עם רישום המחאת הזכות על דרך השעבוד לקבלת כספי העודפים, ובלבד שלא יהיה בהם בכדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

6.6.4. הנאמן לא יהיה רשאי לנקוט בכל הליך למימוש השעבוד הנ"ל אלא לאחר קבלת הסכמת הבנק המלווה בכתב ומראש.

6.7. כספי העודפים והחשבון המשועבד

6.7.1. יובהר כי התחייבות החברה להעברת כספים לחשבון המשועבד אינה מובטחת במנגנון אשר באמצעותו יוכל הנאמן להבטיח ביצוע התחייבות זו מראש, אולם החברה מתחייבת כי תפעל כמיטב יכולתה על מנת שכספי העודפים מהפרויקטים, יועברו לחשבון המשועבד.

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

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

6.7.4. בהתאם לאמור בסעיף 6.5 לעיל (התחייבות החברה להעברת עודפים), לאחר שיימסר לנאמן

אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או אישור רואה חשבון של החברה, בנוסח שיהיה מקובל על הנאמן, כי באותו מועד הסך הכולל של הכספים המופקדים בחשבון המשועבד שווה לסכום המהווה 100% מהערך ההתחייבתי המלא, אזי החל מאותו מועד לא תחול על החברה החובה להעביר כספי עודפים נוספים לחשבון המשועבד וכספי העודפים שינבעו לחברה מהפרויקטים, שהם מעבר לכספים שכבר הופקדו בחשבון המשועבד (בהתאם לסכום האמור), יועברו לחשבון עליו תורה החברה, בו היא תפעל לשימושיה על פי שיקול דעתה של החברה. לעניין זה, תמציא החברה לנאמן תוך שני ימי עסקים ממועד תשלום כלשהו של אגרות החוב (קרן ו/או ריבית) תחשיב מפורט, לשביעות רצונו של הנאמן, חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, המתייחס לערך ההתחייבתי המלא, וככל ויעלה מהתחשיב האמור כי באותו מועד הסכומים המופקדים בחשבון המשועבד נמוכים מסכום השווה ל-100% מהערך ההתחייבתי המלא, תמשיך לחול על החברה החובה להעביר לחשבון המשועבד כספי עודפים כאמור בשטר זה, וזאת עד למצב בו הכספים המופקדים בחשבון המשועבד יהיו שווים ל-100% מהערך ההתחייבתי המלא. החברה תמציא לנאמן כל נתון או תחשיב שיידרש על ידו על מנת שהנאמן יוכל לאמת את נכונות תחשיבי החברה לעניין זה. במקרה בו על פי התחשיב יתברר כי מופקדים בחשבון המשועבד כספים בסכום השווה ל-100% מהערך ההתחייבתי המלא, תדווח החברה בדוח מידי על האמור, ותציין כי החל מאותו מועד לא חלה עליה החובה להעביר כספי עודפים נוספים לחשבון המשועבד. הנאמן יסתמך על תחשיב החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת.

6.7.5. כל תשלום למחזיקי אגרות החוב שתבצע החברה בהתאם לתנאי שטר זה, ממקורותיה העצמיים, יושב לחברה מתוך הכספים בחשבון המשועבד. הוראה זו תחול גם במקרה שבו השבת הכספים לחברה תגרום לכך שבחשבון המשועבד לא יותרו כספים. עוד יובהר כי בכפוף לקבלת אישור החברה חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים על סכום התשלום שבוצע ממקורותיה העצמיים של החברה שיש להשיב לחברה בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד להשבת הכספים לחברה, ויורה למורשי החתימה מטעמו בחשבון המשועבד לחתום על כל המסמכים ולבצע את הפעולות שידרשו לשם השבת הכספים כאמור מהחשבון המשועבד לחברה.

6.7.6. החברה תהא רשאית לעשות שימוש בכספים שיצטברו בחשבון המשועבד למימון רכישת אגרות חוב (סדרה ב') על ידי החברה, כולן או חלקן, ובלבד שהרכישה תבוצע בדרך של הצעת רכש שתופנה לכל מחזיקי אגרות החוב, ושהכספים שילקחו מהחשבון המשועבד לצורך הרכישה לא יעלו על הערך ההתחייבתי של אגרות החוב הנרכשות במועד הרכישה. מובהר כי אין בהוראה זו כדי למנוע מהחברה לבצע הצעת רכש במחיר העולה על הערך ההתחייבתי של אגרות החוב, ובלבד שהסכומים העולים על הערך ההתחייבתי של אגרות החוב לא יילקחו מהחשבון המשועבד. אגרות החוב שירכשו על ידי החברה ימחקו מהמסחר בבורסה, והחברה תמציא על כך אישור לנאמן.

6.7.7. החברה לא תהיה רשאית לעשות כל שימוש בכספים שיצטברו בחשבון המשועבד, אלא לטובת איזו מהפעולות שלהלן:

(א) תשלומי הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב');

(ב) ביצוע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ב') כמפורט בסעיפים 8 ו-9 לתנאים מעבר לדף וכן בהתאם לסעיף 6.9.1 להלן;

(ג) השבת תשלומים שבוצעו ממקורותיה העצמיים של החברה בהתאם לאמור בסעיף 6.7.5

לעיל.

(ד) רכישת אגרות חוב במסגרת הצעת רכש בהתאם להוראות סעיף 6.7.6 לעיל.

6.8. הסכם הליווי - הוראות נוספות

6.8.1. אין ברישום המחאת הזכות על דרך השעבוד על זכות החברה לקבלת כספי עודפים מהפרויקטים בכדי ליצור חובה כלשהי של הבנק המלווה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או כלפי הנאמן. יובהר כי אין ביכולת החברה להבטיח כי הבנק המלווה יאשר ו/או יתחייב לפעול לפי ההוראה הבלתי חוזרת להעברת עודפים כאמור, וככל שהבנק המלווה יסרב לאשר את מחויבותו לפעול לפי ההוראה הבלתי חוזרת כאמור, החברה לא תחויב לנקוט בהליכים משפטיים מול הבנק.

6.8.2. הבנק המלווה יהיה רשאי לשחרר את כספי העודפים מחשבון הליווי לפי שיקול דעתו, ולא תהיה לבנק המלווה כל אחריות לגבי מועדי השחרור וגובה הסכומים המשוחררים, ולא תחול על הבנק המלווה כל אחריות בגין נזקים ו/או הוצאות ו/או הפסדים העלולים להיגרם למחזיקי אגרות החוב עקב כך. לפיכך, מובהר כי יתכן מצב בו עיתוי שחרור כספי עודפים על ידי הבנק המלווה, לרבות עיתוי העברתם אל החשבון המשועבד, לא יהיה תואם ללוח הסילוקין של אגרות החוב.

6.8.3. מנגנוני הפיקוח המוסכמים בהסכמי הליווי נועדו לשימוש של הבנק המלווה בלבד, והבנק המלווה מסתמך או נמנע מהסתמכות עליהם לפי הצורך.

6.8.4. הסכמי הליווי בין החברה לבין הבנק המלווה אינם בגדר חוזה לטובת צד שלישי, והבנק המלווה אינו חייב לאכוף את קיומם או לעקוב אחר מילוי ההתחייבויות לפיהם.

6.8.5. הבנק המלווה אינו אחראי בכל צורה שהיא לפירעון חובותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או לפעולה מפעולותיה של החברה, ולא תהיה למחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן שום טענה, דרישה או תביעה בקשר עם ניהול הפרויקט ו/או חשבון הליווי של הפרויקט אף אם יתברר בפועל כי הבנק המלווה לא השגיח על ביצוע התחייבויותיה של החברה לפי הסכם הליווי ו/או כל התחייבות אחרת עליה חתמה החברה כלפי הבנק המלווה.

6.8.6. הבנק המלווה אינו צד באופן כלשהו לשטר נאמנות זה, ושטר נאמנות זה אינו נוגע לבנק המלווה ו/או חל על הבנק המלווה באופן כלשהו, לפיכך, בין היתר, ביחסים שבין הבנק המלווה לחברה, אין נפקות להוראות שטר נאמנות זה.

6.8.7. למניעת ספק מובהר כי לא תחול על הבנק המלווה כל מגבלה לאפשר העברת כספים מחשבון הליווי אשר יחזו להיות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, דרושים לצורכי הפרויקט הרלוונטי, ניהולו, בנייתו, שיווקו וכיו"ב, ו/או כהחזר הוצאות הקשורות לאיזה מהפרויקטים ו/או על פי הוראות בלתי חוזרות של החברה לשלם לרשות המיסים לצורך קבלת פטור על פי סעיף 50 לחוק מסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963. כמו כן, מובהר בזאת כי כל עוד יהיו מצויים כספים בחשבון הליווי, לא יחשבו כספים אלה כ"כספי העודפים".

6.8.8. התחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה הינן עצמאיות ובלתי קשורות להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, ועומדות בקדימות עדיפה ביחס להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב. לפיכך, אם החברה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה, הוא יהיה רשאי לממש את זכויותיו על פי השעבודים הרשומים לטובתו בכפוף להוראות כל דין ועל פי שיקול דעתו, וללא תלות או קשר להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, והפרויקט ימומש על ידו כבעל שעבוד מובטח על כל המשתמע מכך בדין הישראלי.

יובהר כי במקרה בו בנק מלווה יממש את הבטוחות שהועמדו לו בקשר עם הפרויקט עלולים מחזיקי

אגרות החוב להיוותר ללא בטוחה או עם בטוחה חסרת ערך כלכלי.

6.9. הוראות כלליות בקשר עם רישום השעבודים

6.9.1. במקרה בו החברה לא תעביר לידי הנאמן את המסמכים המפורטים בסעיפים 6.3.1.1 עד 6.3.1.7

ו- 6.4 לעיל תוך 60 יום ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב ("**הפדיון המוקדם הכפוי**"). יום עסקים אחד לאחר תום התקופה האמורה (60 יום) החברה תפרסם דוח מיידי עם העתק לנאמן ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי ומועדו. מועד הפדיון המוקדם הכפוי יהא לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם הכפוי למחזיקי אגרות החוב. במקרה זה קרן אגרות החוב בצירוף הריבית השנתית שנצברה מיום המסחר הראשון שלאחר מועד המכרז ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי, ישולמו למחזיקי אגרות החוב בניכוי מס כדין (היינו - הערך המתואם (פארי)). בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את שיעור הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי. החברה מתחייבת להעביר לחשבון הנאמן וזאת לא יאוחר מ-3 ימי עסקים לפני מועד תשלום הפדיון המוקדם הכפוי את הסכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון הנאמן באותו המועד לבין הסכום לתשלום למחזיקים בגין הפדיון המוקדם הכפוי. החברה תהיה אחראית לבצע את כל הנדרש על פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך. **למען הסר ספק, בד בבד עם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי לא תחול עוד חובה על החברה לרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב שעבודים על הנכסים ושטר נאמנות זה יפקע ויהיה חסר כל תוקף.** כמו כן, לעניין ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי יחולו הוראות סעיפים 9.1 עד 9.11 לתנאים שמעבר לדף, בשינויים המחויבים.

6.9.2. החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות שאינן רשומות בשטר זה למעט במקרים הבאים :

(1) אם החברה תפקיד בחשבון המשועבד כספים במזומן ו/או פיקדון/נות בנקאיים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגה/ן לא יפחת מדירוג AA והוראות שטר זה תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות (תנאי הערבות/יות כאמור תהיינה זהות במהותן לתנאי אגרות החוב), שתוקפה/ן עד 30 יום לאחר מועד סילוק כל התחייבויותיה של החברה על פי שטר זה, בסכום השווה, יחד עם כספים במזומן ופקדונות כאמור, לערך ההתחייבותי המלא; (2) ככל שתתקבל החלטה מיוחדת בדבר החלפת בטוחות באסיפת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.

6.9.3. למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הצורך

בהעמדת בטוחות נוספים להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'). הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות ובאשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב. אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין ו/או שטר הנאמנות, ואין באמור כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך דוח הצעת המדף ואילך, ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב.

6.9.4. לאחר סילוק מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה, יפעלו החברה והנאמן לביטולן של כל הבטוחות שנרשמו ו/או יירשמו לטובתו כאמור בשטר הנאמנות.

6.9.5. החברה תהא רשאית, מעת לעת, למכור, לשעבד, להחכיר, להמחות או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה או כל חלק ממנו, למעט הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב. החברה לא תרשום שעבודים נוספים שווים בדרגה או עדיפים על הנכסים המשועבדים למעט כמפורט בשטר זה. החברה לא תהא רשאית לרשום שעבודים נחותים בדרגה על הנכסים המשועבדים.

