

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ |

(להלן: "החברה")

13 באוקטובר 2020

דוח הצעת מדף

על-פי תשקיף מדף של החברה הנושא תאריך 28 בנובמבר 2019 (להלן: "תשקיף המדף") ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (להלן: "תקנות ההצעה"), החברה מתכבדת לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקתן ולרישומן למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") של אגרות החוב (סדרה ו') כמפורט להלן (להלן: "דוח הצעת המדף" או "דוח ההצעה"). בדוח הצעת המדף תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף המדף, אלא אם כן צוין אחרת. הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') הינו משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ (להלן: "הנאמן"), אשר החברה התקשרה עמו בשטר הנאמנות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו') מיום 12 באוקטובר 2020, המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף זה (להלן: "שטר הנאמנות").¹ לפרטים נוספים אודות הנאמן ראה סעיף 6 להלן. אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה מובטחות בבטוחות כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות. לפרטים נוספים אודות הבטוחות ראה סעיף 5 להלן.

1. ניירות הערך המוצעים (מס' מכרז 1152750)

1.1 עד 330,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור שייקבע במכרז ושלא יעלה על 3.9% ואינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו (להלן: "אגרות החוב (סדרה ו')") או "אגרות החוב").

על אף האמור בסעיף זה לעיל, אם וככל שבמסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') על פי דוח הצעת מדף זה, סך הביקושים יעלה על 300,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות החוב (סדרה ו') (בסעיף זה: "הכמות המונפקת לציבור" וההפרש שמעבר ל-"כמות המונפקת לציבור": "הסכום העודף"), אזי תחולנה ההוראות שלהלן: (א) החברה תודיע במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה, על גובה הסכום העודף כאמור ועל סכום ההנפקה שבכוונת החברה להנפיק במסגרת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף; (ב) הנפקת היחידות לציבור בגובה הסכום העודף (בלבד) לא תבוצע ולא יגבו כספים מהמזמינים בגין הסכום העודף (בלבד); (ג) ההקצאה למזמינים שנענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 1.4 לנספח ב' לדוח הצעת מדף זה (קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות למבקשים), תבוצע לפי היחס (פרו-ראטה) שבין הכמות המונפקת לציבור של אגרות החוב (סדרה ו') על פי החלטת החברה לבין הכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף או הביקושים שהתקבלו, לפי הנמוך. לשם הדוגמה אם, במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים 330,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), אזי לאור החלטת החברה לגייס כמות כוללת של 300,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'),

¹ פרטי ההתקשרות של הנאמן: כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 66180 טלפון: 03-6374354, פקס: 03-6374344, כתובת דואר אלקטרוני: Office@ntrust.co.il, איש הקשר אצל הנאמן הינו רו"ח רמי סבטי. כפי שנמסר לחברה על ידי הנאמן מתנהלים הליכים משפטיים בקשר עם תפקידו כנאמן כדלקמן: ביום 8/3/2020 התקבלה אצל הנאמן המרצת פתיחה שהוגשה על ידי מחזיק בפוזיציה שורט על אגרות החוב סדרה ה' של אול-יר הולדינגס לימיטד והמחזיק גם כמות זניחה של אגרות חוב סדרה ה'. בהמרצת הפתיחה טוען המבקש כי החברה העבירה, באישור הנאמן, זכויות בנכס המשועבד בניגוד להוראות שטר הנאמנות וכי הנאמן ביצע פעולות רשלניות במילוי התחייבויותיו כלפי מחזיקי אגרות החוב. עמדת הנאמן הינה כי הוא פעל כדין ושלא התרשל במילוי תפקידו. מובהר, כי במקרה של ביטול הנפקת אגרת החוב (סדרה ו'), מכל סיבה שהיא, יהא שטר הנאמנות בטל מעיקרו.

ו'), יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו הייתה נענית על פי תוצאות המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 1.4 לנספח ב' לדוח הצעת מדף זה, כ-90.90% מהיקף ההקצאה על פי תוצאות המכרז (לפי התחשיב הבא: 300,000,000 / 330,000,000).

1.2 קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים, לא שווים, כדלהלן:

תשלום ראשון בשיעור 25% מהקרן ביום 31 במרס 2022;

תשלום שני בשיעור 15% מהקרן ביום 31 במרס 2024;

תשלום שלישי בשיעור 15% מהקרן ביום 30 בספטמבר 2024;

תשלום רביעי בשיעור 22.5% מהקרן ביום 30 בספטמבר 2025;

ותשלום חמישי בשיעור 22.5% מהקרן ביום 30 בספטמבר 2026.

קרן אגרות החוב (סדרה ו') לא תהיה צמודה למדד או למטבע כלשהו.

