

יובהר כי טיוטה זו של שטר נאמנות הינה בגדר טיוטה בלבד. נוסח שטר הנאמנות עשוי להשתנות עד למועד ההנפקה בפועל של סדרת אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, אם וככל שזו תונפק. יצוין, כי טרם ניתן אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ואישור האורגנים המוסמכים בחברה להנפקת ניירות הערך לציבור. אין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך על פי טיוטה זו. ±

## שטר נאמנות

שנערך ונחתם ביום \_\_ בינואר 2020

בין

רוטשטיין נדל"ן בע"מ  
מרחוב הסיבים 49, פתח תקוה  
טלפון: 073-2555444  
פקס: 073-2555445  
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין

משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ  
דרך מנחם בגין 48, תל אביב  
טלפון: 03-6374354  
פקס: 03-6374344  
(להלן: "הנאמן")

מצד שני;

### תוכן עניינים

1	מבוא, פרשנות והגדרות	2
2	כללי	5
3	מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין	5
4	הנפקת אגרות החוב	6
5	רכישת אגרות חוב על-ידי החברה ו/או על-ידי מחזיק קשור	8
6	התחייבויות החברה	9
7	דרגת עדיפות	14
8	זכות להעמדה לפירעון מידי	15
9	תביעות והליכים בידי הנאמן	20
10	סדר קדימויות בנשיה; חלוקת התקבולים	21
11	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	21
12	סמכות לעכב חלוקת כספים	22
13	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	22
14	קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן	23
15	הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי	23
16	השקעת כספים	24
17	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	24
18	התחייבויות נוספות	25
19	דיווח על ידי הנאמן	25
20	שכר נאמן	26
21	סמכויות מיוחדות	26
22	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	27
23	שיפוי לנאמן	27
24	הודעות	29
25	ויתור, פשרה ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב ושטר הנאמנות	30
26	מרשם מחזיקי אגרות החוב	31
27	תעודות ופיצול תעודות	31
28	דיווח לנאמן	31
29	תחולת חוק ניירות ערך	32
30	אסיפות של מחזיקי אגרות החוב	32
31	פדיון מוקדם של אגרות החוב	32

34	סודיות	.32
34	מענים	.33
34	דין חל וסמכות שיפוט	.34
35	הסמכה לדיווח במגנ"א	.35
35	באי כוח	.36
35	כללי	.37

**הואיל** והחברה פרסמה תשקיף מדף נושא תאריך 1 במאי 2017, אשר תוקפו הוארך עד ליום 30 באפריל 2020 (להלן: **"תשקיף המדף"**), על פיו החברה עשויה להנפיק בעתיד, באמצעות דוחות הצעת מדף, בין היתר, סדרות של אגרות חוב כמתואר בתשקיף המדף;

**והואיל** ובכוונת החברה לפרסם על פי תשקיף המדף דוח הצעת מדף (להלן: **"דוח הצעת המדף"**), לפיו תציע החברה לראשונה אגרות חוב (סדרה ח') (להלן: **"אגרות החוב (סדרה ח')"**) כמפורט בשטר נאמנות זה (להלן: **"שטר הנאמנות"** או **"שטר זה"**);

**והואיל** ושטר זה נועד לקבוע את תנאי אגרות החוב (סדרה ח') כפי שיובאו לידי ביטוי בדוח הצעת המדף שתפרסם החברה;

**והואיל** והנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות ותנאי הכשירות הקבועים על פי כל דין, ובפרט הדרישות והתנאים הקבועים בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב (סדרה ח') נשוא שטר זה;

**והואיל** והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי כל דין ו/או הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר הנאמנות;

**והואיל** והנאמן הצהיר כי אין עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר הנאמנות, לרבות ביחס לניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה כאמור;

**והואיל** ולנאמן אין כל עניין בחברה (למעט היותו נאמן לאגרות החוב (סדרות ו' ו-ז') (כהגדרתה להלן)) ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן;

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

**והואיל** והחברה מצהירה כי התקבלו כל האישורים הנדרשים על פי דין ו/או הסכם לביצוע ההנפקה בהתאם לתנאי ההנפקה המפורטים בשטר הנאמנות וכי יש לה את הסמכות להנפיק את אגרות החוב בהתאם לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות וכי אין כל מניעה על פי דין ו/או הסכם לביצוע ההנפקה נשוא שטר נאמנות זה.

### **לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:**

#### **1. מבוא, פרשנות והגדרות**

- 1.1. המבוא לשטר זה והנספחים הרצופים לו, מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2. חלוקת שטר 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 כשאינו בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.

1.4 בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין, שאינן ניתנות להתניה, לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה. הוראות שטר זה יחולו ביחס לאגרות החוב (סדרה ח') בלבד ובכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף המדף ו/או דוח הצעת המדף לבין שטר זה, יגברו הוראות שטר זה. נכון למועד חתימת שטר הנאמנות אין כל סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף המדף ו/או דוח הצעת המדף לבין הוראות שטר זה. שטר זה, על כל הוראותיו, ייכנס לתוקף עם ובכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה ח'). מובהר כי במקרה בו לא יונפקו אגרות חוב (סדרה ח'), מכל סיבה שהיא, יפקע מאליו תוקפו של שטר זה והנאמנות על פיו לא תכנס לתוקף.

1.5 בשטר זה תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצדם, אלא אם נקבע מפורשות אחרת:

- **"אגרות החוב" או "סדרת אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה ח')"**  
אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, רשומות על שם, שתנאי כל אחת מהן הינם בהתאם לתעודת אגרות החוב (סדרה ח'), לשטר הנאמנות ולדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ח'), אשר תונפקנה מעת לעת על-ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- **"אגרות החוב (סדרה ז')"**  
אגרות החוב (סדרה ז') של החברה אשר הונפקו ו/או יונפקו בעתיד בהתאם לתשקיף המדף של החברה אשר תנאיהן מוסדרים בשטר נאמנות מיום 3 באפריל 2019.
- **"הבורסה"**  
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
- **"דוח הצעת המדף"**  
דוח הצעת מדף של אגרות החוב (סדרה ח') בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק (כהגדרתו להלן), שבו יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.
- **"דוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ח')"**  
דוח הצעת המדף על-פיו תוצענה לראשונה אגרות חוב (סדרה ח'), אשר צפוי להתפרסם בחודש ינואר 2020.
- **"החלטה מיוחדת"**  
החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח'), או באסיפה נדחית שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שליש (66.67%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.
- **"החלטה רגילה"**  
החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שהתכנסה לפי ס' 133ב35 ו-143ב35(א) לחוק, (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות חמישים אחוזים (50%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.
- **"החברה"**  
רוטשטיין נדל"ן בע"מ.
- **"החברה לרישומים"**  
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ, או חברה לרישומים שתבוא בנעליה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות

- הערך של החברה אשר יהיו רשומים למסחר בבורסה, יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים.
- חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו מכוחו כפי שיהיו מעת לעת.
- חוק החברות, התשנ"ט-1999.
- חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018.
- כל יום שבו מתקיים מסחר בבורסה.
- כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.
- (1) מי שלזכותו רשומות אצל חבר בורסה אגרות חוב, ואותן אגרות חוב נכללות בין אגרות החוב הרשומות בפנקס המחזיקים באגרות החוב, על שם חברה לרישומים; (2) מי שלזכותו רשומות אגרות חוב בפנקס המחזיקים באגרות החוב.
- משך חיים ממוצע.
- מכרז על שיעור הריבית השנתית הקבועה שתישאנה אגרות החוב (סדרה ח') שתונפקנה לראשונה על ידי החברה בהתאם לדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ח').
- הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.
- סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') כפי שתהיה מעת לעת בתוספת הריבית שנצברה על פי תנאי אגרות החוב על יתרה זו שטרם שולמה בפועל.
- פנקס מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 26 לשטר זה.
- קודקס הרגולציה – שער 5 - עקרונות לניהול עסקים, חלק 2 - הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 - ניהול נכסי השקעה, שפורסם על ידי אגף שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר, כפי שיעודכן מעת לעת, בכתובת: <https://mof.gov.il/hon/Information-entities/Pages/Codex.aspx>.
- סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור.
- נכסים, אחד או יותר, ששוים במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה עולה על 50% מסך נכסי החברה המאוחדים, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.
- "החוק" או "חוק ניירות ערך"**
- "חוק החברות"**
- "חוק חדלות פירעון"**
- "יום מסחר"**
- "יום עסקים"**
- "מחזיקי אגרות החוב" ו/או "בעלי אגרות החוב" ו/או "המחזיקים"**
- "מח"מ"**
- "מכרז"**
- "הנאמן"**
- "הערך ההתחייבותי"**
- "פנקס" או "מרשם"**
- "קודקס הרגולציה"**
- "קרן"**
- "רוב נכסי החברה" או "כולם או רובם"**

- "שטר הנאמנות" או "שטר זה" - שטר נאמנות זה לרבות התוספות והנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו. ככל שתהא סתירה בין הוראות שטר זה לבין אלו מנספחיו, תגברנה הוראות שטר זה;
- "תעודת אגרות החוב" - תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע **בתוספת הראשונה** לשטר זה.
- "תשקיף המדף" - תשקיף המדף של החברה מיום 30 באפריל 2017 הנושא תאריך 1 במאי 2017, אשר תוקפו הוארך עד ליום 30 באפריל 2020.

## 2. כללי

- 2.1. הוראות שטר זה יחולו ביחס לאגרות החוב (סדרה ח') בלבד ובכל מקרה של סתירה בין הוראות תשקיף המדף ושטר זה, אזי הוראות שטר זה יגברו. נכון למועד חתימת שטר הנאמנות אין כל סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף המדף לבין הוראות שטר זה. הוראות שטר זה לא יחולו לגבי סדרות אחרות של אגרות חוב אותן החברה רשאית להציע בהתאם להוראות תשקיף המדף.
- 2.2. כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה רשומות למסחר בבורסה, שטר זה כפוף להוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו.
- 2.3. מועדים
  - 2.3.1. מועדים שונים, כגון מועדים קובעים לתשלומים (כל אלה יקראו להלן: "המועדים"), נקבעו בין היתר בהתאם לתקנון הבורסה, ההנחיות על פיו וחוקי העזר של מסלקת הבורסה (להלן: "הוראות הבורסה"), התקפים במועד החתימה על שטר הנאמנות.
  - 2.3.2. הוראות הבורסה עשויות להשתנות מעת לעת ובין השאר יכול שייקבעו בהן הגבלות שונות לעניין המועדים הקבועים בשטר הנאמנות או בתשקיף המדף.
  - 2.3.3. שונו הוראות הבורסה לעניין המועדים כאמור, יחול השינוי גם על ניירות ערך שהונפקו מכוח שטר זה, בהתאם ובכפוף להוראות הבורסה ו/או מסלקת הבורסה.

## 3. מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין

- 3.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן ראשון עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם, מכח הוראות סעיף 335 לחוק ניירות ערך.
- 3.2. היה והנאמן יוחלף בנאמן אחר, יהיה הנאמן האחר נאמן עבור מחזיקי אגרות החוב מכוח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לרבות עבור זכאים לתשלומים מכוח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.
- 3.3. הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן לפי תנאי שטר זה יכנסו לתוקפם במועד הקצאת אגרות חוב מכוח שטר זה על ידי החברה.
- 3.4. הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף 3.3 לעיל וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקים (להלן: "אסיפת המינוי הראשונה"), בהתאם להוראות סעיף 335ב(א) לחוק ניירות ערך שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי על ענייני הנאמנות לפי סעיף 1n35(א) לחוק. ככל שאסיפת המינוי הראשונה תאשר (ברוב רגיל) את המשך כהונת הנאמן הראשון ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שנקבעה בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול שתהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב).

- 3.5. ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת מינויו עם קבלת החלטה של המחזיקים על המשך כהונתו ו/או על מינוי נאמן אחר תחתיו.
- 3.6. תפקידי, סמכויות וחובות הנאמן יהיו בהתאם להוראות כל דין, ובכלל זה, חוק ניירות ערך והנחיות רשות ניירות ערך ובהתאם להוראות שטר זה.
- 3.7. הנאמן יפעל בהתאם להוראות כל דין ובכלל זה חוק ניירות ערך והנחיות רשות ניירות ערך.
- 3.8. על מינוי הנאמן, החלפתו, כהונתו, פקיעת כהונתו, התפטרותו ופיטוריו יחולו הוראות החוק.
- 3.9. אין בחתימת הנאמן על שטר זה משום הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.
- 3.10. הנאמן ימסור לחברה הודעה בכתב בדבר שינוי פרטי הקשר של הנאמן, בתוך 7 ימי עסקים ממועד שינוי כאמור.

#### 4. הנפקת אגרות החוב

- 4.1. החברה תנפיק אגרות החוב (סדרה ח') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת, עומדות לפירעון (קרן) בחמישה (5) תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל), באופן שכל תשלום יהיה בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב. אגרות החוב אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.
- 4.2. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרת החוב (סדרה ח') שבמחזור תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור אשר יקבע במכרז הצעתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ח') ולא יעלה על שיעור הריבית המירבי שיקבע בדוח ההצעה הראשון של אגרות החוב (סדרה ח') (ללא הצמדה לבסיס הצמדה כלשהו). הריבית תשולם פעמיים בשנה, ביום 14 בינואר וביום 14 ביולי בכל אחת מהשנים 2020 עד 2025, כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 14 ביולי 2020 והתשלום האחרון ביום 14 ביולי 2025 בעד התקופה של 6 חודשים שהסתיימה במועד התשלום (להלן: "תקופת הריבית"), פרט לתשלום הריבית הראשון אשר יעשה ביום 14 ביולי 2020, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז ותסתיים במועד התשלום הראשון של הריבית, כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות חוב (סדרה ח'), תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) והריבית בגינה תהייה בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי 2, ללא הצמדה).
- 4.3. לפרטים נוספים ראו גם סעיפים 3, 4 ו-5 לתנאים הרשומים מעבר לדף באגרות החוב.
- 4.4. אגרות החוב (סדרה ח') תרשמה למסחר בבורסה.
- 4.5. הרחבת הסדרה

- 4.5.1. בכפוף לתקנון הבורסה ולאישורה, החברה רשאית להנפיק (בהנפקה פרטית או לציבור) מעת לעת על פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בהסכמת בעלי אגרות החוב או הנאמן או במתן הודעה למי מהם על כך, לרבות למחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 5.2 להלן, בהתאם להוראות כל דין, אגרות חוב (סדרה ח') נוספות, שתנאייהן יהיו זהים לתנאי אגרות החוב, בכל מחיר ובכל אופן שייראה לה, ושטר זה יחול גם לגבי כל אגרות חוב נוספות כאמור שתונפקנה על-ידי החברה, ודינן של אגרות החוב הנוספות ממועד הוצאתן יהיה, בשינויים המחוייבים על-פי העניין, כדין אגרות חוב (סדרה ח'). הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה ח') כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש. למען הסר ספק, מחזיקי אגרות החוב הנוספות כאמור בסעיף זה לעיל, לא יהיו זכאים לתשלומים בגין קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומם חל טרם הנפקתן.

אגרות החוב (סדרה ח') עשויות להיות מונפקות בערך הנקוב, בניכיון או בפרמיה.

היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה ח') בעקבות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח'), יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ח') הקיימות במחזור באותה עת (ככל שיהיה), תפנה החברה לרשות המיסים לפני הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח'), 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, ככל שיהיו.

במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב, טרם הרחבת הסדרה, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב, תודיע בדוח מיידי על תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד. המס ינוכה במועדי הפירעון של אגרות החוב האמורות, לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. אם אגרות החוב תונפקנה במסגרת הרחבת סדרה בחבילה עם ניירות ערך נוספים, אזי תודיע החברה על שיעור הניכיון המשוקלל, לא יאוחר מיום המסחר הרביעי שלאחר רישומן למסחר. אם לא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדוח מיידי, לפני הרחבת הסדרה, את שיעור הניכיון האחיד שיהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב. המס ינוכה במקור בעת פירעון אגרות החוב, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

לפיכך, ייתכנו מקרים שבהם ינוכה מס במקור בגין ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות חוב טרם הרחבת הסדרה. במקרה זה 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 שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

#### 4.5.2. תנאים לביצוע הרחבת סדרה

על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה ח') אם במועד הרחבת הסדרה מתקיימים התנאים המפורטים להלן במצטבר (א) החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 6.4.1 ו-6.4.2 להלן וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות ביחס לאותן אמות מידה פיננסיות; (ב) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, האחרונים שפורסמו טרם מועד הנפקה כאמור, לאחר השפעת הרחבת הסדרה כאמור (אילו בוצעה לפני המועד אליו מתייחסים דוחות הכספיים) החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 6.4.1 ו-6.4.2 להלן וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות ביחס לאותן אמות מידה פיננסיות; (ג) במועד הרחבת הסדרה ו/או כתוצאה מהרחבת הסדרה, לא מתקיימת עילה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 8.1 להלן; ו-(ד) החברה לא בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר זה וכן לא תהא בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות כאמור עקב הרחבת הסדרה.