6.9.6. מובהר, כי להבטחת התחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה של פרויקט אשר העודפים הצפויים בו משמשים כבטוחה, תעמיד החברה בטוחות ישירות במקרקעי אותו הפרויקט ובזכויותיה בו, ולפיכך יעמדו זכויות הבנק המלווה בקדימות להתחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

כנגזר ממאפיינים אלה של הבטוחות אותן תעמיד החברה לרשות הנאמן למחזיקי אגרות החוב, ומתנאי הסכמי הליווי לפרויקטים, יש להדגיש את העניינים הבאים: (1) כל עוד לא ייפרעו כל התחייבויותיה של החברה כלפי הבנק המלווה בקשר עם הפרויקט, אין בידי הנאמן כל יכולת אפקטיבית לגרום למימוש זכויות החברה בפרויקט; (2) התחייבויות החברה כלפי הבנק המלווה, כפי שיהיו מעת לעת, אינן ידועות לנאמן ואין לו סמכות להתערב בהן; (3) החברה קשורה עם הבנק המלווה של הפרויקטים בעסקאות נוספות, ועשויה להתקשר בעתיד עם בנקים מלווה/ים שילווה/ו את הפרויקטים, בעסקאות ובעסקים נוספים, באופן העשוי ליצור, במישרין ו/או בעקיפין, ניגודי עניינים בין הבנק המלווה לבין מחזיקי אגרות החוב והנאמן בעת היווצרו של צורך במימוש הבטוחות ו/או חלקן, וזאת מאחר וכנושה במעמד שונה מזה של הנאמן, עשוי הבנק לשקול שיקולים אחרים מאלה אותם היה שוקל הנאמן לעניין מימוש השעבודים; יתכנו לכאורה מצבים בהם מימוש זכויות החברה באיזה מן הפרויקטים יתאם את ענייניהם של מחזיקי אגרות החוב אך יעוכב על ידי הבנק המלווה מאחר והבנק נהנה מבטוחות עדיפות, במסגרת הפרויקט המשועבד ו/או מחוצה להם, ויתכן מצב הפוך, בו הבנק יחליט על מימוש השעבודים שייעשו לטובתו בפרויקט כחלק ממערכת יחסים כוללת עם לקוח, בעוד הנאמן, לו היה נשקל עניינם של מחזיקי אגרות החוב בלבד, היה מעדיף לעכב את הליכי המימוש; (4) בנוסף, לבנק מסורות בכל עת הסמכויות והכוחות בכל הקשור למעקב ופיקוח אחר התקדמות הפרויקטים ובקשר לנקיטת כל הליך שהוא כנגד החברה ו/או חברה קשורה של החברה במקרה של אי עמידה בהתחייבויותיה בקשר עם הפרויקטים, לרבות הסמכויות והכוחות לוותר על נקיטה באמצעים כאלה. הגם שערך הבטוחה שתינתן לנאמן מאת החברה כאמור עשוי להיות מושפע השפעה ישירה ומהותית ממעשיו ו/או מחדליו של הבנק במעמדו כבנק מלווה בעל שעבוד בקשר לפרויקטים (ועל מקרקעי הפרויקטים), אין לנאמן כל יכולת השפעה על התנהגות הבנק. למען הסר ספק מובהר, כי על המוסד הבנקאי, שאצלו מתנהלים ו/או יתנהלו חשבונות הליווי של הפרויקטים, לא חלה כל חובה, כלפי מחזיקי אגרות החוב, לבחון או לפקח עבורם על רווחיות הפרויקטים ו/או על יכולת עמידת החברה באיזו מהתחייבויותיה על פי שטר נאמנות זה, לרבות אך לא רק, פירעון תשלומי הקרן או הריבית למחזיקי אגרות החוב או הפקדת כספי עודפים בחשבון המשועבד.

7. כרית ריבית

כבטוחה נוספת למחזיקי אגרות החוב ועד לפירעונן המלא החברה תהיה אחראית לכך שבחשבון המשועבד יימצא בכל עת סכום השווה לריבית הקרובה שיש לשלם על אגרות החוב ("**כרית הריבית**"). לצורך זה יעביר הנאמן לחשבון המשועבד, מתוך תמורת ההנפקה בניכוי עמלות שתועבר לחשבון הנאמן, סכום השווה לריבית הראשונה שיש לשלם על אגרות החוב שיונפקו לפי דוח הצעת המדף ("**מקדמת הכרית**").

לאחר שיועברו לחשבון המשועבד כספי עודפים בסכום שלא יפחת מכרית הריבית תוחזר לחברה מקדמת הכרית, בתוספת כל פירות שנצברו עליה.

לאחר כל תשלום קרן ו/או ריבית, יותאם סכום כרית הריבית לתשלום הריבית הבא, וזאת בתוך 14 ימים ממועד תשלום קרן ו/או ריבית כאמור, והחברה תפקיד בחשבון המשועבד כספים נוספים לשם כך, ככל שיהיה בדבר צורך. החברה תמציא לנאמן בתוך התקופה האמורה אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה לעניין זה אליו יצורף תחשיב מפורט. בנוסף, לבקשת הנאמן, החברה תמציא לנאמן בתוך 7 ימי עסקים ממועד פרסום דוחותיה העתיים, אישור של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה לפיו החברה עומדת בהתחייבותה בקשר לסכום כרית הריבית, תוך פירוט הסכום הנדרש לתשלום הריבית הקרוב.

הגבלות על חלוקה

8.

8.1. עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה ותנאי אגרות החוב, יחולו על החברה ההגבלות הבאות על חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות ("חלוקה"):

8.1.1. החברה לא תבצע כל חלוקה לפני ה-[].

8.1.2. לאחר ה-[] החברה לא תבצע חלוקה אם:

(א) החלוקה תגרום לכך שההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יפחת מ- 35 מיליון ש"ח.

(ב) החלוקה תהיה בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת. "הרווח הנקי" - הרווח הנקי של החברה במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת, בניכוי רווחי שערור הנובעים משערור נדל"ן להשקעה (ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה).

אין באמור לעיל כדי להגביל את החברה מביצוע חלוקת דיבידנד כאמור בגין תקופות שקדמו לתקופת הדוחות הכספיים של החברה שפורסמו למועד הבדיקה, זאת בכפוף להוראות הדין החל על חלוקת דיבידנד כאמור ובכפוף להוראות ס"ק (א) לעיל.

8.1.3. החברה לא תבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע החלוקה כאמור, תתקיים עילה מהעילות לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 12.1 להלן.

8.1.4. החברה לא תבצע חלוקה במקרה בו תהיה בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה, וכן במקרה בו בעת החלוקה החברה לא תעמוד באיזה מהיעדים האמורים בסעיף 10 לשטר זה ואשר החברה נדרשת לעמוד בהם באותו מועד.

8.2. לא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר קבלת החלטה בדירקטוריון החברה על ביצוע חלוקה, ימסור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה הודעה לנאמן בדבר קבלת ההחלטה ובדבר עמידת החברה בהוראות סעיף 8 זה.

תיחום פעילות

9.

עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה ותנאי אגרות החוב, יחולו על החברה הגבלות הפעילות הבאות:

9.1. החברה לא תבצע עסקות נדל"ן או בניה מחוץ לישראל.

9.2. החברה לא תבצע פרויקטים של "מחיר למשתכן" ללא התקשרות בהסכם ליווי פיננסי עם בנק בישראל.

10. יעדי יחס הביטחונות ויעד הון עצמי

- 10.1. יעד יחס הביטחונות לאגרות החוב הינו 120% לפחות.
- 10.2. הון עצמי של 28 מיליון ש"ח לפחות ב-31 בדצמבר 2019, ובכל מועד לאחריו שביחס אליו תפרסם החברה דוחות כספיים, סקורים או מבוקרים, כל עוד יהיו אגרות חוב במחזור.
- 10.3. בדיקת עמידת החברה בתנאים האמורים בסעיף 10.1 תיעשה לכל יום בו תשולם ריבית על פי תנאי אגרות החוב, כאשר הערך ההתחייבותי מחושב "אקס" ריבית.
- 10.4. בדיקת עמידת החברה ביעד ההון העצמי על פי סעיף 10.2 10.2 תיעשה לא יאוחר מתום יום עסקים אחד לאחר כל פרסום של דוחות כספיים, סקורים או מבוקרים, ע"י החברה, בשנת 2019 ואילך, כל עוד יהיו אגרות חוב במחזור.
- 10.5. במקרה של אי עמידה, במועד בדיקה כלשהו כאמור בסעיף 10.3, בתנאים האמורים בסעיף 10.1, וכן במקרה של אי עמידה ביעד הון עצמי כאמור בסעיף 10.2 במועד הבדיקה האמור בסעיף 10.4, יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.5% לשנה לכל חריגה בנפרד, ובשיעור כולל של עד 1%. העלאת שיעור הריבית בגין חריגה מכל אחד מהיעדים האמורים תיעשה רק פעם אחת בגין אותה חריגה, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שאותה חריגה תימשך.
- מובהר, למען הסר ספק, כי בכל מקרה לא יהיה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב גבוה ביותר מ- 1% משיעור הריבית השנתית שתיקבע במכרז שייערך על פי דוח הצעת המדף, וזאת גם במקרה של חריגה מיותר משני יעדים.
- 10.6. במקרה של אי עמידה בתנאים האמורים בסעיף 10.1 תשולם תוספת הריבית בגין התקופה שתתחיל לאחר מועד הבדיקה, ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, או עד למועד הבדיקה הבא שבו תתוקן החריגה, לפי המוקדם. במקרה של אי עמידה ביעד ההון העצמי לפי סעיף 10.2, תשולם תוספת הריבית בגין התקופה שממועד פרסום דוחות כספיים, סקורים או מבוקרים, שההון העצמי המוצג בהם נמוך מיעד ההון העצמי הרלבנטי, ועד למועד הראשון לאחריו שבו יפורסמו דוחות כספיים, סקורים או מבוקרים, שההון העצמי המוצג בהם עומד ביעד ההון העצמי הרלבנטי, או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, לפי המוקדם. החברה תדווח על אי עמידה בתנאים, ותבצע את התאמת הריבית, בהתאם למפורט בסעיף 3.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף.
- 10.7. החברה תמסור לנאמן, לא יאוחר מ- 7 ימי מסחר לאחר כל מועד לבדיקת עמידת החברה ביחס הביטחונות או ביעד ההון העצמי, אישור בכתב חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים המפרט את יחס הביטחונות למועד הבדיקה, או את ההון העצמי למועד שביחס אליו בוצעה הבדיקה, לפי העניין. לאישור בדבר יחס הביטחונות יצורף דוח מעקב אחרון של הפרויקטים. אם במועד האישור לא יהיו דוחות מעקב לפרויקט הנשיא תיעשה בדיקת העמידה ביחס הביטחונות על פי העודפים הצפויים בדוח האפס שערך השמאי המלווה של פרויקט הנשיא על פי הסכם הליווי הפיננסי החל על הפרויקט. אם לפני מועד הבדיקה תבוצע הערכת שווי של המקרקעין בנורדאו למועד מאוחר יותר מיום 8.9.2019, על ידי מעריך שווי חיצוני המקובל על הבנקים בישראל, החברה תצטרף לאישור הנמסר לנאמן גם את אותה הערכה מאוחרת. לאישור בדבר ההון העצמי יצורף העתק מהדוחות הכספיים אליהם מתייחס האישור.

10.8. העדר דירוג -

אגרות החוב אינן מדורגות על ידי חברת דירוג, ולא חלה על החברה חובה להשיג דירוג לאגרות החוב או לחברה. אם בעתיד ידורגו אגרות החוב, החברה תפרסם על כך דיווח מידי. במקרה בו ידורגו אגרות החוב, החברה תהיה רשאית להחליף, בכל עת, את חברת הדירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי, ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו לאחר שאגרות החוב ידורגו הן תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מידי, ובו תודיע על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, לפי העניין.

10.9. הוספת בטוחה לצורך עמידה ביעד יחס ביטחונות-

10.9.1. לחברה תהיה זכות בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לצרף כבטוחה נוספת לבטוחות בהן מובטחות אגרות החוב, את זכויותיה בעודפים מפרויקט או פרויקטי בניה נוספים שניתן להם היתר בניה ואשר החברה התקשרה לגביהם בהסכם ליווי. במקרה בו תפעל החברה כאמור יחושב יחס הביטחונות כאשר הוא כולל את העודפים מאותו פרויקט נוסף, בכפוף לכך שהחברה תרשום, במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות, שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, בנוסח שיאושר על ידי הנאמן, על כל זכויות החברה לקבלת עודפים בקשר עם אותו פרויקט, ותמציא לנאמן מסמכים כאמור בסעיף 6.5 ביחס לאותו פרויקט, והכל לפני המועד לחישוב יחס הביטחונות שבו ייכללו העודפים מהפרויקט הנוסף. במקרה בו תפעל החברה כאמור יחולו כל הוראות שטר נאמנות זה המתייחסות לפרויקטים גם על הפרויקט שיצורף כאמור.

11. דרגת עדיפות

כל אגרות החוב מסדרה ב' (לרבות אלו שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, ככל שיהיו), תעמודנה כולן בדרגת בטחון שווה, פרי פסו, בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב, ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

12. זכות להעמדה לפירעון מידי או למימוש בטוחות

12.1. בהתקיימות עילה מהעילות, התנאים ו/או הנסיבות המפורטות להלן, יחולו הוראות סעיף 12.2 להלן, לפי העניין:

12.1.1. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת כמפורט בסעיף 12.1.6 להלן) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על-ידי בית המשפט ו/או אם מונה לחברה מפרק קבוע.

12.1.2. אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט או ימונה לחברה מפרק זמני או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, וצו או החלטה על מינוי כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה כאמור, 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.

12.1.3. אם יוטל עיקול על נכסי החברה, כולם או רובם, בגין חוב מהותי, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור, בגין חוב מהותי, והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.

12.1.4. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על כל נכסי החברה, או על רוב נכסי החברה, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני על כל נכסי החברה, או על רוב נכסי

החברה, והצו לא יידחה או יבוטל בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על כל נכסי החברה, או על רוב נכסי החברה.

לעניין סעיף זה: **"רוב נכסי החברה"** משמע - נכס או צירוף של מספר נכסים, שבבעלות או בשליטת החברה או בבעלות או בשליטת חברות המאוחדות או בבעלות או בשליטת חברות הכלולות בדוחותיה הכספיים, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.

12.1.5. אם החברה תפסיק או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלום חובותיה או תחדל או שתודיע על כוונתה לחדול להמשיך בעסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת.

12.1.6. אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או אם יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה ו/או לבין מחזיקי כתבי אופציה של החברה הניתנים למימוש למניות בלבד 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;

או-

אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

12.1.7. אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא.

12.1.8. אם בוצעה הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות ובכלל זה, אם התברר, כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרת החוב ו/או בשטר הנאמנות אינו נכון ו/או מלא, והכול אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 14 ימים ממועד ההודעה.