יתרת קרן אגרות החוב הבלתי מסולקת תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור כפי שייקבע במכרז (כהגדרתו להלן), ואשר תשולם ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026, וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026 כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 31 במרס 2021 והתשלום האחרון יבוצע ביום 30 בספטמבר 2026.

למעט תשלום הריבית הראשון, שיעור הריבית שישולם בעד תקופת ריבית מסוימת ישולם בגין התקופה של שישה (6) חודשים שהחלה במועד תשלום הריבית של תקופת הריבית הסמוכה לפניה ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחריה ("שיעור הריבית החצי שנתי").

תשלום הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה יעשה ביום 31 במרס 2021 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז (כהגדרתו להלן) והמסתיימת ביום האחרון שלפני התשלום הראשון של הריבית, היינו ביום 30 במרס 2021, מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.

תשלום הריבית האחרון כאמור ישולם ביום 30 בספטמבר 2026, ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ו') לידי החברה.

שיעור הריבית החצי שנתי יהיה שיעור הריבית השנתית כשהוא מחולק ל-2 (מספר התשלומים בשנה).

1.3 במסגרת הדוח המידי שתפרסם החברה בדבר תוצאות ההנפקה נשוא דוח הצעת מדף זה, תודיע החברה על שיעור הריבית שייקבע במכרז (כהגדרתו להלן), שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה ו') ושיעור הריבית החצי שנתי שתשולם.

1.4 יובהר כי אם לאחר מועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ו'), תורחב סדרת אגרות החוב על-ידי החברה, מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), אשר יונפקו במסגרת הרחבת הסדרה לא יהיו זכאים לקבל תשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב האמורות שהמועד הקובע לתשלומן יחול קודם למועד הנפקתן כאמור.

1.5 לפרטים בדבר שינוי בשיעור הריבית כתוצאה מירידת דירוג אגרות החוב (סדרה ו') ו/או הפרת אמות מידה פיננסיות, ראה נספח ב' לשטר הנאמנות.

2. אופן הצעת אגרות החוב (מס' מכרז 1152750)

2.1 עד 330,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות החוב (סדרה ו') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, על פי תקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "**תקנות הצעה לציבור**"), ב-330,000 יחידות, בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ו') (להלן: "**המכרז**"), כאשר שיעור הריבית השנתית אשר ייקבע במכרז לא יעלה על 3.9% (להלן: "**שיעור הריבית המירבי**"), כשהרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן (להלן: "**היחידה**"):

1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו')
במחיר של 100% מערכן הנקוב

1,000 ₪

=====

1,000 ₪

סה"כ המחיר ליחידה

2.2 התקופה להגשת הזמנות ליחידות המוצעות לציבור במסגרת המכרז תחל ביום ג', ה-13 באוקטובר 2020, בשעה 10:00 ותסתיים באותו היום בשעה 16:00 (להלן: "**יום המכרז**"), "**מועד פתיחת רשימת החתימות**" ו-"**מועד סגירת רשימת החתימות**", בהתאמה), ובלבד שמועד סגירת רשימת החתימות יהיה לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום דוח הצעת המדף.

2.3 רכז ההנפקה להנפקת אגרות החוב (סדרה ו') על-פי דוח הצעת המדף יהיה בנק דיסקונט לישראל בע"מ, שכתובתו: רח' יהודה הלוי 38, תל אביב (להלן: "**רכז ההנפקה**").

2.4 הגשת בקשות בשלב המכרז תיעשה כמפורט בסעיף 1.2 **לנספח ב'** לדוח הצעת המדף.

2.5 לפרטים נוספים בדבר הליכי מכרז, אופן קביעת שיעור הריבית במכרז והקצאת היחידות, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה בגין היחידות, ראה סעיפים 1.3-3 **לנספח ב'** לדוח הצעת המדף.

2.6 החברה תהא רשאית לבטל את ההצעה לציבור בכל עת לפני קבלת כספי המשקיעים מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה ו/או זכות בקשר לכך. במקרה האמור, יראו את כל ההזמנות שניתנו בקשר עם ההצעה כבטלות.

2.7 במקרה של ביטול המכרז, לא תונפקנה אגרות חוב (סדרה ו') המוצעות במסגרת המכרז, לא תירשמה למסחר בבורסה ולא תיגבה תמורה בקשר לאגרות החוב המוצעות.

2.8 לפירוט נוסף לרבות בנוגע להליכי המכרז, פרסום תוצאותיו, תשלום התמורה בגין היחידות, אופן קביעת המחיר ליחידה במכרז, וחלוקת היחידות ראה "פרטי הצעת אגרות החוב (סדרה ו')"
המצורפים **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף.