החברה תמסור לנאמן אישור בכתב מאת סמנכ"ל הכספים של החברה בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים לעיל בצירוף תחשיבים רלוונטיים (להלן בסעיף זה: "**אישור סמנכ"ל הכספים**"), בנוסח לשביעות רצון הנאמן, וזאת לא יאוחר מהמועד בו ייערך המכרז למשקיעים מסוגים.

ככל שאגרות החוב (סדרה ח') תדורגנה, הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') תעשה בכפוף לקבלת אישור מראש של חברת דירוג לפיו הרחבת הסדרה איננה פוגעת בדירוג הסדרה כאמור, באופן שלאחר הגדלת הסדרה, דירוג אגרות החוב (סדרה ח') לא יפחת מדירוג הסדרה במועד הדירוג הראשוני או במועד הרחבתה כאמור, לפי הגבוה מביניהם. יובהר, כי ככל שאגרות החוב תהינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע לעניין סעיף 4.5.2 זה הינו דירוג אגרות החוב על פי החברה המדרגת שדירוגה לאגרות החוב הוא הגבוה יותר. יובהר כי אין באמור כדי לחייב את החברה, בכל צורה שהיא, כדי לפעול לדירוג אגרות החוב (סדרה ח').

יצוין, כי סך אגרות החוב (סדרה ח') שתונפקנה, לרבות באמצעות הרחבות סדרה על פי סעיף זה, לא יעלה במצטבר על **150,120** מיליון ש"ח.

למען הסר ספק יובהר, כי הנפקת אגרות חוב נוספות מאגרות החוב (סדרה ח') תיעשה במסגרת שטר הנאמנות והוראות שטר הנאמנות יחולו עליהן, וכי אגרות החוב הקיימות מאגרות החוב (סדרה ח') ואגרות חוב הנוספות מאותה סדרה (ממועד הוצאתן) יהיו סדרה אחת לכל דבר וענין. החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב הנוספות כאמור, לכשיוצעו.

עוד יובהר, כי הבורסה אינה אחראית לבדיקה בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים לעיל במועד הטיפול בבקשה לרשום למסחר.

#### 4.6. הנפקת ניירות ערך נוספים

בכפוף לכל דין ולתקנון הבורסה, החברה רשאית להנפיק בכל עת ומעת לעת (בין בהצעה פרטית ובין בהצעה לציבור) על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בהסכמת בעלי אגרות החוב או הנאמן או במתן הודעה למי מהם על כך, לרבות למחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 5.2 להלן, אגרות חוב מסוג שונה או סדרות אחרות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, עם או בלי זכויות נלוות לרכישת מניות של החברה, עם או בלי בטוחות, בתנאי ריבית, הצמדה, פירעון, ותנאים אחרים ככל שהחברה תמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם. במקרה בו החברה תנפיק סדרה ו/או סדרות נוספות של אגרות חוב, לא תקבע החברה בתנאיהן כי הן יהיו עדיפות על אגרות החוב (סדרה ח') במקרה של הליכי פירוק החברה, אלא אם וככל שתהיינה מגובות בבטוחות ובשעבודים מכל סוג שהוא ורק ביחס לאותם שעבודים ובטוחות. טרם הנפקת סדרת אגרות חוב נוספת, החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא משרה בכירה בחברה בדבר עמידה בתנאי זה בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לפטור ו/או לגרוע מחובתו של הנאמן על פי כל דין ואין בה כדי לגרוע מזכויותיו של הנאמן ושל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') על פי שטר זה.

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

5.1. החברה שומרת לעצמה את הזכות לרכוש בכל עת ומעת לעת, אגרות חוב (סדרה ח') בכל מחיר שייראה לה, בין בבורסה ובין מחוצה לה ובין בכל דרך אחרת, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון של אגרות החוב שתוחזקנה על-ידי אחרים זולת החברה. אגרות חוב שתרכשנה על-ידי החברה תתבטלנה עם רכישתן ותימחקנה מן המסחר בבורסה, והחברה לא תהיה רשאית להנפיק את אגרות החוב שרכשה מחדש. במקרה של רכישת אגרות חוב על-ידי החברה כאמור, תיתן החברה הודעה על כך לנאמן בסמוך לאחר הרכישה וכן תדווח על כך בדיווח מיידי, והכול בכפוף להוראות הדין. במקרה שאגרות החוב תרכשנה כאמור על-ידי החברה במהלך המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב.

5.2. כל חברה בת של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או חברה קשורה לחברה 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 5.1 לעיל) (להלן: "**מחזיק קשור**") יהיו רשאים לרכוש בכל עת ומעת לעת, לרבות במסגרת הנפקה על-ידי החברה ו/או למכור בכל עת ומעת לעת, אגרות חוב (סדרה ח'), בכפוף לכל דין. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, ותהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב של החברה (בכפוף להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב). לעניין המניין החוקי ומניין המצביעים באסיפת מחזיקים, לרבות בהתייחס לאגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור, יחולו הוראות ה**תוספת השניה** לשטר זה.

5.3. אין באמור בסעיף 5 זה, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה או את מחזיקי אגרות החוב לרכוש אגרות חוב או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

## 6. התחייבויות החברה

6.1. החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות כל תוספת ריבית שהיא, ככל שתחול), 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, המועד הקובע לזכאות לא ישתנה אך מועד התשלום יידחה ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא כל תוספת תשלום או ריבית.

6.2. החברה מתחייבת כי תפעל לרישומן של אגרות החוב (סדרה ח') למסחר בבורסה. אגרות החוב (סדרה ח') תרשמנה למסחר בבורסה על שם החברה לרישומים כמפורט בשטר הנאמנות.

## 6.3. מגבלות על חלוקה

6.3.1. החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') וכל עוד אגרות החוב (סדרה ח') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת כדלהלן: (א) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות, על פי כל דוח כספי אחרון (מאוחד) מסוקר או מבוקר לפי העניין שפורסם אחרון לפני מועד ההכרזה, ואשר לא בוצעה על בסיס חלוקה, בניכוי רווחי שערך הנובעים משערך נדל"ן להשקעה שטרם מומשו ובניכוי השפעת המס המתחייבת לרווחים אלה; (ב) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), ככל שההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 6.4.1.3 להלן) בניכוי סכום החלוקה יפחת מ-100.95 מיליון ש"ח או שהיחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.4.2.3 להלן) בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת מ-19.5%~~18.5~~; (ג) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שבעת ההכרזה על חלוקה כאמור מתקיימת עילה מעילות העמדה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 8.1 להלן או שהחברה אינה עומדת באילו מהתנאים הפיננסיות כאמור בסעיף 6.4 להלן וכל זאת, לרבות כתוצאה מביצוע חלוקה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם ההתניות הפיננסיות האמורות; (ד) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שהחברה אינה עומדת באילו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'); ו-ה) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שמתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, כנוסחם נכון למועד שטר זה.

החברה תמסור לנאמן אישור מאת סמנכ"ל הכספים של החברה בדבר עמידתה בהתחייבויותיה שבסעיף זה לעיל, לרבות תחשיבים רלוונטיים והכל לשביעות רצון הנאמן, וזאת לא יאוחר מ-3 ימי עסקים לאחר מועד ההכרזה על ביצוע חלוקה כאמור. בהתייחס לרכישה עצמית של מניות החברה, חלף אישור מאת סמנכ"ל הכספים של החברה כאמור לעיל, החברה תכלול פירוט בביאורים לדוחותיה הכספיים הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, בדבר רכישות עצמיות שבוצעו על ידי החברה במהלך תקופת הדוח הרלוונטי וכן תאשר כי לאחר ביצוע רכישות כאמור הינה עומדת בהתחייבות המפורטת לעיל.

6.3.2. יצוין, כי בנוסף ~~למגבלה למגבלות~~ על ~~חלוקת דיבידנד~~ חלוקה כאמור בסעיף 6.3.1 לעיל, חלות על החברה מגבלות נוספות על ~~חלוקת דיבידנד~~ חלוקה, כדלקמן:

6.3.2.1. החברה התחייבה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה ז') החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') וכל עוד אגרות החוב (סדרה ז') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), כדלהלן:

(א) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות, על פי כל דוח כספי אחרון (מאוחד) מסוקר או מבוקר לפי העניין שפורסם אחרון לפני מועד ההכרזה, ואשר לא בוצעה על בסיס חלוקה, בניכוי רווחי שערור הנובעים משערור נדל"ן להשקעה שטרם מומשו ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה; (ב) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), ככל שההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 6.4.1.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז')) בניכוי סכום החלוקה יפחת מ-85 מיליון ש"ח או שהיחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.4.2.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז')) בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת מ-17%; (ג) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שבעת ההכרזה על חלוקה כאמור מתקיימת עילה מעילות העמדה לפירעון מידי כמפורט בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז') או שהחברה אינה עומדת באילו מהתניות הפיננסיות כאמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז') וכל זאת, לרבות כתוצאה מביצוע חלוקה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם ההתניות הפיננסיות האמורות; (ד) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שהחברה אינה עומדת באילו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'); (ה) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שמתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, כנוסחם נכון למועד שטר זה;

6.3.2.2. לפרטים בדבר מגבלות על חלוקה נוספות החלות על החברה נכון למועד שטר זה, ראו סעיף 6.3 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, כפי שפורסם ביום 20 במרץ 2019.

#### 6.4. התניות פיננסיות

כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת כדלהלן:

##### 6.4.1. הון עצמי מינימאלי

6.4.1.1. הונה העצמי של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח (להלן: "הון עצמי מינימאלי"). סכום זה לא יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן או לכל מדד כלשהו.

נכון ליום 30 בספטמבר 2019, הונה העצמי של החברה (כהגדרתו להלן) עמד על כ-138 מיליון ש"ח.

6.4.1.2. במידה והונה העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ-95 מיליון ש"ח, שיעור הריבית יעודכן כמפורט בסעיף 4.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף, והדבר לא יהווה הפרה של אמת מידה פיננסית זו אלא אם כן החברה לא תעמוד בהוראות סעיף 6.4.1.1 לעיל שאזי בנוסף לתשלום הריבית, כאמור בסעיף 4.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף, תקום בידי המחזיקים עילת פירעון מידי כאמור בסעיף 8.1.16 להלן.

6.4.1.3. "הון עצמי" - לעניין סעיף 6.4.1 זה - סך כל ההון של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, כולל זכויות מיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים).

6.4.2. יחס הון עצמי למאזן

6.4.2.1. היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין (להלן: "יחס הון עצמי למאזן"), לא יפחת מ-16.5%.

נכון ליום 30 בספטמבר 2019, היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה (כהגדרתם להלן) עמד על כ-25.78%.

6.4.2.2. במידה והיחס הון עצמי למאזן של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ-18.5%, שיעור הריבית יעודכן כמפורט בסעיף 4.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף, והדבר לא יהווה הפרה של אמת מידה פיננסית זו אלא אם כן החברה לא תעמוד בהוראות סעיף 6.4.2.1 לעיל שאזי בנוסף לתשלום הריבית, כאמור בסעיף 4.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף, תקום בידי המחזיקים עילת פירעון מידי כאמור בסעיף 8.1.17 להלן.

6.4.2.3. "הון עצמי" - לעניין סעיף 6.4.26.4.2 זה - הון עצמי כאמור בסעיף 6.4.1.3.3 לעיל.

"סך המאזן" - לעניין סעיף 6.4.2 זה - סך מאזן מאוחד, לפי כללים חשבונאיים מקובלים, והכל בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של החברה, בניכוי מקדמות מרוכשי דירות (כפי שמוגדר בדוחותיה הכספיים של החברה), בניכוי התחייבויות למתן שרותי בנייה למוכרי מקרקעין ובניכוי מזומן.

6.4.3. בדיקת ההתניות הפיננסיות והפרתן

6.4.3.1. הבדיקה בדבר עמידת החברה בכל אחת מהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.4.1.3.1 ו-6.4.26.4.2 לעיל תבוצע במועד פרסום הדוחות הכספיים (הרבעוניים או השנתיים) של החברה וכל עוד אגרות החוב (סדרה ח') קיימות במחזור.

6.4.3.2. החברה תכלול בדוחותיה התקופתיים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, את דבר עמידתה ו/או אי עמידתה בכל אחת מהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4.1.3.1 ו-6.4.26.4.2 לעיל, בצירוף הנתון המספרי של כל אחת מהתניות הפיננסיות, לרבות כל גילוי הנדרש על פי הוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך.

6.4.3.3. היה ויתברר, על פי הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, כי החברה לא עמדה באחת או יותר מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4.1.3.1 ו-6.4.26.4.2 לעיל, ולא עמדה בהתחייבויות כאמור גם ברבעון העוקב על פי הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, של אותם רבעונים (להלן: "מועד הפרה-הרלוונטי"), אזי תחולנה הוראות סעיפים 8.1.16.3.1 ו/או 8.1.17.3.1 לשטר הנאמנות, לפי העניין, בכפוף לאמור בסעיף 8.2.2 לשטר הנאמנות. יובהר, כי, מועד הפרה הרלבנטי אי עמידת החברה באיזו מההתניות הפיננסיות האמורות ייחשב מועד פרסום הדוחות הכספיים הרלבנטיים (להלן: "מועד הפרה").

6.4.3.4. במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת זו החלה עליה נכון למועד חתימת שטר זה באופן שיש בו כדי להשפיע על תוצאת החישוב של איזו מההתניות הפיננסיות המפורטות המפורטות בסעיפים 6.4.1 ו-6.4.2 או בסעיפים 6.3.1 (א) ו-(ב) לעיל (ביחס לאופן חישוב התניות

**לחלוקת דיבידנד לחלוקה**), עמידת החברה בכל אחת מהתניות הפיננסיות כאמור תיבדק אך ורק בהתאם לתקינה החשבונאית החלה על החברה במועד חתימת שטר זה (להלן: "התקינה הישנה"). במקרה של שינוי בתקינה הישנה אשר יש לו השפעה שאינה זניחה על תוצאות בחינת התניות הפיננסיות, החברה תפרט (במסגרת חלק א' לדוחותיה הרבעוניים והשנתיים) (פרק עדכון/תיאור עסקי החברה), כחלק מפירוט תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה החברה) את אופן עמידתה בתניות הפיננסיות אשר תחושב על פי התקינה הישנה, ובכלל זה, את ההתאמות ביחס לפריטים המהותיים המרכיבים את התניות הפיננסיות אשר משפיעים על השוני בתוצאת החישוב.

"השפעה שאינה זניחה" לעניין סעיף 6.4.3.4 זה - השפעה של 7.5% לפחות על תוצאות בחינת התניות הפיננסיות או ככל ששינוי התקינה החשבונאית כאמור יביא לכך שהחברה איננה עומדת באילו מהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 6.4.1 ו-6.4.2 לעיל.

6.4.3.5. יצוין, כי במקרה של שינוי בתקינה הישנה בהתאם לאמור בסעיף ~~6.4.3.4~~ **6.4.3.4.0** לעיל, אשר יש לו השפעה אשר הינה פחותה מ-7.5% על תוצאות בחינת התניות הפיננסיות, תעביר החברה לנאמן, לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לאחר פרסומו של כל דוח כספי, אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, לפיו החברה עומדת או שאינה עומדת בכל אחת מהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים ~~6.4.1~~ **6.4.1** ו-~~6.4.2~~ **6.4.2** לעיל בצירוף אופן חישוב תוצאות בחינת התניות הפיננסיות, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

## 6.5. עסקאות בעלי שליטה

ככל שהחברה איננה עומדת באילו מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים ~~6.4.1~~ **6.4.1** ו-~~6.4.2~~ **6.4.2** לעיל (מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הנקובות בהן) ו/או מתקיימת עילת פירעון מיידי מעילות העמדה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 8.1 להלן, החברה לא תהא רשאית להתקשר בעסקאות עם בעל השליטה ללא קבלת אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בהחלטה רגילה, תוך 30 יום ממועד אישור העסקאות כאמור על ידי דירקטוריון החברה. למען הסר ספק, הוראות ס"ק זה לא יחולו על העסקאות המפורטות להלן והחברה תהא רשאית להתקשר בעסקאות המפורטות להלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף להוראות הדין: (א) התקשרות של החברה עם בעלי השליטה בה או עם קרוביהם, במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות חברות שבשליטתם, לעניין קבלת שירותים בידי החברה (וחברות המוחזקות על ידי החברה), וכן אם הם גם נושאי משרה בה – באשר לתנאי כהונתם והעסקתם, ואם הם עובדי החברה ואינם נושאי משרה בה – באשר להעסקתם בחברה באותם תנאי כהונה בדיוק כפי שהיו טרם אישורם מחדש. יובהר, כי במקרה בו תהפוך החברה לחברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב אזי, החברה לא תהא רשאית להתקשר בכלל בסוג העסקאות כאמור בס"ק (א) זה, ללא קשר לתנאים המפורטים בהן, ללא קבלת אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בהחלטה רגילה, אשר יתקבל תוך 30 יום ממועד אישור העסקאות כאמור על ידי דירקטוריון החברה; (ב) עסקאות אשר תכליתן או תוצאתן הינה ריפוי הפרת התניה הפיננסית ו/או עילת ההעמדה לפירעון מיידי, כאשר החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת סמנכ"ל הכספים של החברה לרבות כל התחשיבים הרלוונטיים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן בדבר ריפוי הפגם האמור בס"ק זה לאחר ביצוע העסקה; ו-ג) עסקאות אשר אינן עסקאות חריגות או עסקאות חריגות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, כפי שתהיינה מעת לעת.