12.1.9. אם בעלי השליטה בחברה, כהגדרתם להלן, ימכרו או יעבירו לצד ג' (שאיננו גוף בשליטתם) את כל מניות החברה או חלק ממניות החברה באופן בו יחדלו כולם יחד להיות בעלי שליטה בחברה (לרבות באמצעות גוף בשליטתם), אלא אם הדבר אושר מראש על ידי האסיפה של מחזיקי אגרות החוב ברוב רגיל. למען הסר ספק יובהר, כי כל עוד מי מבין בעלי השליטה בחברה נותר מבעלי שליטה בחברה, לא תקום זכות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

בס"ק זה **"שליטה"** - כמשמעה בחוק ניירות ערך.

למען הסר ספק יובהר לעניין זה, כי ירושה אינה מהווה העברת שליטה לעניין סעיף זה וככל שתועברנה החזקות מי מבעלי השליטה בחברה בדרך של ירושה כאמור, היורשים יכללו בהגדרת בעל השליטה לעניין סעיף זה.

"בעלי השליטה בחברה" לעניין סעיף זה משמע – מר יוסף לוינסקי, מר ברוך אופיר ארביב, וחברת א. ליבנטל אחזקות בע"מ, במישרין או בעקיפין. לפרטים בדבר בעלי השליטה בחברה במועד חתימת שטר זה ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה של החברה ליום 31.3.2019 כפי שפורסם ביום 6.4.2019 אסמכתא 031368-01-2019.

- 12.1.10. הועמד לפירעון מיידי (שלא ביוזמת החברה או הסכמת החברה), חוב מהותי של החברה והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב בתוך 30 ימים או בתוך 15 ימים במקרה של חוב מהותי של סדרת אגרות חוב שהחברה הנפיקה. למען הסר ספק יובהר, כי לעניין ס"ק זה, לא ייראו כהלואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) כחוב מהותי.
- לעניין סעיף 12.1 זה "**חוב מהותי**" - חוב של החברה בסכום העולה על 20 מיליון ש"ח.
- 12.1.11. אי עמידה באיזו מההתחייבויות המפורטות בסעיף 8 לעיל (הגבלות על חלוקה).
- 12.1.12. אי עמידה באיזו מההתחייבויות המפורטות בסעיף 9 לעיל (תיחום פעילות).
- 12.1.13. הפרת ההתחייבויות המפורטות בסעיף 6.5 להלן (אי העברת עודפים מהפרויקטים), אם אי העברת העודפים כאמור נגרמה מסיבות התלויות בחברה.
- 12.1.14. חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן ;
- 12.1.15. אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או לפי שטר נאמנות זה או אם לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים ;
- 12.1.16. החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו ;
- 12.1.17. אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.
- 12.1.18. בוצע מיזוג, במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת, לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.
- 12.1.19. אם עיקר פעילותה של החברה (בעניין זה, "**החברה**", יחד עם חברות בשליטתה) אינו בתחום ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים ולמסחר בישראל, או בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה ; "**רוב נכסי החברה**" לעניין סעיף 12.1.19 זה - כמשמעו בסעיף 12.1.4 לעיל.
- 12.1.20. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.
- 12.1.21. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה ב') בבורסה (להבדיל מהפסקת מסחר), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, ואם ההשעיה לא בוטלה תוך 30 יום.
- 12.1.22. בוצעה הרחבת סדרה של אגרות החוב, בניגוד להוראות סעיף 3.2 לעיל, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב.
- 12.1.23. אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי-יצירת שעבודים כמפורט בסעיף 6.1.8 לעיל.
- 12.1.24. אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.
- 12.1.25. אם ההון העצמי בדוחות הכספיים שתפרסם החברה ליום 30.9.2019, או למועד כלשהו לאחריו, יהיה נמוך מ-24 מיליון ש"ח.
- 12.1.26. אם היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה על פי הדוחות הכספיים שתפרסם החברה ליום 30.9.2019, או למועד כלשהו

לאחריו, יהיה נמוך מ-12%. "חוב פיננסי נטו" לעניין זה - סך החוב של החברה לבנקים, מוסדות פיננסיים וגופים העוסקים במתן אשראי, בתוספת חוב החברה למחזיקי אגרות חוב של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר, נכסים פיננסיים נזילים, ניירות ערך סחירים, לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, ותשלומים ששולמו כמקדמה על חשבון רכישת נכסים והם בני השבה, והכל כפי שירשמו בדוחות הכספיים של החברה.

12.1.27. אם במשך תקופה של 6 חודשים רצופים מתחילת תשלום תוספת הריבית על פי סעיף 10.5 עקב חריגה מיעד יחס הביטחונות על פי סעיף 10.1 יהיה יחס הביטחונות נמוך מ-120%.

12.1.28. אם במשך תקופה של 6 חודשים רצופים מתחילת תשלום תוספת הריבית על פי סעיף 10.5 עקב החריגה מיעד ההון העצמי על פי סעיף 10.2 החריגה לא תתוקן.

12.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 12.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב, לרבות לפי דרישת מחזיק (המחזיק לבדו או יחד עם אחרים ב-5% או יותר), לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב שמועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה. אולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים, ובכפוף להוראות סעיף 24ב35 לחוק ניירות ערך (עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס) שעל סדר יומה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב או בדבר מימוש הבטוחות (כהגדרתן בסעיף 6) לעיל שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.

12.3. הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם 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. בהודעת הזימון יצוין, כי אם החברה תגרום לביטולו ו/או להפסקתו של האירוע המפורט בסעיף 12.1 לעיל שבגינה זומנה האסיפה וזאת להנחת דעתו הסבירה של הנאמן ועד למועד כינוס האסיפה, אזי יבוטל זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל ובלבד שלא נפגעו זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב.

12.4. נקבעה בסעיף 12.1 לעיל תקופה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לפי סעיף 12.1 לעיל רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

12.5. הודעה על קבלת החלטה כאמור לעיל באסיפה של מחזיקי אגרות החוב כאמור תשלח על-ידי הנאמן לחברה ותהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור.

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

12.7. מובהר בזאת כי חובות הנאמן לפי סעיף 12 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו מכוח פרסומים פומביים של החברה או מכוח הודעה בכתב של החברה שתשלח אליו על פי סעיף 21 לשטר זה. אין בכך בכדי לפגוע בחובות ובזכויות הנאמן על פי כל דין.

12.8. על אף האמור בסעיף 12 זה לעיל, במקרה בו תבקש החברה מהנאמן בכתב למנות נציגות דחופה, יחולו ההוראות הקבועות בתוספת השלישית לשטר הנאמנות.

12.9. יובהר, למען הסר ספק, כי אין בהעמדה לפירעון מיידי לפי סעיף זה לעיל, כדי לגרוע ו/או לפגוע בכל סעד ו/או זכות של מחזיקי אגרות החוב לפי כל דין ו/א תנאי שטר הנאמנות.

13. תביעות והליכים בידי הנאמן

13.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות 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.

אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי והכול להגנת מחזיקי אגרות החוב 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 ולא מכוח סעיף 13 זה.

13.2. הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי וללא צורך במתן הודעה לחברה, לפנות לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בכל עניין הקשור לנאמנות ו/או הנובע משטר זה.

13.3. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף קטן 13.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על-ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב.

13.4. הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב, 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 לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד האפשרי הראשון הסביר (ובכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה בעניין כינוס אסיפות מחזיקים). למען הסר ספק יובהר, הנאמן אינו רשאי לעכב הליכים להעמדה לפירעון מיידי עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על-פי סעיף 12 לעיל.

13.5. בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את ההוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן לא יהיה רשאי לעכב את כינוס האסיפה במקרה שבו השיהוי עשוי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

13.6. כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר זה לעשות פעולה כלשהי, לרבות פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור עד שיקבל הוראות מאסיפת המחזיקים ו/או הוראות בית המשפט אליו פנה הנאמן, לפי שיקול דעתו, בבקשת הוראות במקרה שבו סבר הוא שיש צורך בהוראות כאמור. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב הליכים להעמדה לפירעון מיידי עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על-פי סעיף 12 לעיל.

13.7. במקרים כאמור בסעיפים 13.4 ו-13.6 לעיל, יפעל הנאמן לכינוס האסיפה ללא שיהוי (ובכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה בעניין כינוס אסיפות מחזיקים), ולא ימנע מלפעול בהתאם להוראות שטר זה (לרבות פעולות הדרושות להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב) אם ההימנעות עשויה לסכן באופן ממשי את זכויות מחזיקי אגרות החוב.

14. סדר קדימויות בנשיה; חלוקת התקבולים

כל התקבולים שיתקבלו על-ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא לרבות, אך

לא רק, כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מידי ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על-ידי בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר הקדימויות בנשיה כדלקמן:

14.1. ראשית - לתשלום כל חוב בגין שכר הנאמן והוצאותיו, לרבות ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן;

14.2. שנית - לתשלום כל סכום אחר על-פי ה'התחייבות לשיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 27 להלן);

14.3. שלישית - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 27.7 להלן;

14.4. רביעית - לתשלום למחזיקי אגרות החוב את ריבית הפיגורים (ככל שנקבעה), פיגורי הריבית ו/או פיגורי 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;

14.5. חמישית - לתשלום למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן והריבית המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר;

14.6. ושישית - את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.

אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בהתחייבויות הנאמן לפעול לגביית מלוא התקבולים מהחברה. מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על-פי כל דין.

תשלום הסכומים על-ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל, מתוך התקבולים שהתקבלו בידיו, כפוף לזכויות של נושים אחרים של החברה, הקודמות או השוות לאלו של מחזיקי אגרות החוב על-פי דין, אם תהיינה כאלה בהתאם להוראות הדין.

15. **סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן**

בכפוף לקבלת החלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב, הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לחשבון של הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב וחלף ביצוע התשלום להם, חלק או מלוא התשלום הבא (ריבית ו/או קרן) אותו תעביר החברה לנאמן במועד שנקבע על-פי שטר זה (ולא קודם לכן), וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על-פי שטר זה. החברה אינה רשאית לסרב לפעול על-פי הודעת הנאמן ויראו את החברה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים האמורים אם העבירה את הסכום שנדרש על-ידי הנאמן לזכות החשבון שפרטיו פורטו בהודעת הנאמן. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר הנוספים, ככל שיהיו, מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה או על-פי דין.

16. **סמכות לעכב חלוקת כספים**

16.1. למרות האמור בסעיף 14 לעיל, אם הסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות מ- **1** מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי, להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי סעיף 20 לשטר זה ולהחליף השקעות אלה מזמן לזמן בהשקעות מותרות אחרות לפי ראות עיניו.

16.2. 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 את הסך האמור לעיל, יהיה הנאמן חייב להשתמש בסכומים האמורים על-פי סדר הקדימויות שבסעיף 14 לעיל ולחלק את הסכום האמור במועד תשלום הקרן או הריבית הקרוב. על אף האמור, תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיע מועדם אף אם הסכומים שהגיעו לידי הנאמן הינם

נמוכים מסך של 1 מיליון ש"ח.

16.3. על אף האמור, מחזיקי אגרות החוב יוכלו, באמצעות קבלת החלטה רגילה באסיפת מחזיקים, לחייב את הנאמן לשלם להם את הסכומים שנצברו בידי אף אם לא הגיעו כדי 1 מיליון ש"ח, והכול בכפוף לסדר הקדימויות שבסעיף 14 לעיל.

17. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

17.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 14 ו-16 לעיל, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 28 להלן.

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

17.3. הכספים שיחולקו כאמור בסעיף 17.1 לעיל, ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב. התשלום כאמור ייזקף קודם כל על חשבון הריבית.

17.4. סכום כל שהוא המגיע למחזיק אגרות החוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו במועדו ("המניעה"), יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלום, והמחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים, שהיה זכאי להם על-פי תנאי האיגרת במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.

17.5. החברה תפקיד בידי הנאמן תוך 15 ימי עסקים מהמועד שנקבע לאותו תשלום את סכום התשלום שלא שולם במועדו, כאמור בסעיף קטן 17.4 לעיל, תודיע למחזיקי אגרות החוב באמצעות המגנ"א, וההפקדה הנ"ל תחשב כסילוק אותו תשלום ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרת החוב, גם כפדיון אגרת החוב.

17.6. הנאמן ישקיע, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, את הכספים שיועברו אליו כאמור בסעיף קטן 17.5 לעיל בהשקעות המותרות לנאמן על-פי שטר זה (כאמור סעיף 20 להלן). עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי ההוצאות הסבירות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות. היה ותוסר המניעה, כמפורט בסעיף 17.4 לעיל, לביצוע התשלום בפועל למחזיקים, יעביר הנאמן מתוך הכספים כאמור סכומים למחזיקי אגרות החוב הזכאים להם, וזאת בסמוך ככל הניתן לאחר שיומצאו לנאמן הוכחות ואישורים סבירים על זכותם לסכומים אלו, ובניכוי הוצאותיו הסבירות.

17.7. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (או עד למועד תשלומם למחזיקי אגרות החוב, לפי המוקדם). לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 17.6 לעיל, כולל רווחים הנובעים מהשקעתם בניכוי הוצאותיו, ככל שיוותרו בידי 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 17.6 לעיל בשינויים המחויבים.

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

17.9. החברה תחזיק בכספים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש

שנים נוספות מיום העברתם אליה מאת הנאמן ולא תעשה בהם כל שימוש ותשקיעם בהתאם להוראות שטר זה. כספים שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיקי אגרות חוב עד תום שבע שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא.

18. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן

- 18.1. קבלה חתומה 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.
- 18.2. קבלה חתומה מאת מחזיקי 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 החוב תשחרר את הנאמן ואת החברה בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.
- 18.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 17 לעיל ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

19. הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי

- 19.1. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של סכום הקרן והריבית בהתאם להוראות סעיפים 14, 16, ו-17 לעיל, את תעודת אגרות החוב שבגינה 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.
- 19.2. הנאמן יהיה רשאי לרשום על תעודת אגרות החוב הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלום.
- 19.3. 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, הכול - כפי שימצא לנכון.
- 19.4. למרות האמור לעיל יהיה הנאמן רשאי לפי שיקול דעתו לקיים רישומים באופן אחר לגבי תשלומים חלקיים כאמור.