3. משקיעים מסווגים

3.1 מתוך היחידות המוצעות לציבור, לגבי 273,461 יחידות המהוות כ-82.87% מסך היחידות המוצעות בדוח הצעת מדף זה, ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישתן ממי שהינם "משקיע מסווג", כהגדרת המונח בתקנה 1 לתקנות הצעה לציבור,² ששמותיהם מפורטים להלן, לפיהן יגישו המשקיעים

² יצוין כי על פי תקנה 4 לתקנות הצעה לציבור על משקיע מסווג כאמור להתחייב לרכוש ניירות ערך בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות.

המסווגים האמורים בקשות במכרז לרכישת יחידות בשיעור ריבית ובכמויות המפורטות להלן בסעיף 3.3 להלן.

3.2 בסעיף 3.2 זה :

"חתימת יתר" - משמעה היחס שבין כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור ריבית שייקבע במכרז, לבין כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה (כהגדרתה להלן), ובלבד שהוא עולה על אחד ;

"כמות ניירות הערך שנותרה לחלוקה" - משמעה כמות ניירות הערך שהוצעה במכרז, על פי דוח הצעת המדף לאחר שנוכחה ממנה כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות בשיעור ריבית הנמוך משיעור הריבית שייקבע במכרז.

על פי תקנות הצעה לציבור, במקרה של חתימת יתר תהא ההקצאה למשקיעים מסווגים כדלקמן :

לא עלתה חתימת היתר על חמש (5), יוקצו לכל משקיע מסווג מאה אחוזים (100%) מהכמות שהתחייב לרכוש ; עלתה חתימת היתר על חמש (5), יוקצו לכל משקיע מסווג חמישים אחוזים (50%) מהכמות שהתחייב לרכוש.

לא הייתה כמות אגרות החוב (סדרה ו') שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור לעיל, אזי תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה (כהגדרתה לעיל) למשקיעים המסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו שיעור ריבית. הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה הזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך קביעת שיעור הריבית. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה בשיעור הריבית כפי שנקבע במכרז.

במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז תיחשבנה כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך חלוקת אגרות החוב (סדרה ו') למזמינים.

3.3 כל אחד מהמשקיעים המסווגים, המפורטים להלן, התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת לרכישת ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה להגיש בקשות לרכישת יחידות בכמות שלא תפחת ובשיעור ריבית שלא יעלה, על השיעור כמפורט להלן :

מס'	המשקיע	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	כמות היחידות	שיעור הריבית	הערות
1.	ARBITRAGE CAPITAL, LP.	תאגיד שההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון ש"ח	3,000	3.49%	
2.	ARBITRAGE CAPITAL, LP.	תאגיד שההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון ש"ח	2,000	3.74%	
3.	Arbitrage Global, LP.	תאגיד שההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון ש"ח	12,100	3.63%	
4.	א.נ.י. שופן ניהול השקעות בע"מ	יועץ השקעות או משווק השקעות הרוכש עבור עצמו	1,988	3.25%	
5.	אורקום אסטרטגיות בע"מ	תאגיד שההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון ש"ח	7,000	3.50%	
6.	אורקום אסטרטגיות בע"מ	תאגיד שההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון ש"ח	3,000	3.85%	
7.	אי.בי.אי. ניהול קרנות נאמנות (1978) בע"מ	חברה לניהול קרנות נאמנות / קרן נאמנות	11,680	3.75%	
8.	איילון קרנות נאמנות בע"מ	חברה לניהול קרנות נאמנות / קרן נאמנות	9,564	3.40%	
9.	איילון קרנות נאמנות בע"מ	חברה לניהול קרנות נאמנות / קרן נאמנות	7,190	3.85%	