## 6.6. דירוג

6.6.1. במידה והחברה תחליט, לפי שיקול דעתה הבלעדי, כי אגרות החוב (סדרה ח') ייכנסו למעקב דירוג על ידי חברה מדרגת, אזי מתחייבת החברה כי החל ממועד דירוגן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ח') ועד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב (סדרה ח'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), ככל שהדבר בשליטתה של החברה, אגרות החוב (סדרה ח') יהיו במעקב דירוג על ידי חברה

מדרגת. יובהר כי החברה תהא רשאית, בהתאם לשקול דעתה הבלעדי להחליף את החברה המדרגת או להפסיק את מעקב הדירוג שיינתן על ידי אחת מחברות הדירוג ובמקרה כאמור תפרסם דיווח מיידי בו תפרט את סיבת השינוי כאמור.

למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור בסעיף זה ובשטר זה בכלל כדי לחייב את החברה, בכל צורה שהיא, לפעול לדירוגן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ח').

#### 6.6.2. התאמת ריבית במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב

6.6.2.1. ככל שאגרות החוב (סדרה ח') תדורגנה בהתאם להוראות סעיף 6.6.1 לעיל, שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב יותאם בגין שינוי בדירוג של אגרות החוב, כמפורט להלן. אופן ההתאמה של שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב, באמור לעיל, יהא בהתאם למנגנון המתואר בסעיף 6.6.2 זה. יובהר כי במועד הדירוג הראשוני לא יחול כל שינוי בריבית שנקבעה במכרז.

6.6.2.2. ככל שדירוג אגרות החוב על ידי אחת מחברות הדירוג שתדרגנה את אגרות החוב (כל אחת מהן להלן: "**חברת הדירוג**") יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך (להלן: "**הדירוג המופחת**") מהדירוג הראשוני של אגרות החוב (סדרה ח') או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (להלן: "**דירוג הבסיס**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור הריבית הנוספת, כהגדרתה להלן, מעל שיעור ריבית הבסיס וזאת בגין התקופה שתחילתה בתקופת הריבית הבאה (כלומר זו המתחילה מייד לאחר התקופה אשר במהלכה חל השינוי הרלוונטי בדירוג), ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד לתחילת תקופת הריבית הראשונה הבאה לאחר תקופת הריבית בה חלה עלייה בדירוג המופחת בחזרה לדירוג הבסיס או דירוג הגבוה ממנו (או בחזרה לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוספת נמוך יותר, כמפורט להלן ואז יחול המפורט בסעיף 6.6.2.5 ~~6-6-2-5~~ להלן), לפי המוקדם.

לעניין זה, "**ריבית הבסיס**" - משמעה שיעור הריבית שנקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה.

מובהר כי לא תתקבל תוספת ריבית בגין התקופה שממועד הורדת הדירוג ועד לתום תקופת הריבית במהלכה עודכן דירוג אגרות החוב וכי לא תופחת הריבית חזרה בגין התקופה שממועד עליית הדירוג בחזרה לדירוג הבסיס (או דירוג הגבוה ממנו) או בחזרה לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוספת נמוך יותר, כמפורט להלן, ועד לתום תקופת הריבית במהלכה עודכן דירוג אגרות החוב. לדוגמה, אם תקופת הריבית הנה מחודש ינואר ועד לתום חודש יוני, וחל בחודש מרס של שנה מסוימת שינוי דירוג אשר גורר הורדת או העלאת ריבית על פי התנאים המפורטים להלן, אזי לא יחול כל שינוי (העלאה או הורדה בריבית) עד לתום חודש יוני של אותה שנה, אלא רק החל מתחילת חודש יולי של אותה שנה.

לעניין זה, "**שיעור הריבית הנוספת**" - משמע: 0.25% בגין כל ירידה בדירוג מהדירוג הבסיסי וכאשר בכל מקרה לא יעלה שיעור הריבית הנוספת המצטבר בגין ירידה בדירוג כאמור בסעיף 6.6.2 זה מעל 1%.

6.6.2.3. במסגרת פרסום הדיווח המיידי בדבר שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הבאה תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת, את שיעור הריבית הנוספת ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב באותו הדירוג (להלן: "**מועד הורדת הדירוג**"); (ב) את שיעור הריבית השנתית

המשוקללת המעודכנת (קרי, שיעור ריבית הבסיס בתוספת שיעור הריבית הנוספת הרלוונטית) שתחול בגין התקופות הבאות; (ג) את שיעור הריבית לתקופה, ככל שתנאי אגרות החוב יקבעו שהריבית בגינן תשולם ביותר, ממועד אחד בשנה (הריבית לתקופה תחושב כשיעור הריבית החצי השנתית המעודכנת חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה) ביחס לתקופות הבאות.

6.6.2.4 במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב על ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל בסעיף 6.6 זה, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב, וכן תפרסם דוח מיידי שיכלול את כל הפרטים כאמור בסעיף 6.6.2.3 לעיל, וכל זאת תוך יום עסקים אחד ממועד עדכון הדירוג כאמור.

6.6.2.5 יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל בסעיף 6.6.2 זה, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב כלפי מעלה, לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוספת במצטבר הנו נמוך יותר, כמפורט לעיל (להלן: "הדירוג הגבוה"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב, וזאת בגין התקופה שתחיל מתחילת תקופת הריבית הבאה (כלומר: זו המתחילה מיד לאחר התקופה אשר במהלכה חל השינוי הרלוונטי בדירוג) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד שינוי דירוג אגרות החוב האמורות בהתאם להוראות סעיף זה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יהיה שיעור ריבית הבסיס ללא כל תוספת או, לפי העניין, בתוספת נמוכה יותר. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 6.6.2.3 ו-6.6.2.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת.

6.6.2.6 יובהר כי במקרה של שינויים בדירוג במהלך תקופת ריבית (להלן: "תקופת הריבית הנוכחית"), יהיה המועד הקובע לבחינת שיעור הריבית בתקופת הריבית הבאה, היום האחרון של תקופת הריבית הנוכחית, קרי – שיעור תוספת הריבית שתשולם בתקופת הריבית הבאה (ככל שתהא תוספת כאמור), יקבע בהתאם לדירוג אגרות החוב ביום האחרון של תקופת הריבית הנוכחית.

6.6.2.7 למען הסר ספק, מובהר כי שינוי אופן הדירוג של אגרות החוב לא יגרור שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב.

6.6.2.8 מובהר בזאת כי, ככל שאגרות החוב תהינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצורך סעיף 6.6.2 זה, שינוי בדירוג יתייחס לדירוג אגרות החוב על פי החברה המדרגת שדירוגה לאגרות החוב הוא הנמוך יותר.

#### 6.7 התחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)

כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שש"כ). אין באמור כדי להגביל את החברה מליצור שעבודים קבועים ו/או שוטפים נוספים ספציפיים כלשהם על נכסיה ובלבד שהשעבוד שיווצר לא יהיה שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה, החברה ו/או חברות הבת של החברה תהיינה רשאיות לשעבד את רכושן, באופן ספציפי, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב. נכון למועד חתימת שטר זה, אין שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה. יובהר כי ככל שעל כל נכסי החברה יהיו רשומים שעבודים קבועים ו/או ספציפיים, התחייבות זו תאבד מתוקפה האפקטיבי.

#### 7. דרגת עדיפות ובטוחות

כל אגרות החוב (סדרה ח') אשר יכול ותוצענה, תעמודנה בדרגה שווה לאגרות החוב מאותה סדרה ביחס לסכומים המגיעים בגינן, פרי-פסו, בינן לבין עצמן ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת ביחס לאותה סדרה.

אגרות החוב אינן מובטחות בבטוחות.

## 8. זכות להעמדה לפירעון מיידי

8.1 בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף זה להלן וכל עוד הם מתקיימים, יהיו הנאמן וכן מחזיקים באגרות החוב (סדרה ח') רשאים להעמיד לפירעון מיידי את יתרת הסכום המגיע למחזיקים על פי אגרות החוב (סדרה ח') ויחולו הוראות סעיף 8.2 להלן, לפי העניין:

8.1.1 אם החברה לא תפרע סכום כלשהו שייגיע ממנה בקשר לאגרות החוב (סדרה ח') או בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

8.1.2 אם החברה תפר את תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, או לא תקיים התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים במסגרת מי משטר הנאמנות על נספחיו או אגרות החוב, וההפרה כאמור לא תוקנה תוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.

8.1.3 אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 8.1.12 להלן) או אם יינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על-ידי בית המשפט או כל צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם ימונה לה מפרק קבוע או כל בעל תפקיד דומה על פי חוק חדלות פירעון.

8.1.4 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכסי החברה, כולם או רובם. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.5 אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט על פי חוק חדלות פירעון או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או ימונה לה מפרק זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על ידי בית המשפט על פי חוק חדלות פירעון, או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה על ידי בית המשפט וצו או החלטה כאמור לא בוטלו בתוך 45 יום ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, 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.

8.1.6 אם יוטל עיקול על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור, והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.7 אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת, וכך אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה.

8.1.8 (א) אם החברה תגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון, או להקפאת הליכים או אם יינתן צו כאמור או אם הוגשה על-ידי החברה בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת, שינוי במבנה החברה, או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאינם בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן;

- או - (ב) אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.
- 8.1.9 אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה ביחס למצבם במועד הנפקתן של אגרות החוב (סדרה ח'), וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (סדרה ח') במועדם.
- 8.1.10 אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לעמוד באיזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.
- 8.1.11 החברה לא תפרסם דוחות כספיים שהיא חייבת בפרסומם לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומם.
- 8.1.12 אם בוצע מיזוג, במסגרתו החברה הנה החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (ברב רגיל), אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באמצעות הנאמן, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג כי נטלה על עצמה במסגרת המיזוג את מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב וכך כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב.
- 8.1.13 אם (א) סדרה אחרת של אגרת חוב שהנפיקה החברה הועמדה לפירעון מיידי או (ב) הלוואה ו/או מס' הלוואות במצטבר שהועמדה ו/או העומדו לה לפי העניין על-ידי נושה פיננסי ו/או מס' נושים פיננסיים (להלן בסעיף זה: "המלווה") בהיקף העולה על 35 מיליון ש"ח הועמדה ו/או הועמדו, לפי העניין, לפירעון מיידי על-ידי מחזיק אגרות חוב ו/או הנאמן של אותה סדרה ו/או על ידי המלווה ו/או המלווים, לפי העניין.
- 8.1.14 אם עיקר פעילותה של החברה ביחד עם תאגידים בשליטתה המלאה אינו בתחום הנדל"ן או אם החברה תמכור לצד ג' (שאיננו חברה בבעלות מלאה של החברה) את רוב נכסי החברה, וללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (ברוב רגיל).
- 8.1.15 אם החברה תבצע חלוקה בניגוד למגבלות כאמור בסעיף 6.3 לעיל או תבצע עסקאות עם בעלי שליטה בניגוד לאמור בסעיף 6.5 ~~6-5~~ לעיל.
- 8.1.16 אם החברה הפרה את התחייבותה להון עצמי מינימאלי במשך שני רבעונים רצופים כמפורט בסעיף 6.4.1 לעיל, ובלבד שעד למועד ההפרה (כהגדרתו בסעיף 6.4.3.3 ~~6-4.3-3~~ לעיל) לא ניתנה לחברה ארכה לתיקון או ויתור על ידי: (א) מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במסגרת החלטה מיוחדת או (ב) על ידי הנציגות הדחופה, ככל שתמונה בהתאם להוראות סעיף 8.3 להלן.
- 8.1.17 אם החברה הפרה את התחייבותה ליחס הון עצמי למאזן במשך שני רבעונים רצופים כמפורט בסעיף 6.4.2 לעיל, ובלבד שעד למועד ההפרה (כהגדרתו בסעיף 6.4.3.3 ~~6-4.3-3~~ לעיל) לא ניתנה לחברה ארכה לתיקון או ויתור על ידי: (א) מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במסגרת החלטה מיוחדת או (ב) על ידי הנציגות הדחופה, ככל שתמונה בהתאם להוראות סעיף 8.3 להלן.
- 8.1.18 אם הבורסה השעתה את המסחר באגרת החוב, למעט השעייה בעילה של היווצרות אי בהירות, כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעייה לא בוטלה תוך 60 ימים, או אם נמחקו אגרות החוב (סדרה ח') ממסחר בבורסה.
- 8.1.19 אם החברה רשמה שעבוד שוטף על כלל נכסיה בניגוד לאמור בסעיף 6.7 ~~6-7~~ לעיל.
- 8.1.20 אם בעל השליטה בחברה, מר יצחק מירלישוילי, ימכור או יעביר לצד ג' (שאיננו גוף בשליטתו או קרובו) את כל מניות החברה או חלק ממניות החברה באופן בו יחדל להיות בעל שליטה בחברה (לרבות באמצעות גוף בשליטתו

או קרובו) או בכל מקרה בו יחדל מר יצחק מירלשוילי (לרבות באמצעות חברות בשליטתו) להיות בעל שליטה בחברה בשל סיבה אחרת שאיננה מכירה או העברה לצד ג' כאמור לעיל מבלי לקבל את אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (ברוב רגיל) לשינוי השליטה בטרם מכירת או העברת השליטה כאמור. החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב בעניין העברה או מכירה כאמור תתקבל לא יאוחר מתום 30 יום מהמועד בו פנתה החברה לנאמן בבקשה לקבלת אישור כאמור.

בסעיף 8.1.20 זה "שליטה" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך.

"**מכירת או העברת שליטה**" לעניין סעיף זה - כל עסקה שלאחריה יחול אחד או יותר מהבאים:

א. לאחר העסקה מר יצחק מירלשוילי, יחזיק, במישרין או בעקיפין, בשיעור הנמוך מ-30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ויהיה בעל מניות אחד או יותר שיחזיקו/ בעצמו/יחדיו, לפי העניין, לפחות ב-30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

ב. אם לאחר העסקה מר יצחק מירלשוילי יהיה חלק מקבוצת שליטה (כהגדרתה להלן), כאשר שיעור אחזקותיו של מר יצחק מירלשוילי בהון המניות המונפק והנפרע של החברה וזכויות ההצבעה בה, לא יהיו רוב מתוך סך הזכויות כאמור המוחזקות על ידי קבוצת השליטה. כך לדוגמה בלבד: מצב בו לאחר העסקה תהא קבוצת שליטה הכוללת ארבעה בעלי מניות המחזיקים ביחד 60% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומר יצחק מירלשוילי מחזיק בפחות מ-30.1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

"**קבוצת שליטה**" לעניין סעיף זה - משמע שני בעלי מניות או יותר המחזיקים, במישרין או בעקיפין, יחד בשליטה בחברה כהגדרתה לעיל.

8.1.21. אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בטרם הנאמנות אינו נכון או אינו מלא ובמקרה שמדובר בהפרה הניתנת לתיקון - ההפרה לא תוקנה תוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.

8.1.22. במקרה של הרחבת סדרה שלא בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 4.5 לעיל או במקרה של הנפקת סדרה נוספת של אגרות חוב שלא בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף ~~4.6~~ ~~4.6~~ לעיל.

8.1.23. ככל שאגרות החוב תדורגנה בהתאם לסעיף 6.6.1 לעיל, אם אגרות החוב (סדרה ח') יפסיקו להיות מדורגות על ידי כל חברות הדירוג המדרגות את אגרות החוב (סדרה ח'), לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטתה של החברה, הכל בכפוף לכך שאגרות החוב (סדרה ח') מדורגות בהתאם להחלטת החברה כמפורט בסעיף 6.6 לעיל.

8.1.24. ככל שאגרות החוב תדורגנה בהתאם לסעיף 6.6.1 לעיל, אם יעודכן דירוג אגרות החוב על ידי החברה המדרגת של אגרות החוב, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ח') יהיה נמוך מדירוג (BBB-) או דירוג מקביל על ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום החברה המדרגת, הכל בכפוף לכך שאגרות החוב (סדרה ח') מדורגות בהתאם להחלטת החברה כמפורט בסעיף 6.6 לעיל.

8.1.25. אם תירשם הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של החברה לתקופה של 2 רבעונים רצופים.

8.1.26. החברה חדלה להיות תאגיד מדווח כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

8.2. בקרות איזה מהאירועים שבסעיף 8.1 לעיל ובהתאם להוראות הכלולות בו על סעיפי המשנה שבו:

- 8.2.1 הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל, וכן יהיה חייב לזמן אסיפה כאמור לפי דרישת מחזיק באגרות חוב (סדרה ח'), אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח'). מועד כינוס אסיפה כאמור יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 8.2.8 להלן).
- 8.2.2 החלטת מחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי כאמור לעיל, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח'), ברוב רגיל של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.
- 8.2.3 במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר זה לעיל, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 8.2.2 לעיל, הנאמן יהיה חייב, מיד, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח').
- 8.2.4 על אף כל האמור בסעיף 8.2 זה, הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לא יהיו רשאים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי, אלא לאחר שחלפה התקופה שנקבעה בסעיף 8.1 לעיל, ככל שנקבעה, אשר במהלכה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי (להלן: **"תקופת הריפוי"**), והעילה לא נשמטה.
- 8.2.5 על אף כל האמור בסעיף 8.2 זה, הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב לפירעון מיידי, אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה בכתב, 7 ימי עסקים מראש לפני העמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי (להלן: **"תקופת ההודעה"**), על כוונתם לעשות כן; ואולם הנאמן או מחזיקים באגרות החוב (סדרה ח') אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי.
- 8.2.6 העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור שישלח על ידי הנאמן לחברה מיד עם פרסום ההודעה או פרסום זימון האסיפה במגנ"א יהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו של הנאמן לפעול כאמור.
- 8.2.7 הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על קרות אירוע המהווה עילה לפירעון מיידי מיד לאחר שנודע לו בפועל הדבר. הודעה כאמור תפורסם בהתאם להוראות סעיף 24 להלן.
- 8.2.8 הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 21 הימים האמורים (בסעיף 8.2.1 לשטר זה) לכינוס האסיפה, במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כינוס האסיפה כאמור תפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').
- 8.2.9 אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע או להתנות על זכויות הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בהתאם להוראות סעיף 1ט35 לחוק ניירות ערך או בהתאם להוראות הדין.