20. השקעת כספים

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על-ידיו בבנק/ים בישראל המדורגים בדירוג של AA ומעלה, בשמו או בפקודתו, בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל, והכול כפוף לתנאי שטר נאמנות זה, ובלבד שכל השקעה בניירות ערך תהיה בניירות ערך כאמור בסעיף זה שדורגו על-ידי חברה מדרגת בדירוג שאינו פחות מדירוג של AA או דירוג מקביל לכך.

21. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כדלקמן:

- 21.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה;
- 21.2. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים, לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות, ולאפשר לנאמן ולכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה ולא יאוחר מארבעה עשר (14) ימי עסקים ממועד קבלת בקשתו של הנאמן, בכל פנקס ו/או מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של

- הנאמן עיון כאמור דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן על-פי שטר הנאמנות, ובלבד שהנאמן פועל בתום לב ובכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 21.12 להלן. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרות עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הנאמן לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי הנאמן והחברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולות עבור הנאמן.
- 21.3. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי הסביר, ולא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול כאמור בסעיף 12.1.3, וכן בכל מקרה בו מונה כונס נכסים כאמור בסעיף 12.1.4, ו/או במקרה של הליכי פירוק כאמור בסעיפים 12.1.1 ו-12.1.2 ו/או במקרה של הליכים כאמור בסעיף 12.1.6. החברה תנקוט על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הסבירים לשם הסרת עיקול, ביטול כינוס נכסים, וביטול הליכי פירוק כאמור שננקטו שלא ביוזמת החברה. החברה תדווח לנאמן באופן שוטף על טיפולה בקרות אירוע כאמור בסעיף זה.
- 21.4. להודיע לנאמן מיידית בכתב על קרות ו/או על חשש ממשי לקרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 12.1 לעיל (על סעיפי המשנה שלו).
- 21.5. לתת לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקים באגרות החוב, ככל שתעביר.
- 21.6. החברה תמסור לנאמן או לנציג מורשה שלו (ואשר הודעה על מינויו תימסר על-ידי הנאמן לחברה עם מינויו) תוך 10 ימי עסקים ממועד בקשתו, מידע נוסף בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחשובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה) ואף תורה לרואה 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 ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות לרבות מידע אשר עשוי להיות חיוני ונדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 21.12 להלן.
- 21.7. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד פרסום דוח הצעת מדף לוח סילוקין (עדכני) לתשלום אגרות החוב (קרבן וריבית) בקובץ Excel.
- 21.8. 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. פרסום זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות של החברה במערכת המגנ"א, ייחשב כזימון הנאמן לצרכי סעיף זה.
- 21.9. למסור לנאמן את הדוחות והדיווחים המפורטים בסעיף 33 להלן.
- 21.10. לבצע את כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות באופן סביר להוראות כל דין לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 21.11. מדי יום 31 בדצמבר של כל שנה וכל עוד שטר זה הנו בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על ידי מורשי החתימה של החברה כי בתקופה שמתאריך ההנפקה של אגרות החוב או בתקופה שהחל מתאריך האישור הקודם שניתן לנאמן על פי סעיף קטן זה, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר הנאמנות (לרבות ביחס להוראות בסעיפים ספציפיים בשטר שביחס אליהם יבקש הנאמן התייחסות החברה באישור זה), אלא אם צוין הדבר באישור כאמור.
- 21.12. הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר נאמנות זה, כי הוא וכל עובד שלו ישמרו כל מידע שניתן כאמור בסעיף 21 זה בסודיות. מובהר כי בכפוף לכל דין, העברת מידע למחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת

החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי אגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינו מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור, ובלבד שנמסר להם מידע הנחוץ באופן סביר לשמירת זכויותיהם על-פי שטר זה.

21.13. להודיע לנאמן בכתב על כל בעיה צפויה לגבי כספי עודפים אשר אמורים להתקבל בחשבון המשועבד סמוך לאחר שנודע לה על כך.

21.14. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך), תמסור החברה לנאמן את כל הדיווחים הנדרשים ממנפיק אגרות חוב שהוא תאגיד שאינו מדווח כמפורט בפרק 4, שער 5, בחוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, כפי שיעודכן מעת לעת.

21.15. החברה תודיע לנאמן מיידית על שינוי כתובתה ו/או שינוי שמה.

21.16. למסור לנאמן, על פי דרישתו הראשונה בכתב, אישור בכתב חתום על ידי רואה חשבון, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במועד, ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות שבמחזור.

22. התחייבויות נוספות

22.1. לאחר וככל שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מידי על-פי הוראות סעיף 12 לעיל, תבצע החברה, מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן, ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות ככל שתהיינה סבירות:

22.1.1. תפרע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגין חל או לא ('האצה' 'Acceleration'), וזאת תוך 7 ימים ממועד הודעת הנאמן לחברה. תשלום כאמור יבוצע בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה.

22.1.2. 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.

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

23. דיווח על-ידי הנאמן

23.1. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה יודיע למחזיקי אגרות החוב תוך זמן סביר וללא שיהוי בכפוף להוראות הדין על ההפרה. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על-ידי החברה על-פי הדין.

23.2. הנאמן יערוך בכל שנה, במועד שיקבע לכך על פי חוק, ובהעדר קביעת מועד כאמור תוך 40 יום מתום כל שנים עשר חודשים ממועד חתימת שטר זה, דוח שנתי על ענייני הנאמנות ("הדוח השנתי"). הנאמן ידאג לפרסום הדוח השנתי במגנ"א. הדוח השנתי יכלול פירוט הנושאים הבאים:

23.2.1. פרוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה;

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

23.3. המחזיקים רשאים לעיין בדוח השנתי במשרדי הנאמן בשעות העבודה המקובלות ויהיו רשאים לקבל עותק מן הדו"ח על-פי דרישה.

24. שכר נאמן

החברה תשלם לנאמן עבור שירותיו כנאמן לפי שטר זה שכר כדלקמן:

24.1. בגין כל שנת נאמנות (או חלק משנה), ישולם לנאמן שכר טרחה כמפורט להלן:

24.1.1. סך של 25,000 ש"ח החל ממועד הנפקת אגרות החוב על פי דוח הצעת מדף ושטר נאמנות זה. (להלן: "**השכר השנתי**").

24.2. אם תבוצע, לאחר ההנפקה הראשונה של אגרות החוב, הנפקה של אגרות חוב נוספות מאותה הסדרה, יגדל שכר הטרחה של הנאמן באופן יחסי לגידול בהיקף סדרת אגרות החוב.

24.3. בגין פעולות מיוחדות ועבודות מיוחדות, שיבוצעו על ידי הנאמן, לאחר פרסום דוח הצעת המדף, לרבות (אך לא רק) כינוס אסיפות מחזיקים וביצוע בדיקות מעמיקות, ופעולות כאלה ואחרות שיבוצעו בקשר עם הפרת מי מהוראות שטר הנאמנות על ידי החברה, שהן מעבר לפעילות השוטפת של הנאמן, תשלם החברה לנאמן סך של 600 ש"ח לשעת עבודה (לא כולל השתתפות באסיפות מחזיקים) וסך של 600 ש"ח בגין כל השתתפות באסיפות מחזיקים כאמור.

24.4. בנוסף, יהיה הנאמן זכאי להחזר ההוצאות הסבירות שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות, לרבות בגין פרסומים בעיתונות, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, כמפורט בסעיף 25.1 שלהלן, ייתן הנאמן הודעה מראש בדבר כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.

24.5. החברה תישא בכל תשלום ו/או הוצאה הכרוכה באגרות החוב, מהנפקתן ועד לפירעון הסופי. הוצאות אלו כוללות בין השאר שכר טרחת נותני שירותים כגון עו"ד, חתמים, נאמן, יועצים כלכליים וכו' ככל שנסכרו, מיסים ואגרות שאינם מוטלים על מחזיקי אגרות החוב מכח הדין.

24.6. **במידה ופקעה כהונתו של הנאמן, כאמור בסעיף 32 לשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה החל מיום פקיעת כהונתו.**

24.7. התשלומים הקבועים בסעיף 24 זה ובשטר הנאמנות כולו ישולמו לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות, גם אם ימונה לחברה מפרק ו/או כונס נכסים ו/או מנהל ו/או אם הנאמנות על פי שטר הנאמנות תנוהל בהשגחת בית משפט.

24.8. כל הסכומים המוצגים בשקלים חדשים בסעיף 24 זה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד ביצוע הנפקת אגרות החוב אך בכל מקרה לא פחות מהסך הנקוב.

24.9. כל הסכומים בסעיף 24 זה יישאו ריבית לפי השיעור הנהוג על משיכות יתר בחשבונות עובר ושב בבנק לאומי לישראל בע"מ מהמועד הקבוע לתשלום ועד לתשלום בפועל. הנאמן זכאי לעכב את הכספים שבידיו ו/או שיגיעו לידי עד לתשלום כל הכספים להם הנאמן זכאי, לרבות סכומים אשר על פי שיקול דעתו הבלעדי עשוי הנאמן לשאת בהם בקשר עם הנאמנות, ובכלל זה סכומים שעשוי לשאת בהם הנאמן עקב תביעות ו/או צפי לתביעות של הצדדים ו/או צדדים שלישיים.

24.10. מע"מ, אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על פי הוראות סעיף זה וישולם על ידי החברה.

25. **סמכויות מיוחדות**

25.1. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה להזמין 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, והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה או מחלל שנעשו על ידו בהסתמכו על עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע כי הנאמן פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום-לב ו/או בזדון. הנאמן יעמיד העתק

מחוות הדעת או מהעצה כאמור לעיון מחזיקי אגרות החוב והחברה, לפי דרישתם. החברה תישא במלוא ההוצאות הסבירות בגין העסקת היועצים שימונו כאמור, ובלבד שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור. אם בהודעה מראש על מינוי מומחה כאמור בסעיף זה לחברה תהא פגיעה בזכויות המחזיקים, הרי שההודעה תעשה בדיעבד.

25.2. כל עצה או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, פקסימיליה הודעת דוא"ל, או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה בהסתמכו על עצה או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בהן שגיאות או שלא היו אותנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות את השגיאות או את חוסר האותנטיות בבדיקה סבירה ובלבד שלא פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום-לב ו/או בזדון. 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.

25.3. 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.

26. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

הנאמן יהיה רשאי למנות שלוחים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים או ייצוג בהליכי מיזוג או פיצול של החברה. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו של כל שלוח כזה, והחברה תחזיר לנאמן מיד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה כנ"ל, והכל בתנאי שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוחים כאמור בצירוף פירוט שכר טרחתו של השלוח ומטרת מינויו ואם בהודעה מראש על מינוי שלוח כאמור בסעיף זה לחברה תהא פגיעה בזכויות המחזיקים, הרי שההודעה תעשה בדיעבד. מובהר כי לא יהיה במינוי שלוח כאמור כדי לגרוע מאחריותו של הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו.

27. שיפוי

27.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 27.5 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 27.3 להלן), לפי העניין, מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה ו/או ימונה על ידי הנאמן על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה כדין שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') על פי הוראות שטר נאמנות זה (כולם או חלקם, ביחד ו/או בנפרד) ("הזכאים לשיפוי"):

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

27.1.2. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא אגב ביצוע הנאמנות, שלפי דעתם הסבירה היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או כתוצאה משימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה.

והכל בתנאי כי:

- 27.1.3. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי (וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד);
- 27.1.4. הזכאים לשיפוי פעלו בתום לב ופעולה זו נעשתה במסגרת מילוי תפקידם, בהתאם להוראות הדין ו/או על-פי שטר נאמנות זה;
- 27.1.5. הזכאים לשיפוי לא התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על פי דין כפי שיהיה מעת לעת;
- 27.1.6. הזכאים לשיפוי לא פעלו בזדון;
- 27.1.7. הנאמן הודיע לחברה בכתב, מיד עם היוודע לו הדבר, על כל תביעה ו/או דרישה כאמור, ואפשר לחברה לנהל את ההליכים, אלא אם ההליכים מנוהלים על-ידי חברת הביטוח של הנאמן או אם החברה מצויה בניגוד עניינים.

התחייבויות השיפוי על-פי סעיף 27.1 זה תקרא **"התחייבות השיפוי"**.

מוסכם כי בכל מקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי כי (1) פעלו שלא בתום לב או שלא במסגרת מילוי תפקידם או שלא בהתאם להוראות הדין או שטר הנאמנות; ו/או (2) התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על פי דין כפי שיהיה מעת לעת; ו/או (3) פעלו בזדון - יהיו חייבים התחייבים בשיפוי (החברה או המחזיקים, לפי העניין) לשלם לזכאים לשיפוי, בסמוך לאחר קבלת פסק דין הדוחה את הטענות כאמור כנגד הזכאים לשיפוי, את סכום 'התחייבות השיפוי', ואם לאחר מכן ייקבע על-ידי ערכאת הערעור כי הזכאים לשיפוי פעלו בהתאם לנטען נגדם כאמור לעיל, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי 'התחייבות השיפוי' ששולמו להם.

27.2. מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 27.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' (**"כרית המימון"**) בסכום הנדרש, שיקבע באופן סביר על ידי הזכאים לשיפוי כסכום הצפוי של הוצאות בקשר עם פעולה כאמור, בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את מלוא או חלק מ'כרית המימון', יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 27.5 להלן), בבקשה כי יפקידו בידי את סכום 'כרית המימון' (כולו או יתרתו, לפי העניין), כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא הסכום של 'כרית המימון' שנדרש מהם, לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אולם, אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

הנאמן מוסמך לקבוע את סכום 'כרית המימון' ויהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת כאמור, מעת לעת, בסכום שייקבע על ידיו.