מס'	המשקיע	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	כמות היחידות	שיעור הריבית	הערות
10.	אילים קרנות נאמנות בע"מ	חברה לניהול קרנות נאמנות / קרן נאמנות	1,770	3.53%	
11.	אלטריס פיננסים בע"מ	תאגיד שההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון ש"ח	9,300	3.73%	
12.	אלטשולר שחם נץ, שותפות מוגבלת	תאגיד שההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון ש"ח	4,000	3.45%	
13.	אלטשולר שחם נץ, שותפות מוגבלת	תאגיד שההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון ש"ח	2,000	3.65%	
14.	אמטרין 2 שותפות מוגבלת	תאגיד שההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון ש"ח	7,500	3.35%	[1]
15.	אמטרין 2 שותפות מוגבלת	תאגיד שההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון ש"ח	3,100	3.75%	[1]
16.	אמטרין 2 שותפות מוגבלת	תאגיד שההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון ש"ח	8,200	3.90%	[1]
17.	אמטרין שותפות מוגבלת	תאגיד שההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון ש"ח	1,300	3.35%	[1]
18.	אמטרין שותפות מוגבלת	תאגיד שההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון ש"ח	7,300	3.75%	[1]
19.	אמטרין שותפות מוגבלת	תאגיד שההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון ש"ח	4,300	3.90%	[1]
20.	אנליסט אי.אמ.אס. - ניהול קרנות בנאמנות (1986) בע"מ	חברה לניהול קרנות נאמנות / קרן נאמנות	4,967	3.89%	
21.	אפסילון ניהול קרנות נאמנות (1991) בע"מ	חברה לניהול קרנות נאמנות / קרן נאמנות	4,900	3.69%	
22.	אפסילון ניהול תיקי השקעות בע"מ	יועץ השקעות או משווק השקעות הרוכש עבור עצמו	1,615	3.50%	
23.	ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ	תאגיד שההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון ש"ח	1,000	3.35%	[1]
24.	ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ	תאגיד שההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון ש"ח	800	3.90%	[1]
25.	דולפין 1 השקעות בע"מ	יועץ השקעות או משווק השקעות הרוכש עבור עצמו	2,300	3.85%	
26.	הלמן אלדובי ניהול תיקי השקעות בע"מ (2007)	יועץ השקעות או משווק השקעות הרוכש עבור עצמו	1,000	3.70%	
27.	הראל מסחר מדדים	משקיע בבעלות מלאה של משקיעים כמפורט בסעיף 15א(ב) לחוק ניירות ערך	1,000	3.75%	
28.	הראל קרנות נאמנות בע"מ	חברה לניהול קרנות נאמנות / קרן נאמנות	5,940	3.75%	
29.	ורדן בית השקעות בע"מ	יועץ השקעות או משווק השקעות הרוכש עבור עצמו	1,400	3.75%	
30.	יורו מחלבות אירופה בע"מ	תאגיד שההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון ש"ח	1,000	3.80%	
31.	ילין-לפידות ניהול קופות גמל בע"מ	קופת גמל או חברה מנהלת	20,000	3.67%	
32.	ילין-לפידות ניהול תיקי השקעות בע"מ	יועץ השקעות או משווק השקעות הרוכש עבור עצמו	4,000	3.60%	
33.	מור בית השקעות ניהול תיקים בע"מ	יועץ השקעות או משווק השקעות הרוכש עבור עצמו	7,177	3.81%	
34.	מור הכשרה בסט איווסט	מנהל תיקים	4,000	3.58%	
35.	מור השקעות אלטרנטיביות, שותפות מוגבלת	תאגיד שההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון ש"ח	2,500	3.64%	
36.	מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ	חברה לניהול קרנות נאמנות / קרן נאמנות	1,040	3.79%	
37.	מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ	חברה לניהול קרנות נאמנות / קרן נאמנות	18,690	3.86%	

מס'	המשקיע	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	כמות היחידות	שיעור הריבית	הערות
38.	מור קופות גמל בע"מ	קופת גמל או חברה מנהלת	14,100	3.58%	
39.	מיטב דש ניהול תיקים בע"מ	יועץ השקעות או משווק השקעות הרוכש עבור עצמו	916	3.28%	
40.	מרתון בית השקעות פ.ב. בע"מ	יועץ השקעות או משווק השקעות הרוכש עבור עצמו	2,369	3.75%	
41.	סיגמא ניהול קרנות נאמנות בע"מ	חברה לניהול קרנות נאמנות / קרן נאמנות	1,200	3.50%	
42.	פידליטי הון סיכון בע"מ	קרן הון סיכון	3,555	3.74%	
43.	פעילים ניהול תיקי השקעות בע"מ	יועץ השקעות או משווק השקעות הרוכש עבור עצמו	2,090	3.69%	
44.	פרוקסימה ניהול השקעות בע"מ	יועץ השקעות או משווק השקעות הרוכש עבור עצמו	8,500	3.20%	
45.	פרוקסימה ניהול השקעות בע"מ	יועץ השקעות או משווק השקעות הרוכש עבור עצמו	4,000	3.57%	
46.	קסם קרנות נאמנות בע"מ	חברה לניהול קרנות נאמנות / קרן נאמנות	33,540	3.40%	
47.	ר.י.ל ספיריט ניהול והשקעות בע"מ	תאגיד שההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון ש"ח	6,000	3.68%	
48.	ר.י.ל ספיריט ניהול והשקעות בע"מ	תאגיד שההון העצמי שלו עולה על 50 מיליון ש"ח	2,000	3.78%	
49.	שקף השקעות במעוף בע"מ	יועץ השקעות או משווק השקעות הרוכש עבור עצמו	1,820	2.90%	
50.	שקף השקעות במעוף בע"מ	יועץ השקעות או משווק השקעות הרוכש עבור עצמו	2,200	3.70%	
51.	שקף השקעות במעוף בע"מ	יועץ השקעות או משווק השקעות הרוכש עבור עצמו	1,550	3.79%	

[1] תאגיד בשליטת בעלת השליטה בברק קפיטל חיתום בע"מ, שהינה מפיץ בהנפקה.