### 8.3 **נציגות דחופה**

#### 8.3.1 **מינוי הנציגות; תקופת כהונה**

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

8.3.1.2 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 (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:

(א) 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;

"צד קשור", משמעו (א) תאגיד בשליטת החברה; (ב) בעל השליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם (כהגדרת מונחים אלה בחוק).

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

8.3.1.3 היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 8.3.1.2 (א) ו- (ב) לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 8.3.1.2 לעיל.

8.3.1.4 בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומו או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 8.3.1.2 (א) לעיל ובדבר כהונה בנציגות נוספות כאמור בסעיף 8.3.1.2 (ב) 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.

8.3.1.5 תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 8.3.2.1 להלן. החברה תפרסם באופן פומבי את כל המידע שיימסר לנציגות עם סיום כהונת הנציגות.

## 8.3.2 סמכות

8.3.2.1 לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר זה, וזאת לתקופה שעד מועד פרסום הדוחות הכספיים הבאים לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים מהם עלה כי החברה לא עמדה באילו מאמות המידה הפיננסיות, או לתקופה שלא תעלה על 90 ימים, לפי המוקדם מביניהם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל

לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

8.3.2.2. אם לא מונתה נציגות לפי הוראות סעיף זה, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 8.3.2.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין הימים האמורים לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בהעמדת חוב החברה לפירעון יש בה בכדי לסכן את זכויות מחזיקי אגרות החוב.

8.3.2.3. אין במינוי הנציגות הדחופה כדי למנוע מהנאמן לפעול לכינוסה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב לקבלת החלטה בעניין לגבי התבקש כינוסה של הנציגות הדחופה.

### 8.3.3. התחייבות החברה בקשר לנציגות

8.3.3.1. 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.

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

8.3.3.3. החברה תישא בעלויות הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 23 לשטר הנאמנות.

### 8.3.4. אחריות

8.3.4.1. 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 זה ובקשר אליו או מכל פעולה אחרת אותה ביצעו על פיו, למעט אם פעלו כך בזדון ו/או בחוסר תום לב.

8.3.4.2. על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 23 לשטר הנאמנות, כאילו היו הנאמן.

## 9. תביעות והליכים בידי הנאמן

9.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, הנאמן ינקוט ללא מתן הודעה, בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב.

9.2. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם אגרות החוב (סדרה ח') לא הועמדו לפירעון מיידי והכול להגנת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ו/או לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות ובכפוף להוראות כל דין. על אף האמור בסעיף 9 זה, מובהר כי זכות העמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 8 לעיל ולא מכוח סעיף 9 זה.

9.3. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 9.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על-ידי החלטה רגילה (כהגדרתה בסעיף 1.5) שנתקבלה באסיפת מחזיקים של אגרות החוב (סדרה ח').

9.4. הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקים, בכדי שיוחלט על-ידי המחזיקים בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על-פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקים לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד האפשרי הראשון הסביר (ובכפוף להוראות התוספת השניה לשטר זה בעניין כינוס אסיפות מחזיקים). למען הסר ספק יובהר, הנאמן אינו רשאי לעכב הליכים להעמדה לפירעון מידי עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על-פי סעיף 8 לעיל, למעט אם האירוע שבגיניו התקבלה ההחלטה להעמדה לפירעון מידי בוטל או הוסר. מובהר, כי על אף האמור בסעיף 9.1 לעיל, הנאמן יגיש בקשה לפירוק החברה רק לאחר שהתקבלה בעניין זה החלטה רגילה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב.

9.5. בכפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפת מחזיקים של אגרות החוב (סדרה ח') 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 (סדרה ח').

9.6. כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר זה לעשות פעולה כלשהי, לרבות פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') 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 מידי עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על-פי סעיף 8.2.2 לעיל, למעט אם האירוע שבגיניו התקבלה ההחלטה להעמדה לפירעון מידי בוטל או הוסר.

#### 10. **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-ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר הקדימויות בנשיה כדלקמן:

**ראשית** - לתשלום כל חוב בגין שכר הנאמן והוצאותיו; **שנית** - לתשלום כל סכום אחר על-פי ה"התחייבות לשיפוי" (כהגדרת מונח זה בסעיף 23 להלן); **שלישית** - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 23 להלן; **רביעית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב את ריבית הפיגורים (ככל שנקבעה) ופיגורי הריבית המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; **חמישית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; **שישית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר; **שביעית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר; **ושמינית** - את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.

מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על-פי כל דין.

#### 11. **סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן**

בכפוף לקבלת החלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב, הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לחשבון הנאמנות, עבור מחזיקי אגרות החוב וחלף ביצוע התשלום להם, חלק או מלוא התשלום הבא (ריבית ~~אח~~ **ולאחר מכן** 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 (להלן בהתאמה בסעיף זה: "**התשלום הרלוונטי**" ו-"**סכום המימון**"). החברה אינה רשאית לסרב לפעול על-פי הודעת הנאמן והתשלומים שהועברו כאמור יזקפו בהתאם לסדר המפורט בסעיף 10 לעיל.

עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון, יפורסם דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי ושיעורי הקרן והריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. כמו כן, תציין החברה בדיווח המיידי כאמור, כי סכום המימון שיועבר לנאמן יחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

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. כמו כן, אין באמור כדי לגרוע מחובת הנאמן לפעול באופן סביר לגביית הכספים כאמור מהחברה, מקום בו החובה לשלם חלה על החברה על-פי שטר זה או על-פי דין.

## 12. סמכות לעכב חלוקת כספים

12.1. הנאמן יהיה חייב לחלק את הכספים שהצטברו אצלו, תוך שלושה חודשים ממועד קבלתם או במועד תשלום קרן ו/או ריבית הקרוב לאותו מועד, לפי המוקדם.

12.2. למרות האמור בסעיף 10 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים בסעיף 9 לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות מ-1 מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו עד למועד הקרוב לתשלום קרן ו/או ריבית ויהיה הוא רשאי, להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי הוראות סעיף 16 לשטר זה.

12.3. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם 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 10 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.

12.4. על אף האמור, מחזיקי אגרות החוב יוכלו, באמצעות קבלת החלטה רגילה באסיפת מחזיקים, לחייב את הנאמן לשלם להם את הסכומים שנצברו בידיו אף אם לא הגיעו כדי 1 מיליון ש"ח, והכול - בכפוף לסדר הקדימויות שבסעיף 10 לעיל.

## 13. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

13.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כלשהו מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 10 ו-12 לעיל, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 24 להלן.

13.2. 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.

13.3. הכספים שיחולקו כאמור בסעיף 13.1 לעיל, ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

13.4. סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרות החוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה ויכולה לשלמו במועדו במלואו (להלן: "**המניעה**"), יחדל לשאת ריבית מהמועד שהועבר לנאמן, והמחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים, שהיה זכאי להם על-פי תנאי האגרת במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית, לפי העניין.

13.5. החברה תפקיד בידי הנאמן תוך 15 ימי עסקים מהמועד שנקבע לאותו תשלום את סכום התשלום שלא שולם במועדו, כאמור בסעיף 13.4 לעיל, ותודיע 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.

13.6. הנאמן ישקיע, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, את הכספים שיועברו אליו כאמור בסעיף 13.5 לעיל בהשקעות המותרות לפי הוראות סעיף 16 לשטר זה. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי ההוצאות הסבירות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות. היה ותוסר המניעה 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.

13.7. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (או עד למועד תשלום למחזיקי אגרות החוב, לפי המוקדם). לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 13.6 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 13.6 לעיל בשינויים המחויבים.

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

13.9. החברה תחזיק בכספים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שבע שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב ולא תעשה בהם כל שימוש ותשקיעם בהתאם להוראות סעיף 16 לשטר 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.

#### **14. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן**

14.1. 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.

14.2. קבלה חתומה מאת מחזיק אגרת החוב או אסמכתא של חבר הבורסה המעביר על ביצוע ההעברה או אסמכתא על ביצוע העברה באמצעות מסלקת הבורסה **מאת החברה לרישומים**, 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 או באסמכתא. מובהר כי מחזיק שלא קיבל סכומים שהיו מגיעים לו כאמור יהיה רשאי לפנות לנאמן אשר יסייע למחזיק בעניין זה.

14.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 13 לעיל ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

#### **15. הצגת אגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי**

15.1. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום קרן ו/או ריבית כלשהו בהתאם להוראות סעיפים 10, 12 ו-13 לעיל, את תעודת אגרות החוב שבגין משולמים התשלומים ומחזיק אגרת החוב יהיה חייב להציג את תעודת אגרת החוב כאמור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לחייב את מחזיקי אגרות החוב בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או להטיל על מחזיקי אגרות החוב אחריות ו/או חבות כלשהי.

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

15.3. 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.

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

## 16. השקעת כספים

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על-ידיו בבנקים ישראלים המדורגים בדירוג של 'AA' ומעלה, בשמו או בפקודתו, בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל ו/או בפקדונות בנקאיים שקליים בבנקים ישראלים מדורגים כאמור לעיל, והכל כפוף לתנאי שטר זה, ובלבד שכל השקעה כאמור תדורג על-ידי חברה מדרגת בדירוג שאינו פחות מדירוג של 'AA' או דירוג מקביל לכך.

## 17. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

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

17.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה, נאותה ויעילה;

17.2. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים, לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים לה כאסמכתאות, ולאפשר לנאמן ו/או לכל נציג מורשה של הנאמן בכפוף להוראות כל דין, שאינו ניתן להתניה, לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה, ולא יאוחר משבעה ימי עסקים ממועד קבלת בקשתו של הנאמן, בכל פנקס ו/או מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו, ובלבד שהנאמן פועל בתום לב ובכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 32 להלן.

17.3. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי ולא יאוחר משני ימי עסקים ממועד שנודע לחברה על כך על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל או על חשש ממשי לקרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה הרלוונטיות.

17.4. לתת לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקים באגרות החוב (סדרה ח'), ככל שתעביר. פרסום המסמך או המידע כאמור במערכת המגנ"א, ייחשב כנתינתו לנאמן לצרכי סעיף זה.

17.5. החברה תמסור לנאמן או לנציג מורשה שלו שיהיה עו"ד ו/או רו"ח במקצועו (ואשר הודעה על מינויו תימסר על-ידי הנאמן לחברה עם מינויו) מידע נוסף בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע שלפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן נדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב) וזאת תוך 10 ימי עסקים ביחס לדרישה הספציפית ולהורות לרואי 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 ח') ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 32 להלן.

17.6. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד פרסום דוח הצעת מדף או ממועד ביצוע הרחבת סדרה (בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק בהנפקה פרטית או באמצעות דוח הצעת מדף) לוח סילוקין (עדכני) לתשלום אגרות החוב (סדרה ח') (קרו וריבית) בקובץ Excel.

17.7. לזמן את הנאמן לאסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות רגילות ובין אם לאסיפות כלליות שלא מן המניין של בעלי המניות בחברה) מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. פרסום זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות של החברה במערכת המגנ"א, ייחשב כזימון הנאמן לצרכי סעיף זה.

- 17.8. למסור לנאמן את הדוחות והדיווחים המפורטים בסעיף 28 להלן.
- 17.9. 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.
- 17.10. למסור לנאמן, תוך 10 ימי עסקים ממועד דרישתו הראשונה בכתב, אישור בכתב, חתום על ידי רואה חשבון חיצוני, על ביצוע כל תשלום לבעלי אגרות החוב ועל יתרת הסכומים (לרבות יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור) אותם חייבת החברה באותו מועד לבעלי אגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הנ"ל.
- 17.11. להודיע לנאמן בכתב על כל שינוי בשם החברה או בכתובתה לא יאוחר מ-2 ימי עסקים ממועד השינוי.
- 17.12. עד ליום 30 באפריל של כל שנה וכל עוד שטר זה הנו בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור בכתב של החברה, חתום על ידי מורשי החתימה שלה, כי בתקופה שמתאריך ההנפקה של אגרות החוב או בתקופה שהחל מתאריך האישור הקודם שניתן לנאמן על פי סעיף 17.12 זה, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה מהותית של שטר הנאמנות (לרבות ביחס להוראות בסעיפים ספציפיים בשטר שביחס אליהם יבקש הנאמן התייחסות החברה באישור זה), אלא אם צוין הדבר מפורשות באישור כאמור, וכן אישור החברה על עמידתה בהתחייבויותיה שבסעיף 6 לעיל, תוך פירוט הסברים רלבנטיים (ככל שיהא בכך צורך).
- 17.13. להודיע לנאמן בכתב מייד לאחר שנודע לה, ולא יאוחר משני ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול ו/או בוצעה פעולת הוצאה לפועל על רוב נכסי החברה וכן בכל מקרה בו מונה לרוב נכסי החברה כונס נכסים, מנהל מיוחד או מפרק זמני או קבוע או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון כנגד החברה או כל בעל תפקיד, וכן לנקוט על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול פעולת הוצאה לפועל או ביטול כונס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.
- 17.14. למסור לנאמן העתקים מהודעות ומהזמנות שיתנו החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב, כאמור בסעיף 24 להלן, ככל שהודעות אלה לא ניתנו על ידי פרסום דיווח מיידי במערכת המגנ"א.
- 18. התחייבויות נוספות**
- לאחר וככל שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי על-פי הוראות סעיף 8 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, תוך זמן סביר אך לא יותר מ-7 ימי עסקים:
- 18.1. תפרע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ('האצה' 'Acceleration'), וזאת תוך 21 ימי עסקים ממועד ההודעה.
- 18.2. 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 זה.
- 18.3. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה כמועילות וידרשן לשם יישום הוראות שטר זה.
- לעניין סעיף זה - הודעה בכתב חתומה על-ידי הנאמן המאשרת כי פעולה הנדרשת על ידו, במסגרת סמכויותיו, היא פעולה סבירה, תהווה ראיה לכאורה לכך.

**19. דיווח על ידי הנאמן**

- 19.1. 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.
- 19.2. הנאמן יפרסם בדיווח מיידי אחת לכל שנה קלנדרית ממועד דוח הצעת מדף דוח שנתי על ענייני הנאמנות (להלן: "הדוח השנתי"). הדוח השנתי יכלול דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.
- 19.3. לפי דרישה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), המחזיקים בלמעלה מחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב בתעודות אגרות החוב (סדרה ח'), הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר זה.
- 19.4. הנאמן ימסור דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה' 1 לחוק ניירות ערך, לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק ניירות ערך.
- 19.5. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר (ארה"ב) לתקופה (להלן: "סכום הכיסוי"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ח') יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר (ארה"ב) מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתם לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו אשר חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.

**20. שכר נאמן**

החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לקבוע ב**נספח א'** לשטר זה.

**21. סמכויות מיוחדות**

- 21.1. 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 מחדל 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 (העמדת עותק מחוות הדעת האמורה לחברה תעשה ככל ולא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב). החברה תישא במלוא ההוצאות הסבירות בגין העסקת היועצים שימונו כאמור, ובלבד שהעסקתם דרושה באופן סביר על מנת להגן על זכויות מחזיקי אגרות החוב ושהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור, ובלבד שאין בהודעה מראש כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, אזי תינתן ההודעה כאמור בדיעבד, וזאת במועד שאין בהודעה בדיעבד כאמור לדעת הנאמן כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.
- 21.2. כל עצה או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, מברק, פקסימיליה או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה בהסתמכו על עצה או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בהן שגיאות או שלא היו אוטנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות את השגיאות או את חוסר האוטנטיות בבדיקה סבירה ובלבד שלא פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום-לב 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.

21.3. 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 זה.

21.4. הנאמן ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יהיה אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם כן הנאמן פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום-לב ו/או בזדון.

## 22. 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 שכרו הסביר של כל שלוח כזה, והחברה תחזיר לנאמן מייד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה סבירה כנ"ל, והכל בתנאי שהנאמן נתן לחברה הודעה של 7 ימי עסקים מראש בדבר מינוי שלוח כאמור (ובלבד שאין בהודעה מראש כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב אז תינתן הודעה כאמור בדיעבד, וזאת במועד שאין בהודעה בדיעבד כאמור לדעת הנאמן כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב) ובדבר שכרו של השלוח כאמור. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי כאמור במקרה בו השלוח הינו מתחרה ו/או נמצא בניגוד עניינים, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה וזאת תוך 5 ימי עסקים ממועד הודעת הנאמן לחברה בכך שתעביר לידי הנאמן בכתב את נימוקיה הסבירים. עם זאת, לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקים, כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח ככל שהעיקוב עלול לפגוע בזכויות המחזיקים. מובהר כי לא יהיה במינוי שלוח כאמור כדי לגרוע מאחריותו של הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו.