27.3. 'התחייבות השיפוי':

- 27.3.1. **תחול על החברה** בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק, הדרושה לשם הגנה כאמור); **וכן (2) פעולות שבוצעו** ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.
- 27.3.2. **תחול על המחזיקים** שהחזיקו באגרות החוב במועד הקובע (כאמור בסעיף 27.5 להלן) בכל

מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שננקטו לפי דרישת מחזיקים, לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); **וכן (2)** במקרה של אי תשלום על-ידי החברה של כל או חלק מסכום 'התחייבות השיפוי' (לפי העניין) החלה עליה על-פי סעיף 27.1 לעיל (בכפוף להוראות סעיף 27.6 להלן).

27.4. בכל מקרה שבו: **(א)** החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא תפקיד את סכום 'כרית המימון', לפי העניין; **ו/או (ב)** חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכוח הוראות סעיף 27.3.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 27.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

27.4.1. הכספים ייגבו באופן הבא:

27.4.1.1. ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 15 לעיל;

27.4.1.2. שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 27.5 להלן) בהתאם לחלקיהם היחסיים (כהגדרת מונח זה להלן) בידי הנאמן את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק אגרות חוב (סדרה ב') יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה של אגרות החוב (סדרה ב') וישולם בקדימות כאמור בסעיף 27.7 להלן.

"**חלק יחסי**" לעניין זה, משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותן החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 27.5 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

27.5. המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק ב'התחייבות השיפוי' ו/או בתשלום 'כרית המימון' הינו כדלקמן:

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

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

27.6. אין בתשלום על-ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על-פי סעיף 27 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

27.7. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן, ראו סעיף 14 לעיל.

- 28.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב 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 פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות; ו- (ב) מיזוג. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).
- 28.2. הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה.
- 28.3. במקרה שבו תחדל החברה להיות "תאגיד מדווח" כמשמעותו בחוק, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי משלוחה בדואר רשום לפי כתובתם האחרונה של המחזיקים הרשומים של אגרות החוב כמפורט בפנקס או על-ידי פרסומה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתשלח בדואר כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור שלושה (3) ימי עסקים ממועד מסירתה בדואר רשום.
- 28.4. העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו ע"י החברה למחזיקי אגרות החוב ישלחו על-ידיה גם לנאמן. העתקים מהודעות והזמנות שינתנו על-ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב ישלחו על-ידיו גם לחברה.
- 28.5. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על-ידי מכתב שיישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות (או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב), או באמצעות שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה אצל הנמען), או על-ידי שליחתה בדואר אלקטרוני שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני חוזר (לא אוטומטי) על-ידי הצד המקבל, וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כהודעה שנתקבלה על-ידי הצד אליו נשלחה כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר רשום, כעבור יום עסקים אחד ממשלוחה בדואר אלקטרוני או משלוחה בפקסימיליה, או ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה באמצעות שליח או בהצעתה לנמען לקבלה מהשליח, לפי העניין.
- 29. ויתור, פשרה ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב ושטר הנאמנות**
- 29.1. בכפוף להוראות החוק, יהיה הנאמן רשאי מעת לעת ובכל עת, אם שוכנע כי אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לוותר על הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב או שטר זה על-ידי החברה ובלבד שמדובר בעניינים טכניים בלבד. האמור בסעיף 29.1 זה לעיל לא יחול במקרים המפורטים להלן:
- 29.1.1. התקיימות עילה מהעילות לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף 12.1 לעיל;
- 29.1.2. הקטנת שיעור הריבית שתחול על אגרות החוב;
- 29.1.3. הגבלות על הרחבת סדרת אגרות החוב;
- 29.1.4. שינוי מנגנון התאמת הריבית הקבוע בסעיף 3.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף;
- 29.1.5. שינוי ביעדים האמורים בסעיף 10 לעיל;
- 29.1.6. שינוי ההגבלות על חלוקת דיבידנד, כמפורט בסעיף 8 לעיל;
- 29.1.7. שינוי מועדי התשלום של אגרות החוב (קרן ו/או ריבית);
- 29.1.8. שינוי התחייבויות החברה לעניין בטוחות.

29.2. בכפוף להוראות החוק ובאישור מוקדם בהחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, שנכחו בה מחזיקים, בעצמם או על-ידי באי כוחם, בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, או באסיפה נדחית שנכחו בה מחזיקים, בעצמם או על-ידי באי כוחם, בעשרים אחוזים (20%) לפחות מן היתרה האמורה, 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 מחזיקי אגרות החוב או מי מהם כלפי החברה.

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

29.3.1. הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שהודיע על כך באמצעות המגנ"א או בכתב למחזיקי אגרות החוב, והנאמן יהא זכאי בגין כך להחזר הוצאות מן החברה כאמור בסעיף 24 לעיל. כל האמור בסעיף 29.3.1 זה לעיל לא יחול ביחס לנושאים המפורטים בסעיפים 29.1.1 עד 29.1.8 לעיל.

29.3.2. השינוי המוצע אושר בהחלטה מיוחדת שהתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, שנכחו בה מחזיקים, בעצמם או על-ידי באי כוחם, בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, או באסיפה נדחית, שנכחו בה מחזיקים, בעצמם או על-ידי באי כוחם, בעשרים אחוזים (20%) לפחות מן היתרה האמורה.

29.4. החברה תפרסם דוח מיידית על כל שינוי כאמור לפי סעיף 29.1, סעיף 29.2 או סעיף 29.3 לעיל, ללא שיהוי בהקדם האפשרי ככל הניתן לאחר ביצועו.

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

29.6. האמור בסעיף 29 זה לעיל יחול בכפוף לכך כי השינוי המבוקש לשטר הנאמנות אינו בגדר 'הסדר חוב' כמשמעו בסעיף 350ז לחוק החברות.

30. פנקס מחזיקי אגרות החוב

30.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום פנקס מחזיקי אגרות החוב, בו יירשמו שמות מחזיקי אגרות החוב, כתובותיהם, מספרן וערכן הנקוב של אגרות החוב הרשומות על שמם. כן תירשם בפנקס כל העברת בעלות באגרות החוב. הנאמן וכן כל מחזיקי אגרות חוב יהיו רשאים לעיין בפנקס האמור בכל זמן סביר. החברה רשאית לסגור את הפנקס מדי פעם לתקופה או לתקופות שלא תעלה ביחד על שלושים יום בכל שנה.

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

שלהם.

30.3. בנוסף לאמור בסעיף 30 זה לעיל, החברה תנהל מרשם של מחזיקי אגרות החוב, שיהיה פתוח לעיונו של כל אדם. תוכן המרשם האמור יכלול את כל הפרטים המפורטים בסעיף 35 לחוק ניירות ערך.

31. תעודות ופיצול תעודות

31.1. בגין אגרות החוב הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות (התעודות הנזכרות בסעיף זה תקראנה: "**התעודות**"), כל אחת בכמות מינימלית של 1,000 (אלף) ש"ח ערך נקוב ("**הכמות המינימלית**").

31.2. כל תעודה ניתנת לפיצול לתעודות אשר סך כל הערך הנקוב של אגרות החוב הכלולות בהן שווה לסכום הערך הנקוב של אגרות החוב שנכללו בתעודה שפיצולה נתבקש, ובלבד שהערך הנקוב בגין כל תעודה לא יפחת מהכמות המינימלית. הפיצול יעשה על-פי בקשת פיצול חתומה על-ידי הבעלים הרשום של אגרות החוב 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 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.

32. פקיעת כהונתו של הנאמן

32.1. המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים, והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו בהתאם להוראות הדין. נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות ס"ק 32.1 זה.

32.2. על כהונת הנאמן, סיומה ופקיעתה ועל מינוי נאמן חדש, יחולו הוראות חוק ניירות ערך.

32.3. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או על פי סעיף 32 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.

32.4. 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 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.

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

32.6. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר

הנאמנות לאגרות החוב, ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.

32.7. החברה תפרסם דוח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

33. דיווחים

33.1. גילוי בדבר הפרויקטים

החברה מתחייבת בזאת כי עד לפירעון מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב היא תמסור גילוי על הפרויקטים, במסגרת דוחותיה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו על פיו, בהתאם לטבלאות הגילוי בדבר פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד הקבועות בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפרסמה רשות ניירות ערך כל עוד הצעת החקיקה האמורה לא תוחלף בהוראת דין מחייבת, וכן יינתן הגילוי הנדרש אודות הפרויקטים בהתאם לעמדת סגל רשות ני"ע (עמדה משפטית מספר 29-103): ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות כל עוד העמדה האמורה תהיה בתוקף.

33.2. דיווחים לנאמן

בנוסף לאמור בסעיף 21 לעיל, החברה תמסור לנאמן כל עוד לא נפרעו אגרות החוב:

33.2.1. דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנתיימה ב-31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על-ידי החברה.

33.2.2. כל פרסום של תוצאות כספיות של החברה מיד לאחר פרסומן על-ידי החברה.

33.2.3. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה למחזיקים באגרות החוב.

33.2.4. פרסום הדוחות ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על-ידי החברה יחשב כמסירתו לידי הנאמן.

34. תחולת חוק ניירות ערך

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 והנציגות הדחופה

35.1. האספות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב יכונסו ויתנהלו בהתאם לתנאים המפורטים **בתוספת השנייה** לשטר זה.

35.2. הנציגות הדחופה תמונה ותפעל בהתאם להוראות ולתנאים המפורטים **בתוספת השלישית** לשטר זה.

36. באי כוח

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

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

לעיל.

37. מענים

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

38. דין חל וסמכות שיפוט

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

39. 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.

40. כללי

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרת החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("ויתור") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא ייחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב בכפוף לאמור בסעיף 29 לעיל. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי. זכויות הנאמן לפי הסכם זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על-פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר זה ואגרת החוב).

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ

לוינסקי- עופר בע"מ

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי ה"ה _____ ו-
 _____ וחתימתם מחייבת את **לוינסקי- עופר בע"מ** בקשר עם שטר נאמנות זה.

 -----, עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי _____
 _____ וחתימתו מחייבת את **שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ** בקשר עם שטר נאמנות זה.

 -----, עו"ד

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

לוינסקי- עופר בע"מ **אגרת חוב (סדרה ב') ("אגרת החוב")**

אגרת חוב רשומה על שם

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

1. אגרת חוב זו מעידה כי **לוינסקי- עופר בע"מ ("החברה")** תשלם במועדי הפירעון כהגדרתם בתנאים הרשומים מעבר לדף למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, כהגדרתו בסעיף 4.1 לתנאים שמעבר לדף, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו ("**סדרת אגרות החוב**"), המונפקת בהתאם לשטר נאמנות ("**שטר הנאמנות**") מיום [] בספטמבר 2019, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין **שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ ("הנאמן")**. מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
3. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

לוינסקי- עופר בע"מ

התוספת השנייה לשטר הנאמנות - הוראות בדבר אסיפות מחזיקי אגרות חוב

לוינסקי- עופר בע"מ

אסיפות של מחזיקי אגרות חוב

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

1. זימון אסיפה

1.1. החברה רשאית לזמן את מחזיקי אגרות החוב לאסיפה של מחזיקי אגרות החוב. אם החברה מזמינה אסיפה כזו, עליה לשלוח לנאמן הודעה בכתב על המקום, היום והשעה בהם תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה.

1.2. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים, לא יאוחר מתום ארבעה עשר (14) ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 135(א) לחוק ניירות ערך אשר תכונס לא יאוחר מתום שישים (60) ימים ממועד הגשת הדוח האמור. על סדר יומה של האסיפה האמורה ייכלל, מינוי הנאמן לתקופה שתקבע (אלא אם האסיפה הקודמת קבעה מועד מינוי ארוך יותר), דיון בדוח השנתי על ענייני הנאמנות וכל נושא אחר שנקבע על סדר היום כמפורט בסעיף 4 להלן.

1.3. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של מחזיק באגרות החוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב שבמחזור של אגרות החוב. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות חוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.

1.4. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 6 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

1.5. כל אסיפה של מחזיקי אגרות החוב תתקיים במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה. הנאמן יהיה רשאי לבקש מן החברה לערוך אסיפת מחזיקי אגרות חוב במען אחר, בכפוף להסכמת החברה.

1.6. לא יזמן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 1.4 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.

1.7. לא התקיימה אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 1.2 או 1.3 לעיל, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק, להורות על כינוסה.

1.8. הורה בית המשפט כאמור, יישא הנאמן בהוצאות סבירות שהוציא המבקש בהליך בבית המשפט, כפי שקבע בית המשפט.

1.9. מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקים או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק ניירות ערך, רשאי בית המשפט, לבקשת החברה, מחזיק אגרות חוב הזכאי להצביע באסיפה או הנאמן, להורות שתכונס ותנוהל אסיפה בדרך שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לתת לשם כך הוראות משלימות ככל שיראה לנכון.

2. פגמים בכינוס

2.1. בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקים

שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר זה.
 2.2. היה הפגם בכינוס נוגע להודעה לגבי מקום כינוס האסיפה או מועדה, לא יהיה רשאי מחזיק שהגיע לאסיפה, על אף הפגם, לדרוש את ביטול ההחלטה.

3. הודעה על כינוס אסיפה

3.1. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.
 3.2. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיף 9.1 להלן.

4. סדר היום באסיפה

4.1. החברה ו/או הנאמן, לפי העניין, יקבעו את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכללו בו נושאים שבשלהם נדרש כינוס של אסיפת מחזיקים לפי סעיפים 1.1 עד 1.3 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 4.2 לבקשת מחזיק.
 4.2. מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות חוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.
 4.3. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

5. מקום כינוס אסיפה

אסיפת מחזיקים תיערך בישראל במשרדי החברה או במקום אחר עליו תודיע החברה.

6. המועד הקובע לבעלות באגרות חוב

מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות החוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על שלושה ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד לפני מועד הכינוס.