סה"כ יחידות שניתנו לגביהן התחייבות מוקדמת	273,461 יחידות
שיעור מתוך היחידות המוצעות (בשים לב לאמור בסעיף 1.1 לעיל)	82.87%
סה"כ יחידות לגביהן התחייבו משקיעים בעל זיקה להנפקה ³	33,500 יחידות
שיעור היחידות לגביהן התחייבו משקיעים בעל זיקה להנפקה מסך היחידות המוצעות	כ-12.3%

3.4 קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים ערב פרסום דוח הצעת מדף זה, נעשתה על-פי העקרונות הקבועים בתקנות ההצעה.

3.5 המשקיעים המסווגים יוכלו להזמין יחידות בכמות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת ואולם יחידות עודפות שיוזמנו לא ייחשבו כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעת מדף זה, אלא כבקשות שהוגשו על ידי הציבור לכל דבר ועניין.

3.6 משקיע מסווג יהא רשאי, ביום המכרז (עד לתום התקופה להגשת הזמנות) להפחית את שיעור הריבית בו נקב בהתחייבות המוקדמת (במדרגות של 0.01%) על-ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תימסר לו עד למועד סגירת רשימת החתימות.

³ לעניין זה "משקיעים בעלי זיקה להנפקה", משמע - תאגיד, בעלי עניין בתאגיד וכל גורם נוסף שזכאי לתמורה בקשר עם הליך ההנפקה ובהם - חתם, מפיץ, יועץ הנפקה וכו'.

3.7 המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.5% מהתמורה הכוללת מחושבת לפי המחיר ליחידה, בגין יחידות שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות כמפורט בדוח הצעה זה.

4. תנאים נוספים של אגרות החוב (סדרה ו')

4.1 התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב (סדרה ו') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם של אגרות החוב (סדרה ו') ביום ה- 25 במרס בגין תשלום המשולם ביום 31 במרס וביום ה-24 בספטמבר בגין תשלומים המשולמים ביום ה-30 בספטמבר, וזאת במהלך כל אחת מהשנים 2021 עד 2026 ("היום הקובע של אגרות החוב (סדרה ו')"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית, לגבי יחול האמור להלן. התשלום האחרון של הקרן והריבית (דהיינו, התשלום שיחול ביום 30 בספטמבר 2026) ישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ו') ביום תשלום הקרן והריבית האחרון ויעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ו') לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

4.2 מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם של אגרות החוב (סדרה ו') ביום הקובע של אגרות החוב (סדרה ו'), לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

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

4.4 לפרטים נוספים בדבר תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ו'), ראה סעיפים 2, 3 ו-4 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.

4.5 לפירוט בדבר ריבית פיגורים, ראה סעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.

4.6 פירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות

הנאמן וכן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או לממש בטוחות, וזאת במקרים המתוארים בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות.

4.7 פדיון מוקדם ופדיון כפוי

4.7.1 היה ויחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר בה של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ו') פחת מהסכום שנקבע בתקנון ובהנחיות הבורסה לעניין מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב. לפרטים אודות פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, ראה סעיף 6.6.1 לשטר הנאמנות.

4.7.2 כמו כן, החברה רשאית לבצע, ביוזמתה, החל ממועד שיחול 30 ימים לאחר הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ו') פדיון מוקדם, מלא או חלקי לפי שיקול דעתה והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. לפרטים אודות פדיון מוקדם ביוזמת החברה, ראה סעיף 6.6.2 לשטר הנאמנות. יצוין כי במידה והחברה תבצע פדיון מוקדם חלקי, אזי תשולם הריבית רק על החלק שנפדה בפדיון החלקי, ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת.

4.7.3 לפרטים אודות פדיון מוקדם כפוי של אגרות החוב (סדרה ו'), במקרה בו עד לתום תקופה של 60 ימים ממועד פרסום תוצאות ההנפקה שיכול ותוארך ב-30 ימים נוספים (על פי זכות החברה), לא יומצאו מסמכים הנוגעים לרישום השעבודים על פי שטר הנאמנות א במקרה בו החברה תודיע כי אין באפשרותה למסור את המסמכים האמורים - ראה סעיף 5.7.4 לשטר הנאמנות.