## 23. שיפוי לנאמן

23.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.6 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 23.4 להלן), לפי העניין, מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו (להלן: "**הזכאים לשיפוי**"):

23.1.1. בגין חיוב כספי על-פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על-פי פשרה שנסיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה ובכתב) אשר עילתו נובעת מפעולות 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

23.1.2. 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.

23.1.3. והכל בתנאי שלא יתקיים אחד מהמצבים המפורטים בסעיפים להלן:

23.1.3.1. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי (וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וככל שתקום זכאותם);

23.1.3.2. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב ו/או כי הפעולה בגינה נדרש השיפוי נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם ו/או שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על-פי שטר זה;

23.1.3.3. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות שאינה על-פי דין, כפי שיהיה מעת לעת;

23.1.3.4. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון;

גם במקרה בו ייטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי מכל טעם שהוא, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים מיד עם דרישתם הראשונה, לתשלום הסכום המגיע להם בגין 'התחייבות השיפוי'. מוסכם, כי בכל מקרה בו ייקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי לא קמה לזכאים לשיפוי זכות שיפוי, ישיבו הזכאים לשיפוי לגביהם ניתנה קביעה כאמור את סכומי 'התחייבות השיפוי' ככל ששולמו להם.

התחייבויות השיפוי על-פי סעיף 23.1 זה תקרא "**התחייבות השיפוי**".

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

23.3 מבלי לגרוע בתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 23.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' (להלן: "**כרית המימון**") 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 23.6-23.6 להלן), בבקשה כי יפקידו בידי את סכום 'כרית המימון' (כולו או יתרתו, לפי העניין), כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן).

23.4 'התחייבות השיפוי':

23.4.1 תחול על החברה בגין המקרים הבאים: (1) פעולות שבוצעו על פי שיקול דעת הנאמן ו/או על פי כל דין ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור); ו-(2) פעולות שבוצעו או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

23.4.2 תחול על המחזיקים שהחזיקו באגרות החוב הרלוונטיות במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6-23.6 להלן) במקרים הבאים: (1) פעולות שבוצעו או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שנקטו לפי דרישת מחזיקים, בעילות המפורטות בשטר זה, 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 24.4.1 לעיל. מובהר כי אין בתשלום בפועל על ידי מחזיקי אגרות החוב לנאמן, כדי לגרוע מחובתה של החברה להשיב למחזיקי אגרות החוב את הסכום ששולם מקום בו הייתה חייבת לשלם בהתאם להוראות שטר זה.

23.5 בכל מקרה שבו: החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא תפקיד את סכום כרית המימון, לפי העניין ו/או במקרה בו חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכוח הוראות סעיף 23.4.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 23.2 לעיל, הכספים ייגבו באופן הבא:

23.5.1 ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ולאחר מכן מתוך כספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 13 לעיל;

23.5.2. שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקיד כל אחד מהמחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6-6 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן) בידי הנאמן את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב, כאמור בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות וישולם בקדימות כאמור בסעיף 10 לשטר הנאמנות.

"חלקו היחסי" לעניין זה, משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.6 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.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 10 לשטר זה.

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

23.6.1. בכל מקרה בו התחייבות השיפוי ו/או תשלום כרית המימון נדרשים בשל החלטה או פעולה דחופה הדרושות 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, ואם אותו יום אינו יום מסחר, יום המסחר הקודם לו.

23.6.2. 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.

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

23.7. ככל שהסכומים שישולמו לנאמן היו צריכים להיות משולמים על-ידי החברה, לא יהיה בקבלת התשלומים מהמחזיקים כדי למנוע מהנאמן לפעול להשגת הסכומים מן החברה, כמפורט בסעיף 23 זה והנאמן יפעל באופן סביר להשגת הסכומים מהחברה.

23.8. לעניין קדימות החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן, ראו סעיף 10 לעיל.

## 24. הודעות

24.1. 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 או בהתאם לחוק חדלות פירעון; (ב) מיזוג. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

24.2. הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה.

24.3. במקרה שבו תחדל החברה להיות "תאגיד מדווח" כמשמעותו בחוק ניירות ערך, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי משלוח בדואר רשום לפי כתובתם האחרונה של המחזיקים הרשומים של אגרות החוב כמפורט בפנקס ו/או על-ידי פרסומה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתשלח

בדואר כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור עשרה (10) ימי עסקים ממועד מסירתה בדואר רשום.

24.4. העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב ישלחו על-ידיה גם לנאמן. יובהר, כי הודעות והזמנות כאמור אינם כוללים דיווחים שוטפים של החברה לציבור. ההעתקים מהודעות והזמנות שינתנו על-ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב ישלחו על-ידיה גם לחברה.

24.5. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על-ידי מכתב שישלח 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.

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

25.1. בכפוף להוראות חוק ניירות ערך והתקנות שתוקנו או יותקנו מכוחו, החברה והנאמן רשאים, בין לפני ובין לאחר שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב (סדרה ח') אם נתקיים אחד מאלה:

25.1.1. הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), ובלבד שהודיע על כך בכתב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). ואולם, לא ניתן יהיה לשנות את הוראות שטר הנאמנות (לפי המנגנון בסעיף 25.1.1 זה) לגבי הנושאים הבאים: עילות להעמדה לפירעון מידי כמפורט בסעיף 8.1 לעיל, עמידה בתניות פיננסיות כמפורט בסעיף 6.4 לעיל, מגבלות על חלוקה כמפורט בסעיף 6.3 לעיל, מגבלות על עסקאות בעלי שליטה כמפורט בסעיף 6-5-6.5 לעיל, מנגנון להתאמה בריבית כמפורט בסעיפים 4.2 ו-4.3 בתנאים הרשומים מעבר לדף, מנגנון להתאמת ריבית במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב כמפורט בסעיף 6.6.2 לעיל (ככל שאגרות החוב תדורגנה), מגבלות על הרחבת סדרה כמפורט בסעיף 4.5 לעיל, דיווח לנאמן כמפורט בסעיפים 17 ו-28 להלן, הקטנת שיעור הריבית הנקובה באגרת החוב ושינוי במועדי תשלום על-פי תנאי אגרות החוב (למעט שינויים טכניים במועדים או במועד הקובע לתשלום), לגביהם ניתן לבצע שינויים כאמור ואשר אין בהם כדי לפגוע בזכויות המחזיקים).

25.1.2. השינוי המוצע אושר באסיפת מחזיקים בהחלטה מיוחדת (כהגדרתה בסעיף 1.5 לעיל).

25.2. בנוסף לאמור בסעיף 25.1 לעיל, וכפוף להוראות כל דין:

25.2.1. הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת, כאשר לדעתו אין בדבר משום פגיעה בזכויות המחזיקים (למעט ביחס לאירועים אשר לנאמן אין כל זכות לבצע כל שינוי, ללא קבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב ביחס לנושאים בהתאם לאמור בס"ק 25.1.1 לעיל), לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על-ידי החברה.

25.2.2. הנאמן יהיה רשאי, לאחר קבלת אישורם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם, ולוותר על כל זכות או תביעה שלהם כלפי החברה על-פי שטר הנאמנות בהתאם להוראות סעיף 235(2) לחוק ניירות ערך.

25.3. החברה תודיע בדוח מידי באמצעות מערכת המגני"א על כל שינוי כאמור לפי סעיפים 25.1 ו-25.2 לעיל, בסמוך לאחר ביצועו.

25.4. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב (סדרה ח'), לשם רישום הערה בהן בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שימסרו לה.

25.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ובכפוף להוראות תקנון הבורסה, כפי שתהיינה מעת לעת, תנאי אגרות החוב (סדרה ח') יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על ידי בית המשפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות.

## 26. מרשם מחזיקי אגרות החוב

26.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות החוב, בו יירשמו שמות מחזיקי אגרות החוב, כתובותיהם, מספרן וערכן הנקוב של אגרות החוב הרשומות על שמם ופרטים נוספים כנדרש בסעיף 35 לחוק. הנאמן וכן כל מחזיקי אגרות חוב יהיו רשאים לעיין במרשם האמור בכל זמן סביר.

26.2. 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.

## 27. תעודות ופיצול תעודות

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

27.2. כל תעודה ניתנת לפיצול למספר תעודות אשר סך כל הערך הנקוב בהן שווה לסך הערך הנקוב של אגרות החוב שפיצולן 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.

## 28. דיווח לנאמן

28.1. בנוסף לאמור בסעיף 17 לעיל, החברה תערוך ותמסור לנאמן כל עוד לא נפרעו אגרות החוב:

28.1.1. דוחות כספיים שנתיים מבוקרים של החברה מאוחדים וסולו לשנת הכספים שנשתיימה ביום 31 בדצמבר של השנה שחלפה ודוחות רבעוניים סקורים, מאוחדים וסולו, מיד לאחר פרסומם.

28.1.2. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה למחזיקים באגרות החוב.

28.1.3. דיווח על כל שינוי בדירוג אגרות החוב או על הפסקת הדירוג, אם וככל שדירוג כאמור יהיה קיים. החברה תודיע בדיווח מיידי על שינוי בדירוג או הפסקתו כאמור בו תפרט גם את הסיבות לכך.

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

28.3. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), מתחייבת החברה למסור לנאמן, בנוסף לכל דיווח רלוונטי אחר כמפורט בסעיף 28 זה, דיווחים כמפורט בקודקס הרגולציה, כאשר כל דיווח כאמור ייחתם על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים ומנכ"ל החברה. יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מכל חובת דיווח החלה או אשר תחול על החברה על פי כל דין.

## 29. 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.

## 30. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב

אסיפות המחזיקים של מחזיקי אגרות החוב יכונסו ויתנהלו בהתאם לתנאים המפורטים בתוספת השניה לשטר זה.

## 31. פדיון מוקדם של אגרות החוב

### 31.1. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

במקרה שבו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ח') פחת מהסכום המזערי שנקבע בתקנון הבורסה והנחיותיו בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תפעל החברה כדלקמן:

31.1.1. תוך 45 יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב (סדרה ח') לפדותן. החברה תשלם למחזיק את הקרן בתוספת ריבית על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח') שנצברו עד ליום הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי שישלח לרשות ניירות ערך ולבורסה ובשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב (סדרה ח').

31.1.2. מועד הפדיון המוקדם 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.

31.1.3. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב (סדרה ח') שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן, לפי יתרת ערך הנקוב בצירוף הריבית שהצטברה על הקרן עד מועד הפדיון בפועל (חישוב הריבית ייעשה על בסיס 365 יום בשנה), כקבוע בתנאי אגרות החוב.

31.1.4. 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 (סדרה ח') תמחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

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

### 31.2. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

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

- 31.2.1. החברה תהא רשאית להעמיד בכל עת את אגרות החוב (סדרה ח') לפדיון מוקדם, חלקי או מלא, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד שחלפו 60 ימים ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ח').
- 31.2.2. הסכום המינימאלי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות כאמור לא תעלה על פדיון אחד לשנה.
- 31.2.3. עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור, החברה תפרסם דוח מיידי על ביצוע פדיון מוקדם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), עם העתק לנאמן, אשר המועד הקובע לביצועו של הפדיון המוקדם כאמור ייקבע בדיווח המיידי ויחול לא פחות מ-17 ימים ולא יותר מ-45 ימים לפני ביצוע הפדיון המוקדם. בדוח המיידי האמור, תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן.
- מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') לבין מועד תשלום הריבית בפועל.
- 31.2.4. לא יבוצע פדיון מוקדם יותר מפעם בכל רבעון קלנדארי, וככל שפדיון מוקדם יבוצע ברבעון שבו מבוצעים תשלומי קרן ו/או ריבית, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שבו מבוצע התשלום האמור.
- 31.2.5. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ח') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מסך של 3.2 מיליון ש"ח.
- 31.2.6. במועד פדיון מוקדם חלקי, אם וככל שיהיה, תודיע החברה בדוח מיידי על: (א) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (ב) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (ג) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (ד) שיעור הריבית בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (ה) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנתרו, במונחי הסדרה המקורית; (ו) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב, שיהיה 6 ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.
- 31.2.7. יצוין, כי במקרה של פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה הריבית שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם תשולם רק על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם.
- 31.2.8. כל סכום שייפרע בפדיון מוקדם, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב פרו רטה לפי ערך נקוב של אגרות החוב המוחזקות על ידם.
- 31.2.9. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים:
- 31.2.9.1. מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ח') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ובלבד שאם המועד לביצוע פדיון מוקדם חל במועד בו חל מועד תשלום ריבית, אזי יופחת ממחיר היחידה הממוצע כאמור סכום השווה לרכיב הריבית המשולמת באותו מועד;
- 31.2.9.2. הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל.
- 31.2.9.3. יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כמשמעה להלן) בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 1.5%; היוון אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל במועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ח'), העומדות לפדיון מוקדם.

לעניין זה "תשואת האג"ח הממשלתית" משמעה, ממוצע **משוקלל של תשואה התשואה (ברוטו)** לפדיון **(ברוטו)**, בתקופה של **7 שבעה** ימי עסקים, המסתיימת **2 שני** ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של **2 שני** סדרות אגרות חוב **ממשלתית ממשלתיות** שאינן צמודות, ושמך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב **(סדרה ח')** במועד הרלוונטי. היינו סדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה ממח"מ אגרות החוב **הממשלתיות** **א(סדרה ח')** במועד הרלוונטי, וסדרה אחת בעלת המח"מ **הקרוב** הנמוך למח"מ אגרות החוב **הממשלתיות ב(סדרה ח')** במועד הרלוונטי ואשר, שקולן ישקף את מח"מ אגרות החוב במועד הרלוונטי.

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

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

$X$  = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'.

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

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

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

31.2.10. לא יאוחר מ-3 ימי עסקים לאחר החלטת דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם, החברה תעביר לנאמן אישור, חתום על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה, בדבר ביצוע פדיון מוקדם בצירוף חישובים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

31.2.11. במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.

### 32. **סודיות**

בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, כי הוא וכל הפועלים מטעמו, ישמרו בסודיות כל מידע שניתן להם מהחברה ו/או מחברה קשורה לחברה ו/או ממי מטעמן (להלן: "המידע"), לא יגלו אותו לאחר ולא יעשו בו כל שימוש, אלא אם כן גילוי או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט, ובלבד שגילוי מידע כאמור יצומצם למידה וההיקף המינימליים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות הדין וכי הנאמן יתאם עם החברה מראש, ככל שניתן ומותר ולדעת הנאמן אין בתיאום כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, את תוכן ועיתוי הגילוי, על מנת להותיר בידי החברה שהות סבירה לפנות לערכאות ולמנוע את העברת המידע כאמור. **בפועל יעשה הנאמן את מרב המאמצים על מנת שלא יהיה בגילוי כאמור כדי לפגוע באינטרס לגיטימי של החברה.**

### 33. **מענים**

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

**34. דין חל וסמכות שיפוט**

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

**35. 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.

**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. כללי**

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרת החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה (להלן: "ויתור") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא ייחשבו כוויתור 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, לרבות ויתור מצד הנאמן כאמור לעיל, מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב. 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).

**[יתרת העמוד הושארה ריקה במתכוון]**

ולראיה באו הצדדים על החתום:

\_\_\_\_\_  
משמרת- חברה לשירותי  
נאמנות בע"מ

\_\_\_\_\_  
רוטשטיין נדל"ן בע"מ

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת כי שטר זה נחתם על-ידי רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") כדין על-פי תקנונה, באמצעות ה"ה: \_\_\_\_\_, אשר חתימתם מחייבת את החברה בקשר עם שטר זה.

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

**תוספת ראשונה לשטר הנאמנות**

**רוטשטיין נדל"ן בע"מ  
תעודת אגרות חוב (סדרה ח')**

מונפקת בזאת אגרת חוב העומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים שווים בשנים 2021 עד 2025 (כולל), והנושאת ריבית שנתית כאמור להלן.