7. יושב ראש

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

8. מניין חוקי ; אסיפה נדחית או נמשכת

8.1. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שקבע כי קיים המניין החוקי הדרוש לאיזה מן הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, כדלקמן:
 8.1.1. המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוחם, המחזיקים לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישת אחרת בחוק ניירות ערך.

- 8.1.2. לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.
- 8.1.3. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 8.1.2 לעיל מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך.
- 8.1.4. על אף האמור בסעיף 8.1.3 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 1.3 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות החוב במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).
- 8.2. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מניין חוקי, ידחה המשכה של האסיפה ("האסיפה המקורית"), הדיון, או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר, ולמקום שיקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו ("אסיפה נמשכת"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.
- 8.3. נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 3.1 - 3.2 לעיל.

השתתפות והצבעה

- 9.1. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח, וכן בכתב הצבעה שישלח על ידי הנאמן לכל המחזיקים, ובו יציין המחזיק את אופן הצבעתו.
- 9.2. החלטה באסיפת המחזיקים תתקבל בהצבעה במניין קולות.
- 9.3. כתב הצבעה שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, ואשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 8.1 לעיל.
- כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, אלא באסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראת סעיף 8.1.4 לעיל או אסיפה נמשכת כאמור בסעיף 8.2 לעיל, יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית או הנמשכת.
- 9.4. כל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב המיוצגות בהצבעה יקנה קול אחד בהצבעה.
- 9.5. מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע חלק מקולות ההצבעה שלו בעד הצעת החלטה וחלק מקולות ההצבעה שלו נגדה, או להמנע, הכל כפי ראות עיניו.
- 9.6. מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם ("מחזיק קשור"), לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

החלטות

- 10.1. החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות.
- 10.2. במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.
- 10.3. הצעת החלטה בנושא שלא נקבע לגביו לעיל כי יוכרע ברוב מסוים תוכרע בהחלטה רגילה.

10.4. הנושאים שלהלן יתקבלו באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב שאינו רוב רגיל:

10.4.1 שינוי בהוראות שטר הנאמנות, יתקבל ברוב של המחזיקים בשני שלישים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה.

10.4.2 העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש הבטוחות, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, כמפורט בסעיף 12 לשטר הנאמנות.

10.4.3 כל נושא אחר אשר נקבע לגביו בשטר הנאמנות כי הוא כפוף להחלטה ברוב שאינו רוב רגיל.

11. הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/ בא כוח:

11.1 כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד.

11.2 שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

11.3 כתב מינוי וייפוי כוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי, או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יופקד במשרדה של החברה לא פחות מ-48 שעות לפני מועד האסיפה, אלא אם נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

11.4 הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.

11.5 אדם או אנשים שיתמנו על-ידי הנאמן או החברה, וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על-ידי הנאמן או החברה, לפי מזמן האסיפה, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות מחזיקי אגרות החוב. במקרה שבו על-פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן, ומנימוקים סבירים, יידרש בחלק מהאסיפה דיון ללא נוכחות נציגי החברה, לא ישתתפו באותו חלק של הדיון החברה או מי מטעמה.

12. בחינת ניגודי עניינים

12.1 כונסה אסיפת מחזיקים, יבחן הנאמן את קיומם של ניגודי עניינים אצל המחזיקים, בין עניין הנובע מהחזקתם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן (בסעיף זה – "עניין אחר"), בהתאם למפורט ב**נספח 12.1** המצ"ב לשטר זה; הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפת מחזיקים להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין אחר שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.

12.2 בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור בסעיף 12.1 לעיל או של מחזיקים שלגביהם מצא כי מתקיים ניגוד עניינים כאמור בסעיף 12.1 לעיל (בסעיף זה: "מחזיקים בעלי עניין מנוגד").

12.3 על אף האמור בסעיף 12.2 לעיל, פחת סך החזקות המשתתפים בהצבעה, שאינם מחזיקים בעלי עניין מנוגד, משיעור של חמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, יביא הנאמן בחשבון בספירת מניין הקולות בהצבעה גם את קולותיהם של המחזיקים בעלי עניין מנוגד.

13. כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות

13.1 אין בהוראות סעיפים 1.3 ו-4 לעיל כדי לגרוע מסמכות הנאמן לכנס אסיפת מחזיקים, אם ראה צורך בהתייעצות עמם; בזימון לאסיפה כאמור לא יפורטו נושאים לסדר יומה ומועד כינוסה יהיה יום אחד לפחות לאחר מועד הזימון.

באסיפה כאמור לא תיערך הצבעה, לא יתקבלו בה החלטות ולא יחולו עליה הוראות סעיפים 1.3, 1.7,

1.8, 3.2, 4, 6, 8, 9.1, 9.3, ו-9.6.

נספח 12.1

אופן קביעת עניין מנוגד

1. במסגרת ההצבעות בכל אסיפת מחזיקי אגרות החוב, יבחן הנאמן את הצבעת ה'מחזיקים הטהורים' בלבד באופן שהרוב הנדרש לקבלת החלטה ימנה אך ורק מתוך קולותיהם של 'המחזיקים הטהורים'. במניין 'המחזיקים הטהורים' ימנו רק מחזיקי אגרות החוב שאינם בעלי אינטרסים זרים, דהיינו - שלא קיים חשש סביר כי ההצבעה של אותם מחזיקים תושפע מהחזקתם בניירות ערך אחרים של החברה או של צד קשור בהחלטה, ללא התייחסות למהותה של אותה השפעה או בשל השפעה אחרת שתצוין על ידי אותו מחזיק.
2. לצורך סיווג "המחזיקים הטהורים" נקבע, כי מחזיק שיתקיים לגביו לפחות אחד מהתנאים הבאים, ייחשב כ"מחזיק בעל עניין מנוגד", אשר קולו לא ימנה במסגרת קולות ה"מחזיקים הטהורים" דהיינו: לא יובאו במניין הקולות המשתתפים בהצבעה. ואלה התנאים:
 - 2.1 מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 9.6 לתוספת השנייה לעיל).
 - 2.2 מחזיק אשר כיהן או מכהן כנושא משרה בחברה בסמוך למועד האירוע שבבסיס ההחלטה באסיפה;
 - 2.3 כל מחזיק אשר ה"שווי ההוגן" (כהגדרתו להלן) שנקבע להחזקותיו בניירות ערך אחרים של החברה ו/או ניירות ערך של כל תאגיד רלוונטי אחר להחלטה נושא האסיפה ("ניירות הערך הנבדקים") גדול ב-30% או יותר מ"השווי ההוגן" (כהגדרתו להלן) שנקבע להחזקותיו באגרות החוב.

"שווי הוגן" יחושב כמפורט להלן: כמות החזקותיו של מחזיק פלוני בנייר ערך סחיר (לרבות ברצף המוסדי), מוכפלת בממוצע משוקלל של שער הסגירה של נייר הערך ב- 30 ימי המסחר האחרונים שקדמו למועד פרסום זימון האסיפה.
3. לא תכונס אסיפה נפרדת של אותם מחזיקים אשר יכנסו בהגדרת המונח מחזיק בעל 'עניין מנוגד', ולצורך קבלת החלטה מחייבת לא יידרש קבלת החלטה גם באסיפה של מחזיקים בעלי 'עניין מנוגד'.
4. המבחן בנספח זה מיושם לצורך איתור 'המחזיקים הטהורים' ומשקף איזון ראוי בין הרצון למנוע קבלת החלטות על בסיס הצבעה המושפעת - לפחות פוטנציאלית - מעניינים מנוגדים, לבין הצורך להימנע ממצב בו ההכרעה על ההחלטה נותרת בידי מיעוט מקרב מחזיקי אגרות החוב. יחד עם זאת, אין זה מן הנמנע, כי אף מיון זה יוביל בסופו של יום למתן משקל רב יתר על המידה למחזיקים בשיעור קטן באגרות החוב, שהצבעתם אינה בהכרח משקפת את עמדת רוב המחזיקים. במקרה כגון זה, שומר לעצמו הנאמן את הזכות לפנות לבית המשפט המוסמך לקבלת הוראות בנושא האופן הראוי לספירת קולות המצביעים בנסיבות העניין.
5. בהתאם לאמור בסעיף 12 לתוספת השנייה לשטר נאמנות זה להלן, מחזיק שלא יודיע לנאמן האם הינו בעל עניין מנוגד או לא, ייחשב כבעל עניין מנוגד ויחולו עליו ההוראות שבשטר זה.
6. יובהר כי בחינת אופן קביעת עניין מנוגד כאמור תעשה בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך והוראות הדין כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

התוספת השלישית - נציגות דחופה

ככל שתמונה נציגות דחופה של מחזיקי אגרות החוב, החברה מתחייבת כי בכפוף להוראות הדין (לרבות חוק ניירות ערך) הנציגות הדחופה תמונה לפעול בהתאם להוראות הרלוונטיות מתוך החוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, על תיקוניו ועדכוניו מעת לעת, וכן מתחייבת החברה לפעול באופן סביר בשיתוף פעולה עם הנציגות הדחופה והנאמן, ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על ידם וגיבוש החלטת הנציגות הדחופה, ולהעביר לנציגות הדחופה את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו לה לגבי החברה שלהן :

מינוי הנציגות ותקופת כהונה

1.

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

1.2. הנאמן ימנה לנציגות את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב אשר 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 :

1.2.1. 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 ;

בסעיף זה "צד קשור", משמעו (א) תאגיד בשליטת החברה ; (ב) בעלי השליטה בחברה ו/או בני משפחתם או תאגיד בשליטת מי מהם (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

1.2.2. 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 ;

1.2.3. חברי הנציגות יחזיקו, לכל הפחות, 20% מהיתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1 - 1.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, חבר הנציגות האמור יודיע על כך בכתב לנאמן והנאמן ימנה חבר אחר במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לעיל.

1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 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.

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

סמכות הנציגות

2.

אין באמור בתוספת זו כדי לגרוע מסמכויות הנאמן על פי שטר הנאמנות, לרבות סמכותו לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אשר תדון ותקבל החלטות בנושאים בגינם כונסה הנציגות. מובהר כי כל החלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור תגבר על החלטת הנציגות, לרבות כלפי החברה.

התחייבויות החברה בקשר לנציגות

3.

3.1. 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.

3.2. 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 לנציגות את המידע הרלוונטי לצורך גיבוש החלטתה, אשר לא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר.

החברה תישא בעלויות הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות.

אחריות

4.

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

4.2. על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 27 לשטר הנאמנות, כאילו היו הנאמן.

5. החברה תפרסם דיווח מיידי על דבר מינויה של הנציגות, זהות חבריה וסמכויותיה וכן תפרסם דיווח מיידי נוסף אודות החלטות הנציגות כאמור ודוח מיידי על סיום כהונת הנציגות.
6. אין במינוי נציגות כאמור כדי לגרוע מזכותו של הנאמן לכנס את אסיפת מחזיקי אגרות חוב, ככל שלדעתו הדבר נדרש. במקרה כאמור יגברו החלטות אסיפת המחזיקים על החלטות הנציגות.

1. כללי

באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשר הדברים:

"החברה"

לוינסקי-עופר בע"מ;

"שטר זה" או "שטר הנאמנות"

שטר הנאמנות שתעודת אגרת זו מהווה נספח לו, לרבות התוספת והנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;

"הנאמן"

הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;

"תשקיף המדף" או "תשקיף

תשקיף המדף של החברה מיום 1 באוגוסט 2017 המאפשר, בין היתר, הנפקת אגרות חוב של החברה.

המדף המתוקן"**"דוח הצעה" או "דוח הצעת**

דוח הצעת מדף אשר יפורסם מכח תשקיף המדף ואשר באמצעותו תוצענה אגרות החוב לציבור;

המדף"**"החוק"**

חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו מכוחו כפי שיהיו מעת לעת;

"פנקס"

פנקס מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 30 לשטר הנאמנות;

"בורסה"

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;

"יום עסקים"

כל יום שבו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.

"קרן"

סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ב').

"החברה לרישומים"

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

"סדרת אגרות החוב" או "סדרת

אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, רשומות על שם, שתנאיהן הינם בהתאם לתעודת אגרות החוב (סדרה ב'), לשטר הנאמנות ולדוח ההצעה של אגרות החוב

אגרות החוב (סדרה ב')"

(סדרה ב'), לפיו הן תונפקנה.

"יום מסחר"

כל יום שבו מתקיים מסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

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 באגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. למועד חתימת השטר לא קיימת סתירה בין תנאי אגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות.

מועדים

מועדים שונים ובכללם, מועדים קובעים לתשלומים (שיקראו להלן: **"המועדים"**), המפורטים בדוח הצעת המדף ובשטר נאמנות זה בקשר עם ניירות הערך הנכללים בשטר נאמנות זה ובתנאיהם, הינם, בין היתר, בהתאם לתקנון הבורסה, ההנחיות על פיו וחוקי העזר של מסלוקת הבורסה (**"הוראות הבורסה"**), התקפים במועד חתימת שטר נאמנות זה ובנוסחם נכון למועד חתימת השטר.

הוראות הבורסה עשויות להשתנות מעת לעת ובין השאר יכול שייקבעו בהן הגבלות שונות לעניין המועדים הקובעים בדוח הצעת המדף ובשטר הנאמנות. על ניירות הערך שיוצעו מכוח תשקיף המדף ובהתאם לשטר זה יחולו הוראות הבורסה בנוסחן נכון למועד ההצעה וכפי שיפורט בדוח הצעת המדף.

שונות הוראות הבורסה לעניין המועדים כאמור, יחול השינוי גם על ניירות ערך שהונפקו על פי דוחות הצעת המדף מכוח תשקיף המדף ובהתאם לשטר נאמנות זה, אלא אם ייקבע אחרת על ידי הבורסה או על ידי מסלוקת הבורסה.