**אגרות חוב (סדרה ח') רשומות על שם**

**מספר תעודה:** \_\_\_\_\_

**ערך נקוב כולל של אגרות החוב שבתעודה זו** \_\_\_\_\_ ש"ח.

**הבעלים הרשום של אגרות החוב שבתעודה זו** \_\_\_\_\_

1. תעודה זו מעידה, כי רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") תפרע את קרן אגרות החוב שבתעודה זו לשיעורין ביום 14 ביולי, של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל), למי שיהיה המחזיק (כהגדרתו בתנאים שמעבר לדף) הרשום באגרת החוב במועד הקובע לאותו תשלום (למעט התשלום האחרון אשר ייעשה בהתאם למפורט בסעיף 6 להלן), והכול בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות מיום \_\_ בינואר 2020 בין החברה לבין משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות (להלן: "הנאמן" ו"שטר הנאמנות" בהתאמה).
2. אגרת חוב זו נושאת ריבית בשיעור הריבית השנתי הנקוב לעיל אשר תשולם במועדים, והכול כמפורט בתנאים שמעבר לדף.
3. אגרת חוב זו תהיה לא צמודה (קרן וריבית). הכול כמפורט בתנאים שמעבר לדף.
4. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה ח' של אגרות החוב שתנאיהן זהים לתנאי אגרת חוב זו, בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ובהתאם לשטר הנאמנות.
5. מובהר, כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתעודה זו לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.
6. תשלום הקרן האחרון והתשלום האחרון של הריבית ייעשו כנגד מסירת אגרת החוב לידי החברה במשרדה הרשום, כאמור בתנאים שמעבר לדף או בכל מקום אחר שעליו תודיע החברה. הודעת החברה תמסר לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני מועד התשלום.
7. כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
8. החברה רשאית להנפיק בכל עת ומעת לעת (בין בהצעה פרטית ובין בהצעה לציבור) על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בהסכמת בעלי אגרות החוב או הנאמן או במתן הודעה למי מהם על כך, לרבות למחזיק קשור של החברה, אגרות חוב מסוג שונה או סדרות אחרות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, עם או בלי זכויות נלוות לרכישת מניות של החברה עם או בלי בטוחות, בתנאי ריבית, הצמדה, פירעון, ותנאים אחרים ככל שהחברה תמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם, בכפוף להוראות סעיף 4.6 לשטר הנאמנות. כמו כן, החברה שומרת לעצמה את הזכות להרחיב את הסדרה מפעם לפעם על-פי שיקול דעתה הבלעדי, בהתאם להוראות כל דין ובכפוף להוראות סעיף 4.5 לשטר הנאמנות.

9. כל העברה של אגרות החוב, כפופה למגבלות ההעברה המפורטות בסעיף 7 לתנאים הרשומים מעבר לדף של תעודת אגרת החוב.

נחתם על-ידי החברה ביום \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
רוטשטיין נדל"ן בע"מ

על-ידי:

מורשה חתימה: \_\_\_\_\_ מורשה חתימה: \_\_\_\_\_

#### אישור עו"ד

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, עו"ד, מאשר/ת כי תעודת אגרת חוב זו נחתמה על-ידי רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") כדין על-פי תקנונה, באמצעות ה"ה: \_\_\_\_\_ וחתימתם מחייבת את החברה לצורכי אגרת חוב זו.

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_

**התנאים הרשומים מעבר לדף**

1. **כללי**

באגרת חוב זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם נקבע מפורשות אחרת:

- **"אגרות החוב" או "סדרת אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה ח')** - אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, רשומות על שם, שתנאי כל אחת מהן הינם בהתאם לתעודת אגרות החוב (סדרה ח'), לשטר הנאמנות ולדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ח'), אשר תונפקנה מעת לעת על-ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- **"הבורסה"** - הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
- **"דוח הצעת המדף"** - דוח הצעת מדף של אגרות החוב (סדרה ח') בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק (כהגדרתו להלן), שבו יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת.
- **"החלטה מיוחדת"** - החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח'), או באסיפה נדחית שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (66.67%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.
- **"החלטה רגילה"** - החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שהתכנסה לפי ס' 13ב ו-14ב35א לחוק, (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות חמישים אחוזים (50%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.
- **"החברה"** - רוטשטיין נדל"ן בע"מ;
- **"החברה לרישומים"** - מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ, או חברה לרישומים שתבוא בנעליה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה אשר יהיו רשומים למסחר בבורסה, יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים.
- **"החוק" או "חוק ניירות ערך"** - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו מכוחו כפי שיהיו מעת לעת;
- **"חוק החברות"** - חוק החברות, התשנ"ט-1999.
- **"יום מסחר"** - כל יום שבו מתקיים מסחר בבורסה.
- **"יום עסקים"** - כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.
- **"מועד תיקון החריגה"** - מועד פרסום הדוחות הכספיים הראשוניים לאחר מועד תחילת החריגה (כהגדרתו להלן) בו עומדת החברה בהתחייבותה לעמידה בהון עצמי של 95 מיליון ש"ח לפחות או בהתחייבותה לעמידה ביחס הון עצמי למאזן של 18.5% לפחות, לפי העניין. החברה תמסור לנאמן אישור על תיקון החריגה כאמור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בצירוף תחשיבים והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

- "מחזיקי אגרות החוב" ו/או "בעלי אגרות החוב" ו/או "המחזיקים"
  - (1) מי שלזכותו רשומות אצל חבר בורסה אגרות חוב, ואותן אגרות חוב נכללות בין אגרות החוב הרשומות בפנקס המחזיקים באגרות החוב, על שם חברה לרישומים; (2) מי שלזכותו רשומות אגרות חוב בפנקס המחזיקים באגרות החוב.
  - "מכרז"
  - מכרז על שיעור הריבית השנתית הקבועה שתישאנה אגרות החוב (סדרה ח') שתונפקנה לראשונה על ידי החברה בהתאם לדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ח').
  - "הנאמן"
  - הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;
  - "פנקס" או "מרשם"
  - פנקס מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 26 לשטר זה;
  - "קרן"
  - סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור.
  - "שטר הנאמנות" או "שטר זה"
  - שטר נאמנות זה לרבות התוספות והנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו; ככל שתהא סתירה בין הוראות שטר זה לבין אלו מנספחיו, תגברנה הוראות שטר זה;
  - "תשקיף המדף"
  - תשקיף המדף של החברה מיום 30 באפריל 2017 הנושא תאריך 1 במאי 2017, אשר תוקפו הוארך עד ליום 30 באפריל 2020.
- 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.

## 2. אגרות החוב

- 2.1. אגרת החוב (סדרה ח') שבתעודה זו הינן חלק מסדרה של אגרות חוב (סדרה ח'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.
- 2.2. אגרות החוב נושאות ריבית, כמפורט בסעיף 4 להלן.
- 2.3. אגרות החוב שבתעודה זו תירשמנה למסחר בבורסה בכפוף להוראות תקנון הבורסה והנחיותיו.
- 2.4. הרחבת הסדרה
- לעניין הרחבת הסדרה, ראו סעיף 4.5 לשטר הנאמנות.
- 2.5. הנפקת ניירות ערך נוספים
- לעניין הנפקת ניירות ערך נוספים, ראו סעיף 4.6 לשטר הנאמנות.
- 2.6. בטוחות
- אגרות החוב (סדרה ח') אינן מובטחות בבטוחות.

### 3. הקרן

קרן אגרות החוב (סדרה ח') תיפרע בחמישה (5) תשלומים שנתיים שווים אשר ישולמו ביום 14 ביולי של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל), באופן שכל תשלום יהיה בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב. אגרות החוב אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

### 4. הריבית

4.1. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור אשר יקבע במכרז (ללא הצמדה לבסיס הצמדה כלשהו), ותשולם פעמיים בשנה, ביום 14 בינואר וביום 14 ביולי בכל אחת מהשנים 2020 עד 2025, כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 14 ביולי 2020 והתשלום האחרון ביום 14 ביולי 2025, בעד התקופה של ששה (6) חודשים שהסתיימה במועד התשלום (להלן: "**תקופת הריבית**"), פרט לתשלום הריבית הראשון אשר יעשה ביום 14 ביולי 2020, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז ותסתיים במועד התשלום הראשון של הריבית, כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.

כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה ח') תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה והריבית בגינה תהיה בגובה שיעור הריבית השנתית חלקי 2 (ללא הצמדה).

התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב (סדרה ח') ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה ח') וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה.

#### 4.2. אי עמידה בהון עצמי מינימאלי

במידה וההון העצמי של החברה, כהגדרת המונח בסעיף 6.4.1.3 לשטר הנאמנות, יפחת מ-95 מיליון ש"ח, יוגדל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.5% מעל שיעור הריבית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') באותו מועד, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד תחילת החריגה (כהגדרתו להלן) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד תיקון החריגה (כהגדרתו להלן), לפי המוקדם, והדבר לא יהווה הפרה של אמת מידה פיננסית זו. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה פעם אחת במהלך תקופה בה תהא חריגה בהון העצמי, ככל שתהא, וכי שיעור הריבית לא יעלה במקרה שהחריגה תימשך.

#### 4.3. אי עמידה ביחס הון עצמי למאזן

במידה ויחס ההון העצמי למאזן של החברה, כהגדרת המונח בסעיף 6.4.2.1 לשטר הנאמנות, יפחת מ-18.5% יוגדל שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.5% מעל שיעור הריבית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') באותו מועד, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד תחילת החריגה (כהגדרתו להלן) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד תיקון החריגה (כהגדרתו להלן), לפי המוקדם, והדבר לא יהווה הפרה של אמת מידה פיננסית זו. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה פעם אחת במהלך תקופה בה תהא חריגה של יחס ההון העצמי למאזן, ככל שתהא, וכי שיעור הריבית לא יעלה במקרה שהחריגה תימשך.

#### 4.4. עדכון שיעור הריבית

4.4.1. יובהר, כי הגדלת שיעור הריבית כאמור בסעיפים 4.2 ו-4.3 לעיל יכול שתהא מצטברת ובכל מקרה לא תעלה על 1% מעל שיעור הריבית שיקבע במכרז. לפיכך, במידה ויתקיימו התנאים המפורטים בסעיפים 4.2 ו-4.3 לעיל, יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לתוספת ריבית מצטברת מקסימאלית בשיעור של 1% מעל שיעור הריבית שיקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה.

4.4.2. עודכן שיעור הריבית כאמור בסעיף 4.4.1 לעיל, יחול השינוי בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוחות הכספיים שעל פיהם לא עמדה החברה בדרישת ההון עצמי או בדרישת יחס ההון העצמי למאזן המפורטים בסעיפים 4.2 ו-4.3 לעיל, ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח'), או עד למועד תיקון החריגה, לפי המוקדם.

4.4.3. היה ותתקיים חריגה כאמור בסעיפים 4.2-4.3 לעיל, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה מבוקרים או סקורים לפי העניין, אשר לפיהם החברה אינה עומדת בדרישת ההון עצמי המפורטת בסעיף 4.2 לעיל או בדרישת יחס הון עצמי למאזן המפורטת בסעיף 4.3 לעיל (להלן: "**מועד תחילת החריגה**"), תפרסם החברה דוח מיידי בו תציין החברה: (א) את אי העמידה בדרישה האמורה, תוך פירוט החריגה; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד תחילת החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**" בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד תחילת החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו-(ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי השנתית לתקופה (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה) ולתקופות הבאות.

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

4.4.5. יובהר, כי במקרה שלאחר שההון העצמי או יחס ההון העצמי למאזן של החברה יפחת באופן שיספיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ח') כאמור לעיל, תתקן החברה את החריגה האמורה, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד תיקון החריגה כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ח') יהיה שיעור הריבית שנקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה, ללא כל תוספת או שיעור ריבית גבוה יותר (למעט בגין ריבית פיגורים, ככל שתחול). תוקנה החריגה כאמור, תפעל החברה בהתאם להוראות סעיפים 4.4.3 ו-4.4.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

4.5. **התאמת ריבית במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב** - לפרטים בדבר הגדלת שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב ב-0.25% בגין כל ירידה בדירוג מהדירוג הבסיסי, ראו סעיף 6.6.2 לשטר הנאמנות. יובהר, כי בכל מקרה לא יעלה שיעור הריבית הנוספת המצטבר בגין ירידה בדירוג כאמור בסעיף 6.6.2 לשטר הנאמנות מעל ל-1%. להסרת ספק מובהר, כי בשום מקרה (למעט ביחס לריבית פיגורים כמפורט בסעיף 5.3 להלן), לא יעלה שיעור הריבית השנתית על ריבית הבסיס בתוספת 2% (כולל תוספת ריבית בגין אי עמידה בתניות פיננסיות כמפורט בסעיפים 4.2 ו-4.3 לעיל).

## 5. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

5.1. התשלומים על חשבון הריבית ו/או הקרן של אגרות החוב (סדרה ח') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפקס בימים 8 בינואר או 8 ביולי, לפי העניין (להלן: "**היום הקובע**"), פרט לתשלום אחרון של הקרן והריבית שיעשה ביום 14 ביולי 2025 כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ח') 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 (סדרה ח') ביום הקובע, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

5.2. 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, והיום הקובע לא ישתנה.

5.3. תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי אגרת חוב זו, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים החלה מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל.

לעניין זה, "ריבית פיגורים" - פירושה ריבית שנתית בשיעור של 3%, מעל לריבית שנושאת אגרת חוב זו.

במקרה בו תשולם ריבית פיגורים, תפרסם החברה דיווח מידי לפחות 2 ימי מסחר לפני תשלום כאמור בו תודיע על מועד התשלום ושיעור הריבית המדויק שישולם שתכלול את ריבית הפיגורים.

5.4. תשלום הקרן והריבית אינם צמודים לבסיס הצמדה כלשהו.

5.5. התשלום לזכאים רשומים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים בפנקס אגרות החוב (סדרה ח') ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 5.6 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 6 להלן.

5.6. מחזיק רשום אגרות החוב (סדרה ח') 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 בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.

5.7. 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 לכתובתה האחרונה הרשומה בפנקס. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

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

## 6. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

לפרטים בדבר הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה, ראו סעיף 13.4 לשטר הנאמנות.

## 7. העברת אגרות החוב

7.1. בכפוף לאמור בסעיף 7.3 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 העברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

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

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

7.3. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה זו, תפוצל תחילה על-פי הוראות סעיף 8 להלן התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך הכול סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

7.4. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה בפנקס וייחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת חוב זו.

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

#### **8. פיצול תעודת אגרות החוב**

לעניין פיצול תעודת אגרות חוב, ראו סעיף 27 לשטר הנאמנות.

#### **9. פדיון מוקדם של אגרות החוב**

##### **9.1. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה**

לעניין זה ראו סעיף 31.1 לשטר הנאמנות.

##### **9.2. פדיון מוקדם ביוזמת החברה**

לעניין זה ראו סעיף 31.2 לשטר הנאמנות.

#### **10. רכישת אגרות חוב על-ידי החברה ו/או על-ידי מחזיק קשור**

לעניין זה ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות.

#### **11. הוראות כלליות**

11.1. סכום הקרן והריבית משתלמים וניתנים להעברה בלי שים לב לכל זכויות שביישר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימות או שתהיינה קיימות בין החברה לבין מחזיק קודם, כולל המחזיק המקורי של אגרות החוב.

11.2. 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 זו, להעביר אותן.

11.3. 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 החוב רשאים להפעיל את זכויותיהם לרבות על-פי החלטת האסיפה הכללית.

11.4. הוראות שטר הנאמנות, לרבות הזכות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, המפורטת בסעיף 8 לשטר הנאמנות, ייחשבו כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.

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

לעניין זה ראו סעיף 25 לשטר הנאמנות.

**13. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב**

אסיפות של מחזיקי אגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השניה לשטר הנאמנות.

**14. קבלות כהוכחה**

מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאים אלה, תהווה קבלה חתומה על-ידי מחזיק אגרות החוב שבתעודה זו או אסמכתא על ביצוע התשלום למחזיק על ידי חבר הבורסה המעביר הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום הנקוב בקבלה, אשר נעשה על-ידי החברה או על-ידי הנאמן, לפי העניין, בגין אגרות החוב שבתעודה זו.

**15. החלפת תעודת אגרות החוב**

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.

**16. הודעות**

לעניין זה ראו סעיף 24 לשטר הנאמנות.

## תוספת שניה לשטר הנאמנות

### אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')

בכפוף להוראות חוק ניירות ערך, כינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), אופן ניהולה ותנאים שונים לגביה, יהיו כאמור להלן:

1. הנאמן רשאי לזמן אסיפות של מחזיקי אגרות החוב וכן יזמנה לבקשת החברה.
2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך או לדרישת מחזיק אחד או יותר, באגרות החוב שלו או להם חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן, רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.
3. יובהר, כי דרישת השיפוי על ידי הנאמן לא תפגע בזימון אסיפה אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה שנועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.
4. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 35 יב24 לחוק ניירות ערך; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.
5. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 4 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
6. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקיים בישראל, במשרדה הרשום של החברה או במקום אחר עליו יודיעו החברה ו/או הנאמן, והחברה תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי.

### הודעה על כינוס אסיפה

7. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה (להלן: **"אסיפת התייעצות"**). לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות.
8. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת המחזיקים, ויכלול בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקים לפי סעיפים 1 ו-2 וכן נושא שנתבקש כאמור בהתאם לסעיף 11 לבקשת מחזיק.
9. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן. פרסום זימון במגנ"א יחשב כמסירת הזימון לחברה.
10. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב.
11. מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

### המועד הקובע לבעלות באגרות חוב וניהול האסיפה

12. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב (סדרה ח') במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים.
13. מחזיק באגרות חוב רשאי להשתתף ולהצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו.
14. בכל אסיפה יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש האסיפה.
15. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה כדין באסיפה שזומנה כאמור לעיל גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא נתקבלה אצל כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) נשלחה במערכת המגנ"א.
16. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 24 לשטר הנאמנות.
17. בכל אסיפת מחזיקים יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיו"ר לאותה אסיפה (להלן: "יו"ר האסיפה").
18. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש להתחלת הדיון, כדלקמן:
  - 18.1. כפוף למניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת, וכפוף להוראות חוק ניירות ערך אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר זה, יהוו מנין חוקי באסיפה כללית לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת.
  - 18.2. 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.
  - 18.3. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 22 להלן, מניין חוקי (כאמור בסעיף 18.1 לעיל) כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך.
  - 18.4. באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת יהוו מניין חוקי אם נכחו באסיפה מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 50% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת, ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה מחזיקים כאמור המייצגים יחד לפחות עשרים אחוזים (20%) מהערך הנקוב מן היתרה האמורה.
19. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם וכן מחזיק קשור כהגדרת המונח בסעיף 5 לשטר הנאמנות, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.
20. כתב הצבעה מלא וחותם כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 18.1 לעיל.

21. הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה [לרבות באסיפה נדחית שלה] אשר לא נכח בה עם פתיחתה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת ההחלטה שעל סדר היום, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.
22. אסיפת מחזיקים שיש בה מניין חוקי, או הנאמן, רשאים להחליט על דחיית האסיפה, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום למועד אחר ולמקום שייקבע; באסיפת מחזיקים נדחית לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא התקבלה לגביו החלטה.
23. נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם אסיפת המחזיקים; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיף 9.
24. על אף האמור בסעיף 18.3 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 2 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).
25. לא ידונו באסיפה נדחית אלא עניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.
26. לפי החלטה של הנאמן או החלטה רגילה של המצביעים באסיפה שנכח בה מנין חוקי, יידחה המשכה של האסיפה ("האסיפה המקורית") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שייקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו (להלן: "אסיפה נמשכת"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.
27. נדחה המשך קיומה של אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 23 לעיל, מבלי 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 4 ו-9 לעיל.
28. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן או מי מטעמו יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

### החלטות

29. כל החלטה תתקבל בהצבעה במניין קולות.
30. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יופץ למחזיקים, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד (כהגדרתו להלן) שיש לו, בהתאם לשיקול דעתו של הנאמן. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השניה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב ההצבעה. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 18.1 לעיל.

31. כתב הצבעה שהתקבל אצל הנאמן כאמור בסעיף 20 לגבי עניין מסוים אשר לא התקיימה לגביו הצבעה באסיפת המחזיקים, ייחשב כנמנע בהצבעה באותה אסיפה לעניין החלטה על קיום אסיפת מחזיקים נדחית לפי הוראות סעיף 21, והוא יימנה באסיפת המחזיקים הנדחית שתתקיים לפי הוראות סעיפים 21 או 18.2.
32. הצביע מחזיק בתעודת התחייבות ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת; לעניין זה, הצבעה של מחזיק בתעודת התחייבות בעצמו או באמצעות שלוח תיחשב מאוחרת להצבעה באמצעות כתב הצבעה.
33. כונסה אסיפת מחזיקי אגרות חוב, (בין שזומנה על ידי החברה, מחזיק או הנאמן), יבחן הנאמן קיומו של ניגוד עניינים אצל מחזיקי אגרות החוב, בין עניין הנובע מהחזקותם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן (להלן: "עניין מנוגד"). הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפה להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין אחר שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.
- מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ייחשב כל אחד מאלה כבעל עניין מנוגד:
- 33.1 מחזיק אשר הנו מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בס' 5 לטור הנאמנות);
- 33.2 מחזיק אשר כיהן כנושא משרה בחברה בסמוך למועד האירוע שבסיס ההחלטה באסיפה;
- 33.3 כל מחזיק אשר קבע הנאמן לגביו כי הינו בעל "עניין מנוגד" לפי האמור להלן בכפוף לכל דין ו/או הוראת רשות מוסמכת ובכלל כן: כל מחזיק אשר יצהיר בכתב לנאמן כי הינו בעל עניין אישי מהותי כלשהו אשר חורג מעניינם של כלל מחזיקי אגרות החוב באסיפת מחזיקי אגרות החוב הרלוונטית. מחזיק אשר לא ימסור הצהרה בכתב לאחר שהתבקש לעשות כן על-ידי הנאמן, יחשב כמי שהצהיר שיש לו עניין אישי כאמור, ולגביו יקבע הנאמן כי הינו מחזיק בעל עניין מנוגד. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 32 זה, הנאמן יבחן אם מחזיק הינו מחזיק בעל "עניין מנוגד", גם בהתחשב בהחזקותיו של אותו מחזיק בניירות ערך אחרים של החברה ו/או ניירות ערך של כל תאגיד רלוונטי אחר להחלטה המובאת לאישור באסיפה (כפי שיפורט בכתב ההצבעה), בהתאם להצהרת אותו מחזיק.
- קביעת קיומו של עניין מנוגד תיעשה גם על סמך מבחן כללי של ניגודי עניינים שיערוך הנאמן. כמו כן, להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד כדי לגרוע מהוראות הדין, הפסיקה והנחיות מחייבות של רשות ניירות ערך, לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד, כפי שיחולו במועד הבחינה.
34. לצורך בחינת ניגוד עניינים כאמור יהא הנאמן רשאי להסתמך על חוות דעת משפטית שיזמין, ויחולו עליה הוראות שטר הנאמנות לעניין נשיאה בהוצאות.
35. יובהר, כי בחינת ניגוד עניינים כאמור לעיל, ככל והיא דרושה לדעת הנאמן, תיערך בנפרד ביחס לכל החלטה על סדר יומה של האסיפה וכן ביחס לכל אסיפה בנפרד. עוד יובהר, כי אין בהכרזה על מחזיק כעל בעל עניין מנוגד בהחלטה או אסיפה כלשהי, כשלעצמה, כדי להראות על עניין מנוגד של אותו מחזיק בהחלטה אחרת אשר על סדר יומה של האסיפה או על עניין מנוגד שלו באסיפות אחרות.
36. בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלא נענו לדרישתו כאמור בסעיף 32.3 לעיל או של מחזיקים שלגביהם מצא כי מתקיים עניין מנוגד כהגדרתו לעיל. על אף האמור, 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.
37. בהצבעה יהיה לכל מחזיק, הנוכח בעצמו או על-ידי בא-כוחו, קול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב שמכוחן רשאי הוא להצביע.
38. במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.

39. מחזיק אגרת חוב רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה, בגין חלק אחר נגד ובגין חלק אחר להימנע, והכל כפי ראות עיניו.
40. הרוב הדרוש לאישור החלטה באסיפה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת באסיפה כזו הוא רוב של לא פחות משני שלישים ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים (להלן: "החלטה מיוחדת").
41. כל החלטה העומדת על סדר היום של אסיפת מחזיקים ונערכת בגינה הצבעה, תתקבל ברוב רגיל, למעט אם קבוע אחרת בשטר הנאמנות, והכול בכפוף להוראות הדין.
42. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב ויחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד, והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.
- 42.1. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
- 42.2. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק אגרת חוב.
- 42.3. כתב מינוי וייפוי הכוח או העתק נאמן למקור של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד פתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה. ככל שהחברה תבקש, הנאמן יעביר לחברה את רשימת מחזיקי אגרות החוב שהשתתפו באסיפה תוך 2 ימי עסקים ממועד נעילת האסיפה, ככל ואין מניעה מכח החוק לעשות כן.
43. קול שניתן ו/או הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה בא-כוח, יהיה בר תוקף אף אם: (1) קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין; או (2) לאחר ההצבעה בוטל כתב המינוי; או (3) לאחר הצבעה הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה או בידי הנאמן (ובלבד שהחברה מסרה לנאמן העתק מכל הודעה שהתקבלה בידיה כאמור), לפני האסיפה או ההצבעה, הודעה בכתב בדבר פטירת הממנה, היותו פסול דין, או בדבר הביטול או ההעברה כאמור לעיל.
44. הנאמן יערוך פרוטוקול של האסיפה של מחזיקי אגרות החוב, שיירשם במרשם הפרוטוקולים ושיישמר במשרדו הרשום של הנאמן לתקופה של שבע שנים ממועד האסיפה. כל פרוטוקול כזה יחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה, וכל פרוטוקול חתום כאמור ישמש ראיה לכאורה לאמור בו, וכל עוד לא יוכח ההפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה כזו תיחשב כהחלטה שנתקבלה כדין. הנאמן יהיה רשאי לערוך פרוטוקול אסיפה או חלקים ממנו בדרך של הקלטה.
45. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב והעתק ממנו יישלח למחזיק באגרות חוב שביקש. הנאמן יהיה רשאי לעכב מסירה של כל פרוטוקול, לכל גורם שהוא, אם עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, העברת הפרוטוקול, כולו או חלקו, עלולה לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.
46. הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

\* \* \*

**נספח א' - שכר הנאמן**

החברה תשלם לנאמן עבור שירותיו כנאמן, שכר שעיקריו כדלקמן :

1. בגין שנת הנאמנות הראשונה ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 25,000 ש"ח (להלן: "שכר הנאמן בגין השנה הראשונה").
2. בגין שנת הנאמנות השניה ואילך, ישולם לנאמן שכר טרחה בסך של 20,000 ש"ח לשנה או לחלק ממנה.  
הסכומים על פי סעיפים 1 ו-2 יקראו להלן "השכר השנתי".
3. בגין השתתפות באסיפות בעלי מניות של החברה, ישולם סך של 750 ש"ח לאסיפה.
4. במקרה של ביטול או דחיית ההנפקה בלבד מכל סיבה שהיא, ישולם שכר טרחה חד פעמי בסך 5,000 ש"ח, בגין הטיפול בשטר הנאמנות וליווי תהליך ההנפקה.
5. בנוסף, זכאי הנאמן לתשלום שכר טרחה בסך 500 ש"ח בעבור כל שעת עבודה שתדרש לו בגין פעולות מיוחדות שיבצע במסגרת תפקידו כנאמן (בכפוף להוראות שטר הנאמנות). יצוין, כי לא יבוצע חיוב בגין 10 שעות העבודה הראשונות אשר תתבצעה לאחר ההנפקה. לענין זה "פעולות מיוחדות" יהיו כל אחד מאלה:
  - 5.1 פעולות הנובעות מהפרה או חשש להפרה של שטר הנאמנות זה על-ידי החברה;
  - 5.2 פעולות בקשר להעמדת איגרת החוב לפירעון מיידי, ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי;
  - 5.3 פעולות מיוחדות שיידרש לבצע, או שיהיה צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על-פי שטר זה ו/או בקשר עם זכויות מחזיקי איגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה;
  - 5.4 פעולות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה);
  - 5.5 פעולות בקשר לרישום או ביטול רישום של בטוחות במרשם המתנהל כדין (לרבות בחו"ל), כמו כן, בדיקה, פיקוח בקרה, אכיפה וכיו"ב של התחייבויות (כגון: הגבלות על חופש הפעולה של החברה, שעבוד נכסים ועוד), שנטלה או שתיטול החברה או שינטלו על ידי מי מטעמה או עבורה, בקשר להבטחת התחייבויות אחרות של החברה או מי מטעמה (כגון: ביצוע תשלומים לפי תנאי אגרות החוב) כלפי בעלי אגרות החוב, לרבות באשר למהות תנאי בטוחות והתחייבויות כאמור והתקיימותם.
6. כל הסכומים האמורים לעיל הינם צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד שפורסם ביום 15 בספטמבר 2019 עליהם יתווסף מע"מ כדין.
7. הנאמן זכאי להחזר מהחברה בגין ההוצאות הסבירות שיוציא כהגדרתן להלן:
 

"ההוצאות הסבירות" - סכומים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה ובכלל זה: הוצאות ועלויות בגין מינוי מומחים (וזאת בכפוף ובהתאם לאמור בסעיף 21 לשטר) ו/או זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ונסיעות, לרבות בגין פרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה.
8. במידה ופקעה כהונת הנאמן, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל ממועד התחלת כהונתו של הנאמן החליף.
9. אין במינוי כונס נכסים לחברה, מינוי מנהל מיוחד ו/או כל מינוי אחר מטעם ובהשגחת בית המשפט, כדי למעט מזכותו של הנאמן לזכותו של הנאמן לתשלום שכר טרחתו והוצאותיו, כפי שנקבע בשטר זה.

10. במקרה שהחברה תפעל להגדלת סדרת אגרות החוב, ישולמו לנאמן שכר והוצאות נוספים, כפי שיוסכם בין הנאמן לחברה עובר להנפקת אגרות החוב הנוספות, אולם במקרה שלא יסוכם הסדר בעניין תשלום השכר וההוצאות כאמור, יחול ההסדר שנקבע בשטר נאמנות זה, באופן שבנוסף לשכר האמור לעיל, ישולם לנאמן שכר נוסף בגין נאמנותו לאגרות החוב הנוספות, בשיעור נוסף מהשכר שנקבע בסעיף 1 לעיל, השווה לשיעור של כמות אגרות החוב הנוספות ביחס לכמות אגרות החוב שהונפקה במקור, וזאת מבלי לגרוע מחלות שאר סעיפי שטר זה הנוגעים לתשלומים (לרבות הוצאות שיפוי, וכד').
  11. השכר השנתי, ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות בגין שנת הנאמנות הבאה או כל חלק ממנה, כאשר מועד התשלום של שכר הנאמן בגין השנה הראשונה יהיה בתוך שלושה ימי עסקים ממועד ביצוע ההנפקה בפועל של אגרות החוב.
  12. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35ד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים בתעודות התחייבויות מהסדרה הרלוונטית בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור.
- נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו ע"י החברה ישירות לנאמן.
- ככל שעל פי דין תחול על החברה חובת הפקדת פיקדון להבטחת נשיאת החברה בהוצאות מיוחדות של הנאמן, תפעל החברה בהתאם להוראות כאמור.

# רוטשטיין נדל"ן בע"מ

(החברה")

תאריך: 2-31 בדצמבר-בינואר 2019

## תמצית תניות בהנפקה

בהמשך לנוסח טיוטת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') של החברה מיום 2-31 בדצמבר-בינואר 2019 (להלן: "שטר הנאמנות") ובהמשך לתשקיף המדף של החברה הנושא תאריך 1 במאי 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-044145) אשר תוקפו הוארך עד ליום 30 באפריל 2020 (להלן: "תשקיף המדף"), להלן תמצית תניות ההנפקה.

יודגש כי עשויים לחול שנויים בנוסח שטר הנאמנות וכי הנוסח המחייב יהיה הנוסח הסופי של שטר הנאמנות, אשר יצורף לדוח הצעת המדף שיפורסם, ככל שיפורסם, מכוח תשקיף המדף של החברה על פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה ח') לציבור. ככל שתתקיים סתירה בין נוסח הוראות שטר הנאמנות לבין מסמך זה, יגברו הוראות שטר הנאמנות.

יובהר, כי נכון למועד מסמך זה, אין ודאות ביחס לביצוע ההנפקה, עיתויה, היקפה ותנאיה ואין באמור במסמך זה בכדי להוות משום הצעה לציבור או הזמנה לרכישת ניירות ערך.

- מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי מסמכי ההנפקה. הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של המסמכים המחייבים.<sup>1</sup>
- במסמך זה "החוזר" משמעו חוזר גופים מוסדיים 2010-9-3 שעניינו הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות (בנוסחו העדכני ביותר, וכולל כל הבהרה שניתנה לו).

## מעמד אגרות החוב

- אגרות החוב מובטחות בבטחונות. פירוט תמציתי של הבטחונות: אין. 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: \_\_\_\_\_<sup>2</sup>. תמצית הוראות הבכירות: \_\_\_\_\_<sup>2</sup>.
- אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד נחות ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה: \_\_\_\_\_<sup>2</sup>. נחיתות ביחס ל: \_\_\_\_\_<sup>2</sup>. תמצית הוראות הנחיתות: \_\_\_\_\_<sup>2</sup>.
- אגרות החוב אינן מובטחות ותנאיהן אינם כוללים הוראות המייצרות מדרג "בכירות" בין סדרות.

## רישום למסחר

- קיימת קביעה מפורשת בקשר לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה או במערכת המסחר לגופים המופעלת על ידי הבורסה ("רצף מוסדיים")<sup>3</sup>. ראה סעיף 4.4 לשטר הנאמנות.

<sup>1</sup> ככל אחד מהסעיפים שלהלן, בנוסף לתיאור התמציתי הנדרש, יצינו הסעיפים הרלוונטיים במסמכי ההנפקה.  
<sup>2</sup> אם ניתן, תצוין בתמצית ובכלליות מהות הבכירות (למשל, עיכוב תשלומים למחזיקי אגרות חוב נחותות במקרה הפרה של אגרות החוב הבכירות).  
<sup>3</sup> לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.

## מגבלות על פעולות "מדללות"

☒ קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף<sup>4</sup>:

1. על אף האמור בסעיף 4.5.1 לשטר הנאמנות, החברה תהיה רשאית לבצע הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה ח') אם במועד הרחבת הסדרה מתקיימים התנאים המפורטים להלן במצטבר: (א) החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 6.4.1 ו-6.4.2 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות ביחס לאותן אמות מידה פיננסיות; (ב) על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, האחרונים שפורסמו טרם מועד הנפקה כאמור, לאחר השפעת הרחבת הסדרה כאמור (אילו בוצעה לפני המועד אליו מתייחסים דוחות הכספיים) החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 6.4.1 ו-6.4.2 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות ביחס לאותן אמות מידה פיננסיות; (ג) במועד הרחבת הסדרה ו/או כתוצאה מהרחבת הסדרה, לא מתקיימת עילה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות; ו-(ד) החברה לא בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר ~~הנאמנות~~ וכן לא תהא בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות כאמור עקב הרחבת הסדרה.
2. ככל שאגרות החוב (סדרה ח') תדורגנה, הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') תעשה בכפוף לקבלת אישור מראש של חברת דירוג לפיו הרחבת הסדרה איננה פוגעת בדירוג הסדרה כאמור, באופן שלאחר הגדלת הסדרה, דירוג אגרות החוב (סדרה ח') לא יפחת מדירוג הסדרה במועד הדירוג הראשוני או במועד הרחבתה כאמור, לפי הגבוה מביניהם. יובהר, כי ככל שאגרות החוב תהינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע לעניין סעיף זה הינו דירוג אגרות החוב על פי החברה המדרגת שדירוגה לאגרות החוב הוא הגבוה יותר. יובהר כי אין באמור כדי לחייב את החברה, בכל צורה שהיא, כדי לפעול לדירוג אגרות החוב (סדרה ח').
3. יצוין, כי סך אגרות החוב (סדרה ח') שתונפקנה, לרבות באמצעות הרחבות סדרה על פי סעיף ~~4.5~~ לשטר הנאמנות, לא יעלה במצטבר על ~~150~~ 120 מיליון ש"ח.