הקדמה

.2

אגרות חוב (סדרה ב') רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ("אגרות החוב"), המוצעות בערך הנקוב, נושאות ריבית שנתית בשיעור שייקבע במכרז. קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בשלושה תשלומים, כדלהלן:

יום 30 בחודש ספטמבר בשנת	שיעור מקרן אגרות החוב שייפרע
2021	20%
2022	40%
2023	40%
סה"כ	100.00%

קרן אגרות החוב והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

הריבית

.3

- 3.1 קרן אגרות החוב (סדרה ב') תישא ריבית קבועה אשר אינה צמודה למדד.
- 3.2 הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים ביום 31 במרס וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2023. תשלום הריבית האחרון יבוצע ביחד עם פירעון הקרן ביום 30 בספטמבר 2023. כל תשלום ריבית (למעט הריבית הראשונה שהינה כמפורט להלן) יהיה בגין התקופה של ששה (6) חודשים שנסתיימה ביום התשלום.
- התשלום של תקופת הריבית הראשונה שיעשה ביום 31 במרס 2020 יחושב בגין התקופה המתחילה ביום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור, והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.
- לפרטים בדבר מנגנון ההתאמה שיחול בשינוי שיעור הריבית, ראו סעיף 3.6 להלן.
- 3.3 שיעור הריבית שיקבע במכרז, שיעור הריבית החצי שנתי ושיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב יפורטו בדוח שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז.
- 3.4 הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים כמפורט בסעיף 3.2 לעיל והיא תשולם בעד תקופת הריבית שהסתיימה במועד התשלום ("תקופת הריבית"). תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב תתחיל יום מסחר אחד לאחר יום המכרז אשר יפורט בדוח ההצעה האמור ותסתיים במועד התשלום הראשון של הריבית. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב, תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה.
- 3.5 התשלום האחרון של הריבית ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של אגרות החוב וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה.
- 3.6 התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה ביחס הביטחונות או ביעדי ההון העצמי
 - 3.6.1 שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה מיעדי יחס הביטחונות או מיעד ההון העצמי כמפורט בסעיף 10 של שטר הנאמנות.
 - 3.6.2 החברה תפרסם דוח מידי לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר כל מועד בדיקה המזכה בתוספת ריבית כאמור בסעיפים 10.3 ו- 10.4 לשטר הנאמנות, בו תציין כי חלה חריגה

מהיעדים המפורטים בסעיף 10 של שטר הנאמנות (להלן: "**חריגה**"), בגינה תשולם תוספת ריבית.

3.6.3 בדוח המידי שתפרסם החברה לאחר כל מועד בדיקה המזכה בתוספת ריבית עקב אי עמידה ביעד יחס ביטחונות על פי סעיף 10.1 או אי עמידה ביעד הון עצמי על פי סעיף 10.2 לשטר הנאמנות תמסור החברה פרטים על: (א) החריגה המזכה בתוספת הריבית; (ב) שיעור הריבית השנתית המעודכנת (קרי, שיעור הריבית השנתית כפי שתהיה באותה עת בתוספת שיעור הריבית הנוסף) ו- (ג) שיעור הריבית החצי שנתי (שתחושב כריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

3.6.4 בדוח המידי שתפרסם החברה לאחר כל מועד בדיקה המזכה בתוספת ריבית עקב אי עמידה ביעד הון עצמי על פי סעיף 10.2 לשטר הנאמנות תמסור החברה פרטים על: (א) החריגה המזכה בתוספת ריבית; (ב) שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) ("ריבית המקור" ו-"תקופת ריבית המקור", בהתאמה); (ג) שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) ("הריבית המעודכנת"); (ד) שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) שיעור הריבית השנתית ושיעור הריבית החצי שנתי (שתחושב כריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

3.6.5 אם מועד החריגה המזכה בתוספת ריבית יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל ("**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור טרם השינוי בלבד כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

3.6.6 ככל שתחדל להתקיים החריגה המזכה בתוספת ריבית ("**החריגה שנפסקה**"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, באופן שתבוטל תוספת הריבית בגין החריגה שנפסקה, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח על החריגה שנפסקה. בכל מקרה לא יפחת שיעור הריבית השנתית מהשיעור שנקבע במכרז. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 3.6.2 עד 3.6.5 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה.

4. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

4.1 התשלומים על חשבון הריבית של אגרות החוב שתוצענה על-פי דוח הצעת המדף ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס של אגרות החוב במועדים שיפורטו בסעיף זה להלן ("**היום הקובע של אגרות החוב**"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 30 בספטמבר 2023, שייעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר שעליו תודיע החברה. הודעת החברה בדבר התשלום כאמור,

תימסר לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

מובהר, כי מי שאינו רשום בפנקס אגרות החוב ביום הקובע של אגרות החוב, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

היום הקובע של אגרות החוב לעניין תשלומי הריבית והקרן בגין אגרות החוב יהיה כמפורט להלן:

א. ביום 25 במרס בגין תשלומי ריבית המשולמים ביום 31 במרס החל בסמוך לאחר אותו יום קובע.

ב. ביום 24 בספטמבר בגין תשלומי ריבית ו/או קרן המשולמים ביום 30 בספטמבר החל בסמוך לאחר אותו יום קובע;

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

4.3 התשלום לזכאים רשומים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס של אגרות החוב ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 4.4 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 5 להלן.

4.4 מחזיק רשום של אגרות החוב יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב כאמור לעיל, או על כל שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק אם תגיע למשרדה הרשום לפחות 15 יום לפני המועד הקובע לפירעון תשלום כלשהו על פי אגרת החוב.

4.5 לא מסר המחזיק הרשום אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה בפנקס אגרות החוב. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

4.6 מכל תשלום בגין אגרות החוב ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.

4.7 כל תשלום של קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על שבעה ימים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים, כהגדרתה להלן, החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה, "ריבית פיגורים" פירושה תוספת ריבית בשיעור שנתי של 3%. החברה תפרסם דיווח מידי לפחות שני ימי מסחר לפני היום בו יבוצע תשלום הכולל ריבית פיגורים. בדיווח יפורט מועד התשלום, ושיעור הריבית הכולל את ריבית הפיגורים שנצברה.

5. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

5.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרות חוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלם במועדו, יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלום, ואילו המחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.

5.2 לא שולם סכום כאמור תוך ארבעה עשר (14) ימים מהמועד שנקבע לתשלום, החברה תפקיד בידי הנאמן, באופן מיידי, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע באמצעות

המגנ"א, למחזיקי איגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרת החוב, גם כפדיון איגרת החוב על ידי החברה.

5.3 החברה תודיע למחזיקי אגרות החוב על הפקדת הכספים בידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 5.2 לעיל.

5.4 הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי איגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו על-פי דיני מדינת ישראל והוראות שטר הנאמנות (כאמור בסעיף 20 לשטר הנאמנות), הכל כפי שהנאמן ימצא לנכון וכפוף להוראות כל דין. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעה האמורה בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל.

5.5 הנאמן יעביר לכל מחזיק איגרות החוב שעבורו הופקדו בידי הנאמן סכומים ו/או כספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב מתוך אותם כספים שהופקדו כאמור, ובניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וכל ההוצאות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות הנ"ל, לרבות עמלות בשיעור שיהיה מקובל באותה עת וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות שיידרשו על ידי הנאמן לשביעות רצונו המלאה.

5.6 הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של איגרות החוב. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 5.5 לעיל (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו'), ככל שיוותרו בידי באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי איגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיפים 5.4 ו-5.5 לעיל בשינויים המחויבים. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיקי איגרות החוב בתום שבע שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם את הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכותם של מחזיקי אגרות החוב לדרוש את כספם מהחברה, בכפוף לדיני ההתיישנות.

5.7 החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור.

העברת אגרות החוב

.6

6.1 בכפוף לאמור בסעיף 6.3 להלן, אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב תיעשה על-פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כיאות על-ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על-ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

בכפוף לאמור לעיל, הוראות פרוצדוראליות הנכללות בתקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחולו, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.

6.2 אם יחול כל תשלום חובה שהוא על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על-ידי מבקש ההעברה.

- 6.3 במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה זו, תפוצל תחילה על-פי הוראות סעיף 31 לשטר הנאמנות התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך הכול סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.
- 6.4 לאחר קיום כל התנאים האלה תרשם ההעברה בפנקס ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת חוב זו.

6.5 כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

פדיון מוקדם של אגרות החוב ביוזמת הבורסה

.7

במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם ותפעל כדלקמן:

- 7.1 תוך 45 יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדות. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי שישלח לרשות ולבורסה ובשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.
- 7.2 מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב, יחול לא לפני 17 יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מ-45 יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.
- 7.3 במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדות.
- 7.4 תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך הנקוב של אגרות החוב שייפדו בתוספת ריבית שנצברה עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב.
- 7.5 קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב של מי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם כאמור לעיל, אך אגרות החוב תמחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.
- 7.6 פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו כאמור את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

פדיון מוקדם חלקי עקב עיכוב בפרויקט הנשיא

.8

אם תוך שנה ממועד הנפקת אגרות החוב לא יושג התר בניה לפרויקט הנשיא, והערך הנקוב של אגרות החוב שיהיו במחזור יעלה על [_____] מיליון ש"ח, יכנס הנאמן אסיפה מיוחדת של מחזיקי אגרות החוב, שעל סדר יומה קבלת החלטה בדבר ביצוע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב, כך שהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב שיוותר לאחר הפדיון החלקי יהיה [_____] מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "**ביצוע פדיון חלקי**"). אם מחזיקי אגרות החוב יחליטו על ביצוע פדיון חלקי, תפעל החברה בהתאם להוראות הבאות:

- 8.1 כל סכום שיפרע במסגרת הפדיון המוקדם החלקי, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי הערך הנקוב של אגרות החוב המוחזקות.
- 8.2 אם הפדיון המוקדם החלקי יחול ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור.

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

- 8.3 בעת הפדיון המוקדם החלקי תשלם החברה את הערך הנקוב של חלק אגרות החוב הנפדה בפדיון מוקדם בתוספת הריבית שנצברה רק בגין חלק אגרות החוב הנפדה במסגרת הפדיון החלקי כאמור,

ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

8.4 החברה תפרסם דוח מידי על פדיון מוקדם חלקי שבו יפורט מועד הפדיון החלקי, אשר יחול לא לפני 17 יום מתאריך פרסום הדוח ולא יהיה מאוחר מ-45 יום מהתאריך הנ"ל, אך לא יבוצע פדיון חלקי בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

8.5 בדוח המידי יפורטו: (1) הסכום מתוך קרן אגרות החוב שייפדה בפדיון חלקי; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת שהוא מהווה; (3) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (5) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (6) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (7) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב, שיהיה ששה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

8.6 תקופת השנה האמורה בסעיף 8 זה תוארך במקרה בו השגת התר הבניה נמנעה עקב נסיבות שאינן בשליטת החברה, וזאת עד להסרת המניעה. "נסיבות שאינן בשליטת החברה" לעניין זה- שביתה או השבתה, העדר מורשה חתימה המוסמך לחתום על התר הבניה מטעם ועדת התכנון והבניה המקומית, מלחמה, או נסיבות אחרות שהחברה לא צפתה ולא יכולה הייתה למנען.

פדיון מוקדם ביוזמת החברה

9.

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

9.1 החברה תהא רשאית להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם חלקי או מלא בכל עת לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שחלפו 60 ימים ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב.

9.2 תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

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

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

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

9.6 כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם ע"י החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי הערך הנקוב של אגרות החוב המוחזקות.

9.7 עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מידי לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם.

9.8 מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב לבין מועד תשלום הריבית בפועל. בדוח המידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן.

9.9 לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.

9.10 במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מיידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה ששה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

9.11 בעת פדיון מוקדם חלקי תשלם החברה את הריבית שנצברה רק בגין קרן אגרות החוב שתפדה במסגרת הפדיון החלקי כאמור ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב. במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.

9.12 הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי השוק של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם.

(2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל;

(3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1.5%. היוון אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם.

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 שלוש סדרות אגרות חוב ממשלתי שקלי לא צמוד ושמשיך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.

10. הוראות כלליות

10.1 סכומי 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.

10.2 כל מי שנעשה זכאי לאגרות החוב כתוצאה מפשיטת רגל או כתוצאה מהליכי פירוק של מחזיק אגרות החוב, תהיה לו הזכות, לכשיביא את אותן הראיות שהחברה תדרוש ממנו מדי פעם בפעם, להירשם בפנקס כמחזיק אגרות החוב, או בכפיפות לתנאים המפורטים לעיל בתעודה ובשטר, להעביר אותן.

10.3 בעלי אגרות החוב יהיו רשאים להפעיל את זכויותיהם על-פי אגרות החוב ושטר הנאמנות באמצעות הנאמן או על-פי החלטת אסיפה כללית של בעלי אגרות החוב בדרכים המפורטות באגרות החוב ובשטר הנאמנות. למרות האמור לעיל, היה והנאמן ינהג שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב, יהיו בעלי אגרות החוב רשאים להפעיל את זכויותיהם לרבות על-פי החלטת האסיפה הכללית.

11. קבלות בהכחה

מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאים אלה, תהווה קבלה חתומה על-ידי מחזיק אגרות החוב שבתעודה זו הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום הנקוב בקבלה, אשר נעשה על-ידי החברה או על-ידי הנאמן, לפי העניין,

בגין אגרות החוב שבתעודה זו.

החלפת תעודת אגרות החוב

.12

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות הסבירות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באגרות החוב, 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 המבקש את החלפת התעודה כאמור.

לוינסקי-עופר בע"מ

תאריך: 9 בספטמבר 2019

תמצית תניות בהנפקה

- בהמשך לטיוטת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') מיום 9 בספטמבר 2019, להלן תמצית תניות בהנפקה.
- מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי מסמכי ההנפקה. הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של המסמכים המחייבים.¹
 - במסמך זה "החוזר" משמעו פרק 4 לחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי) בשער 5 (עקרונות ניהול עסקים בחוזר מאוחד (קודקס הרגולציה של הממונה על שוק ההון ביטוח וחסכון במשרד האוצר)) שעניינו הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות.

מעמד אגרות החוב

☒ אגרות החוב מובטחות בבטחונית.

פירוט תמציתי של הבטחונית (סעיף 6 לשטר הנאמנות):

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן, על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, ושעבוד שוטף ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן, על כל הזכויות, הכספים, הפיקדונות, וניירות הערך שיוחזקו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. השעבודים האמורים, בנוסח שיאושר על ידי הנאמן, יירשמו במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות, כמפורט בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות.
 2. שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, בנוסח שיאושר על ידי הנאמן, על כל זכויות החברה לקבלת העודפים בקשר עם פרויקט מכבי 6/8, כמפורט בסעיף 6.1.2 לשטר הנאמנות.
 3. שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, בנוסח שיאושר על ידי הנאמן, על כל זכויות החברה לקבלת עודפים בקשר עם פרויקט הנשיא, כמפורט בסעיף 6.1.3 לשטר הנאמנות.
 4. משכנתא ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של ליבנטל חברה לבנין בע"מ ("ליבנטל בנין") במקרקעין ברחוב נורדאו 9-11 בהרצליה, המהווים 15/20 חלקים במושע מחלקה 14 בגוש 6520 ("המקרקעין בנורדאו"), שתירשם בלשכת רישום המקרקעין, וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה והמחאת זכות על דרך השעבוד, ראשונה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיה של החברה במקרקעין בנורדאו שיירשמו במרשם החברה המתנהל על ידי רשם החברות, כמפורט בסעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות.
- אם בתקופה בה יהיו אגרות החוב במחזור תתקשר החברה בהסכם ליווי פיננסי לבניית פרויקט במקרקעין בנורדאו, המשכנתא והשעבוד האמורים יוחלפו בשעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, בנוסח שיאושר על ידי הנאמן, על כל זכויות החברה לקבלת עודפים בקשר עם הפרויקט, כמפורט בסעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות.

שעבודי העודפים על פי סעיפים 2 ו-3 לעיל יהיו נדחים ונחותים בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה/הבנקים המלווים של הפרויקטים, לרבות השעבודים על חשבון/נות הליווי, ובפני כל שעבוד

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

שייווצר על פי הסכם/מי הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר יחתם/מו עם הבנק/ים המלווה/ים בקשר עם הפרויקטים. יובהר כי במקרה בו בנק מלווה יממש את הבטוחות שהועמדו לו בקשר עם הפרויקט עלולים מחזיקי אגרות החוב להיוותר ללא בטוחה או עם בטוחה חסרת ערך כלכלי.²

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: _____³.

☐ 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

☒ קיימת קביעה מפורשת בקשר לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה. ראו סעיף 5.2 לשטר הנאמנות.⁴

מגבלות על פעולות "מדללות"

☒ קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף: החברה התחייבה לעמידה בתנאים מסוימים לעניין הרחבת

סדרת אגרות החוב (סדרה ב'). לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2 לשטר הנאמנות.⁵

☒ החברה לא תהא רשאית להנפיק סדרות אגרות חוב נוספות שאינן מובטחות בשעבוד ואשר יקנו למחזיקיהן

זכות קדימה בפירוק ביחס לאגרות החוב (סדרה ב'). לפרטים ראו סעיף 3.3 לשטר הנאמנות.

☒ קיימת התחייבות לאי יצירת שעבדים ("שעבוד שלילי") – ישנה הגבלה על שעבדים נוספים של הבטוחות

בהן מובטחות אגרות החוב: למעט שעבדים לטובת הבנק/ים המלווה/ים של הפרויקטים שזכויות החברה

בהם ישועבדו להבטחת אגרות החוב, החברה לא תיצור שעבדים נוספים מכל מין וסוג על זכויותיה

בפרויקטים. לפרטים ראו סעיף 6.1.8 לשטר הנאמנות.⁶

אמות מידה פיננסיות

☒ קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות: א. יעד יחס הביטחונות לאגרות החוב הינו 120%

לפחות. ב. הון עצמי של 28 מיליון ש"ח לפחות ב-31 בדצמבר 2019, ובכל מועד לאחריו שביחס אליו תפרסם

החברה דוחות כספיים, סקורים או מבוקרים, כל עוד יהיו אגרות חוב במחזור.

נקבעו הוראות להתאמת ריבית במקרה של אי עמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות.⁷

² תצוין בתמצית ובכלליות מהות הנכסים המשועבדים ודרגת השעבוד.

³ אם ניתן, תצוין בתמצית ובכלליות מהות הבכירות (למשל, עיכוב תשלומים למחזיקי אגרות חוב נחותות במקרה הפרה של אגרות החוב הבכירות).

⁴ לפי החוזר המאוחד חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.

⁵ תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

⁶ תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

⁷ יצוין בתמצית סוג אמות המידה.

כרית ריבית

☒ קיימת התחייבות של החברה לכך שבחשבון המשועבד יימצא בכל עת סכום השווה לריבית הקרובה שיש לשלם על אגרות החוב. ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות.

מגבלות על "חלוקה"

☒ קיימת קביעה מפורשת האם קיימות הגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניות⁸

☒ קיימות מגבלות על "חלוקה": כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות:⁹

החברה לא תבצע כל חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות ("חלוקה"), עד לתום תקופת ההגבלה המלאה על פי סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות.

לאחר תום תקופת ההגבלה המלאה החברה לא תבצע חלוקה אם: (א) החלוקה תגרום לכך שההון העצמי של החברה לאחר החלוקה כאמור יפחת מ- 35 מיליון ש"ח. (ב) החלוקה תהיה בשיעור העולה על 50% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת. (ג) אם כתוצאה מביצוע החלוקה כאמור, תתקיים עילה מהעילות לפירעון מידי כמפורט בסעיף 12.1 לשטר הנאמנות. (ג) החברה תהיה בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות, וכן במקרה בו בעת החלוקה החברה לא תעמוד באיזה מהיעדים האמורים בסעיף 10 לשטר הנאמנות אשר החברה נדרשת לעמוד בהם באותו מועד.

☐ קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים: ¹⁰_____

מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה"

☐ קיימות מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה": ¹¹_____

שינויי מבנה

☒ קיימות מגבלות על שינוי שליטה- שינוי שליטה ללא אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב

רגיל הוא עילה להעמדה לפירעון מיד, כמפורט בסעיף 12.1.9 של שטר הנאמנות.¹²

☒ קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה: אגרות החוב תהיינה ניתנות להעמדה לפירעון מידי אם בוצע

מיזוג (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), אלא אם כן הצהירה החברה או החברה הקולטת, לפי העניין, כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת, לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים, כמפורט בסעיף 12.1.18 לשטר הנאמנות.¹³

דירוג

☐ אגרות החוב אינן מדורגות.¹⁴

☐ קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג.

☐ קיימות הוראות התאמה של תנאי אגרות החוב בעת ירידת דירוג.¹⁵

8 לפי החוזר חובה כי תיכלל קביעה כזו בתנאי אגרות החוב.
9 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.
10 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.
11 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.
12 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.
13 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.
14 יצוין הדירוג שניתן לאגרות החוב.
15 תצוין בתמצית מהות ההוראה.



קיימת קביעה מפורשת האם החברה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת, ואם שינתה מתחייבת לפרסם סיבות להחלפה.¹⁶

עילות העמדה לפירעון מיידי

בסעיף 12 לשטר הנאמנות.

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות ¹⁷
אי תשלום	12.1.15	
הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות	12.1.8	בכפוף לתקופת ריפוי של 14 ימים.
אי נכונות מצגים	12.1.8	בכפוף לתקופת ריפוי של 14 ימים.
הפרת התחייבויות ספציפיות - מגבלות על הרחבת סדרה	12.1.22	אם תורחב הסדרה באופן שאינו עומד בהוראות סעיף 3.2 לשטר הנאמנות.
הפרת התחייבות ספציפית - אי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	12.1.23	-
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה	12.1.11	-
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על עסקאות בעלי שליטה	לא רלבנטי	-
הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש	12.1.16	אלא אם פורסם תוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו החברה חייבת בפרסומו.
הפרת התחייבות ספציפית – תיחום פעילות	12.1.12	
הפרת התחייבות ספציפית – אי העברת עודפים לחשבון המשועבד	12.1.13	אלא אם אי העברת העודפים נגרמה מסיבות שאינן תלויות בחברה.
החלטת פירוק, צו פירוק קבוע וסופי	12.1.1	-
צו פירוק זמני, מינוי מפרק זמני או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה	12.1.2	בכפוף לכך שהצו או ההחלטה לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים. לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ	12.1.3	יוטל עיקול על נכסי החברה, כולם או רובם, בגין חוב מהותי או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור, בגין חוב מהותי, והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.

¹⁶ לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.

¹⁷ יצוין בתמצית האם ההוראה לא נוסחה באופן מלא, או אם נוספו לה חריגים.

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות ¹⁷
בקשות כינוס או מינוי כונס זמני או קבוע, צו למינוי כונס זמני על כל או רוב נכסי החברה. ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע	12.1.4.	בכפוף לכך שהבקשה או הצו לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים. תקופת הריפוי לא תינתן במקרה בו ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע.
בקשת הקפאת הליכים; צו הקפאת הליכים; בקשת החברה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות; הצעת פשרה או הסדר לנושה עקב אי יכולת עמידה בהתחייבויות במועדן; בקשת הקפאה שהוגשה כנגד החברה ולא נמחקה תוך 45 יום	12.1.6	למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי מבנה החברה ו/או פיצול ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות ושאינן בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב.
החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה	12.1.5	-
חלה הרעה מהותית בעסקי החברה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את חובותיה למחזיקי אגרות החוב	12.1.14	-
חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב	12.1.20	-
השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה	12.1.21 ; 12.1.17	לגבי השעיה - ככל ולא בוטלה בתוך 30 ימים.
Cross Default/Cross Acceleration : הפרה צולבת (במקרי אי תשלום חובות אחרים או במקרי העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים)	12.1.10	הועמד לפירעון מיידי חוב מהותי של החברה והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב בתוך 30 ימים או בתוך 15 ימים במקרה של חוב מהותי של סדרת אגרות חוב שהחברה הנפיקה. לא ייראו כהלוואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) כחוב מהותי. לעניין סעיף זה "חוב מהותי" - חוב של החברה בסכום העולה על 20 מיליון ש"ח.
הפסקת דירוג	לא רלבנטי	
ירידת דירוג	לא רלבנטי	
שינוי שליטה	12.1.9	
ההון העצמי בדוחות הכספיים שתפרסם החברה ליום 30.9.2019 או למועד כלשהו לאחריו יהיה נמוך מ-24 מיליון ש"ח	12.1.25	
היחס בין ההון העצמי של החברה לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של החברה על פי הדוחות הכספיים שתפרסם החברה	12.1.26	

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות ¹⁷
ליום 30.9.2019, או למועד כלשהו לאחריו, יהיה נמוך מ-12%.		
במשך תקופה של 6 חודשים רצופים מתחילת תשלום תוספת הריבית על פי סעיף 10.5 לשטר הנאמנות, עקב חריגה מיעד יחס הביטחונות על פי סעיף 10.1 לשטר הנאמנות, יהיה יחס הביטחונות נמוך מ-120%.	12.1.27	
במשך תקופה של 6 חודשים רצופים מתחילת תשלום תוספת הריבית על פי סעיף 10.5 לשטר הנאמנות, עקב החריגה מיעד ההון העצמי על פי סעיף 10.2 לשטר הנאמנות, החריגה לא תתוקן.	12.1.28	
הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות	12.1.18	
עילות נוספות – החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח; מכירת עיקר נכסי החברה ושינוי של עיקר פעילות החברה; החברה תחוסל או תימחק.	12.1.24 ; 12.1.19 ; 12.1.7	לעניין שינוי עיקר פעילות החברה – אם עיקר פעילותה של החברה (בעניין זה, "החברה", יחד עם חברות בשליטתה) אינו בתחום ייזום והקמת פרויקטים של בנייה למגורים בישראל, או בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה;

נציגות דחופה:

קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה. הערות: כמפורט בתוספת השלישית לשטר הנאמנות.

בתאגיד שאינו מדווח:¹⁸ - לא רלוונטי

א. דוחות ודיווחים¹⁹

☐ מזכר ההנפקה כולל את המידע המפורט בסעיף 4 לנספח 5.2.4.3 לחוזר. הערות: _____.

☐ קיימת התחייבות למסור את הדיווחים השנתיים, הרבעוניים והמיידיים המפורטים בנספחים 5.2.4.8, 5.2.4.9 ו-5.2.4.10 לחוזר. הערות: _____.

ב. דרישות נוספות בתאגיד שאינו מדווח: - לא רלוונטי

החברה התחייבה לשאת בכל הוצאות ההנפקה כאמור בסעיף 5(ד) לחוזר.

החברה מינתה נאמן לאגרות החוב כאמור בסעיף 5(ה)(1) לחוזר.

החברה התחייבה למסור דיווח על פי דרישתו כאמור בסעיף 5(ה)(2) לחוזר.

החברה התחייבה בכתב בקשר לחתימות על מסמכים כאמור בסעיף 5(ו) לחוזר.

¹⁸ כהגדרתו בחוזר.

¹⁹ לפי החוזר חובה כי המידע המפורט להלן ייכלל בתנאי אגרות החוב.

ג. הדין החל וסמכות השיפוט²⁰

☒ נקבע הדין החל: הדין הישראלי - סעיף 38 לשטר הנאמנות.

☒ נקבעה סמכות השיפוט: בתי-המשפט בעיר תל אביב-יפו - סעיף 38 לשטר הנאמנות.

²⁰ לפי החוזר חובה כי הוראות בעניין זה ייכללו בתנאי אגרות החוב.