☒ קיימות התחייבות לאי יצירת שעבודים ("שעבוד שלילי")<sup>5</sup>: לפרטים בדבר התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה ראו סעיף 6.7 לשטר הנאמנות.

## אמות מידה פיננסיות

☒ קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות<sup>6</sup>:

1. הון עצמי מינימאלי -
  - 1.1. הונה העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.4.1.3 לשטר הנאמנות), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח (להלן: "הון עצמי מינימאלי"). סכום זה לא יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן או לכל מדד כלשהו.  
נכון ליום 30 בספטמבר 2019 הונה העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.4.1.2 לשטר הנאמנות) עמד על כ-138 מיליון ש"ח.
  - 1.2. במידה והונה העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ-95 מיליון ש"ח, שיעור הריבית יעודכן כמפורט בסעיף 4.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף, והדבר לא יהווה הפרה של אמת מידה פיננסית זו אלא אם כן החברה לא תעמוד בהוראות סעיף 6.4.1.1 לשטר הנאמנות שאזי בנוסף לתשלום הריבית, כאמור בסעיף 4.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות, תקום בידי המחזיקים עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 8.1.16 לשטר הנאמנות.
2. יחס הון עצמי למאזן -
  - 2.1. היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה (כהגדרתם בסעיף 6.4.2.3 לשטר הנאמנות), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין (להלן: "יחס הון עצמי למאזן"), לא יפחת מ-16.5%.

<sup>4</sup> תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

<sup>5</sup> תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

<sup>6</sup> יצוין בתמצית סוג אמות המידה.

נכון ליום 30 בספטמבר 2019, היחס בין ההון העצמי לסך המאזן של החברה (כהגדרתם בסעיף 6.4.2.3 לשטר הנאמנות) עמד על כ-25.78%.

2.2. במידה והיחס הון עצמי למאזן של החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, יפחת מ-18.5%, שיעור הריבית יעודכן כמפורט בסעיף 4.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף, והדבר לא יהווה הפרה של אמת מידה פיננסית זו אלא אם כן החברה לא תעמוד בהוראות סעיף 6.4.2.1 לשטר הנאמנות שאזי בנוסף לתשלום הריבית, כאמור בסעיף 4.3 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות, תקום בידי המחזיקים עילת פירעון מיידי כאמור בסעיף 8.1.17 לשטר הנאמנות.

### מגבלות על "חלוקה"

קיימת קביעה מפורשת האם קיימות הגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניות.<sup>7</sup> ראה סעיף 6.3 לשטר הנאמנות.

קיימות מגבלות על "חלוקה":<sup>8</sup>

1. החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') וכל עוד אגרות החוב (סדרה ח') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת כדלהלן: (א) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הניתנים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות, על פי כל דוח כספי אחרון (מאוחד) מסוקר או מבוקר לפי העניין שפורסם אחרון לפני מועד ההכרזה, ואשר לא בוצעה על בסיסם חלוקה, בניכוי רווחי שערך הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומשו ובניכוי השפעת המס המתייחסת לרווחים אלה; (ב) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), ככל שההון העצמי (כהגדרתו בסעיף 6.4.1.3 לשטר הנאמנות) בניכוי סכום החלוקה יפחת מ-95-100 מיליון ש"ח או שהיחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.4.2.3 לשטר הנאמנות) בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת מ-5%-198; (ג) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שבעת ההכרזה על חלוקה כאמור מתקיימת עילה מעילות העמדה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות או שהחברה אינה עומדת באילו מהתניות הפיננסיות כאמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות וכל זאת, לרבות כתוצאה מביצוע חלוקה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם ההתניות הפיננסיות האמורות; (ד) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שהחברה אינה עומדת באיזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'); ו- (ה) לא לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניותיה), כל זמן שמתקיים בחברה סימן אזהרה כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, כנוסחם נכון למועד שטר ~~הנאמנות~~.

2. יצוין, כי בנוסף למגבלות על חלוקת ~~הת דיבידנד~~ מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') כמפורט בסעיף ~~1~~ לעיל, על החברה חלות מגבלות נוספות על חלוקת ~~הת דיבידנד~~ להן התחייבה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרות ד' - ז') ותאגיד בנקאי, לפרטים נוספים בדבר המגבלות הנוספות כאמור ראו סעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות וכן סעיף 6.3 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, כפי שפורסם ביום 20 במרץ 2019.

קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים: \_\_\_\_\_<sup>9</sup>.

### מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה"

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

ככל שהחברה איננה עומדת באילו מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 6.4.1 ו-6.4.2 לעיל (מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הנקובות בהן) ו/או מתקיימת עילת פירעון מיידי מעילות העמדה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות, החברה לא תהא רשאית להתקשר בעסקאות עם בעל השליטה ללא קבלת אישור אסיפת מחזיקי

7 לפי החוזר חובה כי תיכלל קביעה כזו בתנאי אגרות החוב.  
8 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.  
9 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.  
10 תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

אגרות החוב (סדרה ח') בהחלטה רגילה, תוך 30 יום ממועד אישור העסקאות כאמור על ידי דירקטוריון החברה. למען הסר ספק, הוראות ס"ק זה לא יחולו על העסקאות המפורטות להלן והחברה תהא רשאית להתקשר בעסקאות המפורטות להלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף להוראות הדין: (א) התקשרות של החברה עם בעלי השליטה בה או עם קרוביהם, במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות חברות שבשליטתם, לעניין קבלת שירותים בידי החברה (וחברות המוחזקות על ידי החברה), וכן אם הם גם נושאי משרה בה – באשר לתנאי כהונתם והעסקתם, ואם הם עובדי החברה ואינם נושאי משרה בה – באשר להעסקתם בחברה באותם תנאי כהונה בדיוק כפי שהיו טרם אישורם מחדש. יובהר, כי במקרה בו תהפוך החברה לחברה פרטית שהיא חברת אגרות חוב אזי, החברה לא תהא רשאית להתקשר בכלל בסוג העסקאות כאמור בס"ק (א) זה, ללא קשר לתנאים המפורטים בהן, ללא קבלת אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בהחלטה רגילה, אשר יתקבל תוך 30 יום ממועד אישור העסקאות כאמור על ידי דירקטוריון החברה; (ב) עסקאות אשר תכליתן או תוצאתן הינה ריפוי הפרת התניה הפיננסית ו/או עילת ההעמדה לפירעון מיידי, כאשר החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת סמנכ"ל הכספים של החברה לרבות כל התחשיבים הרלוונטיים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן בדבר ריפוי הפגם האמור בס"ק זה לאחר ביצוע העסקה; ו-(ג) עסקאות אשר אינן עסקאות חריגות או עסקאות חריגות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, כפי שתהיינה מעת לעת.

### שינויי מבנה

- קיימות מגבלות על שינוי שליטה: ראה בטבלת "עילות להעמדה לפירעון מיידי" (סעיף 8.1.20 לשטר הנאמנות).<sup>11</sup>
- קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה:<sup>12</sup> ראה בטבלת "עילות להעמדה לפירעון מיידי" (סעיף 8.1.12 לשטר הנאמנות).

### דירוג

- אגרות החוב מדורגות: \_\_\_\_\_<sup>13</sup>.
- קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג. הערות: אגרות החוב אינן מדורגות, לפרטים בדבר התחייבויות החברה לשמירת רצף דירוג במידה והחברה תחליט, לפי שיקול דעתה הבלעדי, כי אגרות החוב (סדרה ח') ייכנסו למעקב דירוג על ידי חברה מדרגת, ראו סעיף 6.6 לשטר הנאמנות.
- קיימות הוראות התאמה של תנאי אגרות החוב בעת ירידת דירוג: אגרות החוב אינן מדורגות, לפרטים בדבר התאמה של תנאי אגרות החוב בעת ירידת דירוג, ככל שאגרות החוב (סדרה ח') תדורגנה בהתאם להוראות סעיף 6.6 לשטר הנאמנות, ראו סעיף 6.6.2 לשטר הנאמנות.<sup>14</sup>
- קיימת קביעה מפורשת האם החברה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת ואם שינתה מתחייבת לפרסם סיבות להחלפה.<sup>15</sup> החברה תהא רשאית, בהתאם לשקול דעתה הבלעדי להחליף את החברה המדרגת או להפסיק את מעקב הדירוג שיינתן על ידי אחת מחברות הדירוג ובמקרה כאמור תפרסם דיווח מיידי בו תפרט את סיבת השינוי כאמור. הערות: \_\_\_\_\_.

**למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור בסעיף זה ובשטר הנאמנות זה כדי לחייב את החברה, בכל צורה שהיא, לפעול לדירוגן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ח').**

<sup>11</sup> תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.  
<sup>12</sup> תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.  
<sup>13</sup> יצוין הדירוג שניתן לאגרות החוב.  
<sup>14</sup> תצוין בתמצית מהות ההוראה.  
<sup>15</sup> לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.

**עילות העמדה לפירעון מיידי**

העילות	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערת <sup>16</sup>
אי תשלום	8.1.1	
הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות	8.1.2	וההפרה כאמור לא תוקנה תוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה על דבר ההפרה.
אי נכונות מצגים	8.1.21	ובמקרה שמדובר בהפרה הניתנת לתיקון- ההפרה לא תוקנה תוך 14 ימים ממועד קבלת ההודעה על דבר ההפרה.
הפרת התחייבויות ספציפיות - מגבלות על גיוס חוב נוסף כולל מגבלות על הרחבת סידרה	8.1.22	במקרה של הרחבת סדרה שלא בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 4.5 לשטר הנאמנות או במקרה של הנפקת סדרה נוספת של אגרות חוב שלא בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 4.6 לשטר הנאמנות.
הפרת התחייבות ספציפית - אי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	8.1.19	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה	8.1.15	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על עסקאות בעלי שליטה	8.1.15	
הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש	8.1.11	החברה לא תפרסם דוחות כספיים שהיא חייבת בפרסומם לפי כל דין או לפי הוראות שטר <b>ה-ה הנאמנות</b> בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומם.
הפרת התחייבות ספציפית - אמות המידה הפיננסיות	8.1.16 8.1.17	ובלבד שעד למועד ההפרה (כהגדרתו בסעיף 6.4.3.3 לשטר הנאמנות) לא ניתנה לחברה ארכה לתיקון או ויתור על ידי: (א) מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במסגרת החלטה מיוחדת או (ב) על ידי הנציגות הדחופה, ככל שתמונה בהתאם להוראות סעיף 8.3 לשטר הנאמנות
החלטת פירוק, צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על ידי בית המשפט או כל צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ("חוק חדלות פירעון") או מינוי מפרק קבוע או כל בעל תפקיד דומה על פי חוק חדלות פירעון	8.1.3	למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 8.1.12 לשטר הנאמנות.
צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט על פי חוק חדלות פירעון או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, מינוי מפרק זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על ידי בית המשפט על פי חוק חדלות פירעון או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה	8.1.5	והצו או ההחלטה לא בוטלו תוך 45 ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין.
הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ	8.1.6	והעיקול לא יוסר תוך 45 ימים מיום הטלתו ו/או הפעולה לא תבוטל תוך 45 ימים מיום ביצועה.
בקשות כינוס או מינוי כונס זמני, צו למינוי כונס קבוע	8.1.4	אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין;
בקשה לצו לפתיחת הליכים, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון; או להקפאת הליכים; בקשת החברה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון; או - (ב) אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה)	8.1.8	(א) למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת, שינוי במבנה החברה, או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות 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; (ב) למעט אם הבקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.
החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה	8.1.7	

הערת <sup>16</sup>	קיים (מס') סעיף/לא קיים	העילה
	8.1.9	חלה הרעה מהותית בעסקי החברה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את חובותיה למחזיקי אגרות החוב
	8.1.10	חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב
למעט השעייתה בעילה של היווצרות אי בהירות, כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה וההשעיה לא בוטלה תוך 60 ימים.	8.1.18	השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה
אם (א) סדרה אחרת של איגרת חוב שהנפיקה החברה הועמדה לפירעון מיידי או (ב) הלוואה ו/או מס' הלוואות במצטבר שהועמדה ו/או הועמדו לה לפי העניין על-ידי נושה פיננסי ו/או מס' נושים פיננסיים ("המלווה") בהיקף העולה על 35 מיליון ש"ח הועמדה ו/או הועמדו, לפי העניין, לפירעון מיידי על-ידי מחזיק איגרות חוב ו/או הנאמן של אותה סדרה ו/או על ידי המלווה ו/או המלווים, לפי העניין.	8.1.13	Cross Default/Cross Acceleration : הפרה צולבת (במקרי אי תשלום חובות אחרים או במקרי העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים)
הפסקת הדירוג תהיה לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטתה של החברה, והכל בכפוף לכך שאגרות החוב (סדרה ח') מדורגות בהתאם להחלטת החברה כמפורט בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות.	8.1.23	הפסקת דירוג – ככל שאגרות החוב תדורגנה בהתאם לסעיף 6.6.1 לשטר הנאמנות
בכפוף לכך שאגרות החוב (סדרה ח') מדורגות בהתאם להחלטת החברה כמפורט בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות.	8.1.24	ירידת דירוג – ככל שאגרות החוב תדורגנה בהתאם לסעיף 6.6.1 לשטר הנאמנות
מבלי לקבל את אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (ברוב רגיל) לשינוי השליטה בטרם מכירת או העברת השליטה כאמור בסעיף 8.1.20 לשטר הנאמנות. החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב בעניין העברה או מכירה כאמור תתקבל לא יאוחר מתום 30 יום מהמועד בו פנתה החברה לנאמן בבקשה לקבלת אישור כאמור. "מכירת או העברת שליטה" לעניין סעיף זה- כל עסקה שלאחריה יחול אחד או יותר מהבאים : (א) לאחר העסקה מר יצחק מירלשוילי, יחזיק, במישרין או בעקיפין, בשיעור הנמוך מ-30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ויהיה בעל מניות אחד או יותר שיחזיק/ בעצמו/יחדיו, לפי העניין, לפחות ב-30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. (ב) באם לאחר העסקה מר יצחק מירלשוילי יהיה חלק מקבוצת שליטה (כהגדרתה להלן), כאשר שיעור אחזקותיו של מר יצחק מירלשוילי בהון המניות המונפק והנפרע של החברה וזכויות ההצבעה בה, לא יהוו רוב מתוך סך הזכויות כאמור המוחזקות על ידי קבוצת השליטה. "קבוצת שליטה" לעניין סעיף זה- משמע שני בעלי מניות או יותר המחזיקים, במישרין או בעקיפין, יחד בשליטה בחברה כהגדרתה לעיל.	8.1.20	שינוי שליטה
אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באמצעות הנאמן, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג כי נטלה על עצמה במסגרת המיזוג את מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב וכן כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב.	8.1.12	הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות
אם עיקר פעילותה של החברה ביחד עם תאגידים בשליטתה המלאה אינו בתחום הנדל"ן או אם החברה תמכור לצד ג' (שאינו חברה בבעלות מלאה של החברה) את רוב נכסי החברה (כהגדרתם בסעיף 1.5 לשטר הנאמנות) ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (ברוב רגיל).	8.1.14	ביצוע מכירה של רוב נכסי המנפיק או ביצוע שינוי של עיקר פעילותו
	8.1.28	אם תירשם הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של החברה לתקופה של 2 רבעונים רצופים.
	8.1.29	החברה חדלה להיות תאגיד מדווח כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך

**נציגות דחופה**

קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה. ראה סעיף 8.3 לשטר הנאמנות.

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

א. דוחות ודיווחים<sup>18</sup> -

מזכר ההנפקה כולל את המידע המפורט בנספח א' לחוזר. הערות: \_\_\_\_\_.

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

הערות: \_\_\_\_\_.

ב. דרישות נוספות בתאגיד שאינו מדווח -

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

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

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

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

**הדין החל וסמכות השיפוט**<sup>19</sup>

נקבע הדין החל: הדין הישראלי. ראה סעיף 34 לשטר הנאמנות.

נקבעה סמכות השיפוט: לבתי המשפט בעיר תל אביב - יפו סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית. ראה סעיף 34 לשטר

הנאמנות.

---

רוטשטיין נדל"ן בע"מ

---

<sup>17</sup> כהגדרתו בחוזר.

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

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