4.8 למועד פרסום דוח ההצעה לא קיימת סתירה בין הוראות דוח הצעת מדף זה לבין הוראות שטר הנאמנות. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בדוח הצעת המדף בקשר לשטר הנאמנות ו/או בקשר לאגרות החוב (סדרה ו'), לבין הוראות שטר הנאמנות, יגברו הוראות שטר הנאמנות.

4.9 טבלאות ריכוז תמצית של מנגנוני הגנה הקיימים בשטר הנאמנות

טבלאות הגילוי שלהלן מהוות ריכוז תמציתי של המידע הנוגע למנגנוני ההגנה הקיימים בשטר הנאמנות לטובת מחזיקי אגרות החוב, זאת בהתאם להוראות עמדת סגל רשות ניירות ערך.⁴ למען הסר ספק יובהר, כי המידע שלהלן הינו תמציתי ונועד להציג באופן מרוכז את מנגנוני ההגנה האמורים וכי הנוסח המלא והמחייב של הוראות שטר הנאמנות הינו כמפורט בשטר הנאמנות והתוספת לו, המצורפים כנספח א' לדוח הצעת מדף זה. לעניין זה ראה גם האמור בסעיף 4.8 לעיל.

4.9.1 תניות חוזיות ובטחונות

סעיף	תיאור תמציתי [שטר הנאמנות והתוספת לשטר מצורפים כנספח א' לדוח הצעת מדף זה]	האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
1.	תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים	קיים. (סעיף 5)
2.	תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף	לא קיים.
3.	התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	לא קיים.
4.	התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות	קיים. (סעיף 6.3).

		קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי [שטר הנאמנות והתוספת לשטר מצורפים כנספח א' לדוח הצעת מדף זה]	האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
			ובכלל זה (אך לא רק) לעניין הדוחות הכספיים על-פיהם תערך הבדיקה ומשך התקופה ביחס אליה תערך הבדיקה: (1) הון עצמי לא יפחת מ- 570 מיליון ש"ח על-פי הנתונים הכספיים המיוחסים לחברה עצמה (סולו) שיוצגו במסגרת הדוח תקופתי או הדוח רבעוני (להלן: "נתוני סולו"), האחרון שפרסמה החברה; (2) יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 72.5% על פי נתוני סולו; המונחים "הון עצמי", "חוב פיננסי נטו" ו-"CAP נטו", כהגדרתם בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות.	7.1.20 לשטר הנאמנות. ראה הטבלה בסעיף 4.9.2 להלן.
5.	התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות	קיים. (סעיף 6.5)	החברה תפעל, ככל שהדבר בשליטתה, להמשך דירוג אגרות החוב על-ידי חברה מדרגת אחת לפחות המאושרת על-ידי הממונה על שוק ההון עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על-פי תנאי אגרות החוב. על פי שטר הנאמנות הובהר כי ככל שאגרות החוב תדורגנה על-ידי מספר חברות דירוג, תהא החברה רשאית להפסיק את דירוגן על-ידי מי מחברות הדירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שלנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב תהא טענה בקשר לכך, ובלבד שבאותו מועד אגרות החוב מדורגות על-ידי חברת דירוג אחת לפחות.	כן בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 7.1.22 לשטר הנאמנות, ירידה מזירוג מסוים, כמפורט בטבלה בסעיף 4.9.2 להלן.
6.	התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות	לא קיים.	--	--
7.	התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודת ההתחייבות	לא קיים.	--	--
8.	מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף	לא קיים.	יצוין, כי ישנם תנאים לביצוע הרחבת סדרה (ראה סעיף 2.3.4 לשטר הנאמנות).	יצוין, כי קיימת עילת פרעון מיידי במקרה שהחברה תבצע הרחבת סדרה שלא תעמוד באיזו מהתחייבויות החברה (סעיף 7.1.24 לשטר הנאמנות).

		קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי [שטר הנאמנות והתוספת לשטר מצורפים כנספח א' לדוח הצעת מדף זה]	האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
9.	מגבלה על חלוקת דיבידנדים	קיים. (סעיף 6.4)	החברה תהא רשאית לבצע "חלוקה" כהגדרתה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) (להלן בסעיף זה: "חלוקה"), בכפוף לקיום כל התנאים להלן: א. אישור היועץ המשפטי של החברה, שיועבר לנאמן לא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר אישור דירקטוריון החברה בדבר ביצוע החלוקה, כמפורט בשטר הנאמנות; וכן - ב. לא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר אישור דירקטוריון החברה את ביצוע החלוקה, החברה תעביר לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו - (א) החברה אינה מפרה את אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות, סמוך לפני החלוקה ומייד לאחר החלוקה, כאשר הבחינה נעשתה בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד אישור החלוקה. לאישור יצורפו תחשיבים מתאימים בקובץ אקסל; (ב) ההון העצמי של החברה בעקבות החלוקה לא יפחת מ-620 מיליוני ש"ח ("הון עצמי לחלוקה"); (ג) יחס חוב ל-CAP של החברה בעקבות החלוקה לא יעלה על 70%; (ד) לא מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות; (ה) יחס חוב לבטוחה מייד לאחר החלוקה לא יעלה על יחס חוב לבטוחה הנדרש. ככל שהחברה לא עומדת ביחס חוב לבטוחה הנדרש כאמור, היא תהא רשאית להפקיד חלק מהכספים שאמורים להיות מחולקים במסגרת החלוקה האמורה בחשבון הנאמנות ו/או לשעבד מניות רבוע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או החברה הארחת, והכל עד לעמידה ביחס חוב לבטוחה הנדרש, ולאחר מכן כל יתרה תוכל להיות	כן, בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 7.1.21 לשטר הנאמנות. ראה הטבלה בסעיף 4.9.2 להלן.

		קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	תיאור תמציתי [שטר הנאמנות והתוספת לשטר מצורפים כנספח א' לדוח הצעת מדף זה]	האם ההפרה מהווה עילה לפירעון מיידי
			מחולקת ללא מגבלה על-פי ס"ק (ה) זה; ו-ו) נכון למועד אישור החלוקה, אין הפרה של איזה מתנאיו המהותיים של שטר הנאמנות (יובהר, כי אין באמור בס"ק ו) זה כדי להוות הסכמה של הנאמן להפרות לא מהותיות של שטר זה על-ידי החברה). הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא ידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו. וכן – ג. לא תבוצע חלוקה מרווחי שערך בסכום העולה על התקבולים מחברות מוחזקות (כהגדרתם וכמפורט בסעיף 6.4.1 לשטר הנאמנות).	
10.	מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה	לא קיים.	--	--
11.	מגבלות על שינוי שליטה	קיים. (סעיף 7.1.26)	תקום עילה להעמדת החוב לפירעון מיידי אם מר מוטי בן משה (במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתו) יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה למעט העברה לנעבר מורשה, מכל סיבה שהיא, אלא אם התקבלה לכך הסכמת אסיפת המחזיקים ברוב רגיל מראש. "שליטה" – כמשמעותה בחוק ניירות ערך ובלבד שמר מוטי בן משה יחזיק, במישרין או בעקיפין (בעצמו או באמצעות תאגידים בשליטתו), ב-30% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה, ולא יהיה בעל מניות אחר שיחזיק, לבדו או בדרך של החזקה ביחד עם אחרים, בשיעור גבוה ממנו בהון המניות. "נעבר מורשה" – בן משפחה, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, של מר מוטי בן משה לרבות תאגיד בשליטתו של בן משפחה כאמור.	כן, בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 7.1.26 לשטר הנאמנות. ראה הטבלה בסעיף 4.9.2 להלן.
12.	מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים	קיים. (נספח ב' לשטר הנאמנות).	נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית בגין דירוג אגרות החוב ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב פיננסי נטו לבין ה- CAP נטו.	--

4.9.2 עילות להעמדה לפירעון מיידי

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות / הסבר
1. חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן.	קיים. (סעיף 7.1.16)	
2. הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה	קיים (סעיף 7.1.28)	אם תיכלל הערת עסק חי בחוות הדעת או בדוח הסקירה הכלולים בדוחות הכספיים של החברה.
3. תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן.	קיים. (סעיף 7.1.1)	
4. חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי; וכן – Cross Default/Cross Acceleration : (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)	קיים. (סעיף 7.1.14)	אם הועמד לפירעון מיידי (בהתאם להוראות ההסכם הרלוונטי) סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה או חוב או חובות של החברה כלפי מוסד או מוסדות פיננסי או גוף מוסדי או גופים מוסדיים או גופים שעוסקים במתן אשראי (להלן: "המלווה הפיננסי") בסכום מצטבר כלפי המלווה הפיננסי העולה על 200 מיליון ש"ח (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים למלווה הפיננסי – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), למעט חוב שהנו ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse), ובלבד שההעמדה לפירעון מיידי לא בוטלה תוך 14 יום.
5. ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	קיים. (סעיף 7.1.23)	מהווה עילה לפרעון מיידי במקרה שיעודכן הדירוג כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג של "BBB-" של מעלות (או מדירוג מקביל שייקבע על ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום החברה המדרגת הקיימת). דורגו אגרות החוב על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע לצרכי ס"ק זה יהא הדירוג הנמוך מבין הדירוגים.
6. המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	קיים. (סעיף 7.1.1)	
7. מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	קיים (סעיף 7.1.7)	העילה מתייחסת להטלת עיקול או ביצוע הליכים ביחס לעיקר נכסי החברה כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות, או במקרה של מימוש שעבוד על עיקר נכסי החברה.
8. אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי	קיים. (סעיף 7.1.2)	
9. הפרה יסודית של תנאי אג"ח	קיים. (סעיפים 7.1.19 ; 7.1.1)	
10. הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים	קיים. (סעיף 7.1.1)	
11. הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	קיים. (סעיף 7.1.25)	מהווה עילה לפירעון מיידי אם בוצע מיזוג של החברה עם ישות אחרת ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ו'), ברוב רגיל, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת, כלפי מחזיקי איגרות החוב, לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת, לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.
12. מכירת רוב נכסי המנפיק	קיים. (סעיף 7.1.8)	אם החברה תמכור לאחר, נכס או נכסים של החברה, המהווים את "עיקר נכסי החברה" נכון למועד המכירה (האמור לא יחול ביחס למכירה מותרת של נכסים משועבדים בהתאם להוראות סעיף 5.11 לשטר הנאמנות או ביחס להחלפת נכסים משועבדים בהתאם להוראות סעיף 5.10 לשטר הנאמנות). לעניין ס"ק זה - (1) "מכירה לאחר" משמעה מכירה לכל צד שלישי שהוא, למעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה ו/או תאגידים

	העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות / הסבר
			בשליטתם של תאגידים אלו; (להסרת ספק -שליטה משותפת לא תחשב לשליטה לעניין ס"ק (1) זה ו-ס"ק (2) להלן); ו - (2) מכירה במסגרת מיזוג עם חברה אחרת שבשליטת החברה או במסגרת שינוי מבנה לא תחשב "מכירה לאחר" ובלבד שמיוזג חברות כאמור הינו בין שתי חברות שכל אחת מהן הינה בשליטת החברה
13.	התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק	קיים (סעיף 7.1.29)	אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה. לעניין זה, החברה לא תיחשב כמי שביצעה שינוי של עיקר פעילותה כל עוד היא ממשיכה בניהול עסקים, באחד או יותר מתחומי וענפי פעילותה במועד חתימת שטר הנאמנות.
14.	מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה	קיים. (סעיפים 7.1.4 ; 7.1.5)	העילות מתייחסות לחברה וכן לרבע נדל"ן ו/או לדור אלון ו/או לחברה האחרת, ובלבד שבמועד קרות העילה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב מניות של החברה הרלוונטית. כמו כן האמור מתייחס לצו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או ימונה להן מפרק קבוע או כל בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או מונה נאמן למי מהם כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון.
15.	הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	קיים. (סעיף 7.1.7)	העילה מתייחסת להטלת עיקול או ביצוע הליכים ביחס לעיקר נכסי החברה כפי שהוגדרו בשטר הנאמנות, או במקרה של מימוש שעבוד על עיקר נכסי החברה.
16.	מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)	קיים. (סעיפים 7.1.8 ו- 7.1.9)	
17.	המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	קיים. (סעיפים 7.1.13 ו- 7.1.18)	
18.	החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע	קיים. (סעיף 7.1.27)	
19.	מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	קיים. (סעיף 7.1.15)	למעט מחיקה לצרכי מיזוג עם חברה אחרת.
20.	בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	קיים (סעיפים 7.1.10 ו- 7.1.11)	למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה לרבות 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 (סדרה ו'). בנוסף – תקום עילת פרעון אם יינתן כנגד רבע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או החברה האחרת צו הקפאת הליכים זמני או צו למינוי כונס נכסים זמני על עיקר נכסיהן, או כל צו אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון אשר לא נדחה או בוטל בתוך 45 ימים ממועד הגשתו או נתינתו, לפי העניין, או אם יינתן צו הקפאת הליכים קבוע או צו למינוי כונס נכסים קבוע או כל בעל תפקיד אחר בעל משמעות וסמכויות דומות, בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, על עיקר נכסי רבע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או החברה האחרת, והכל בלבד שבמועד כאמור משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב מניות של החברה לה מונה בעל תפקיד כאמור או ניתן צו כאמור והחברה לא בחרה להחליף את השעבוד בגין מניות אותה חברה בשעבוד אחר על פי זכותה בשטר זה בתקופה המצויינת לעיל. על אף האמור, לא תינתן תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או הוגשו בהסכמת רבע נדל"ן או דור אלון או החברה האחרת (לפי העניין).
21.	הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018	לא קיים.	
22.	הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב	לא קיים.	

	העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות / הסבר
	שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח- 2018		
23.	הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	קיים. (סעיפים 7.1.12 ; 7.1.3)	למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה תוך 60 ימים.
24.	הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	קיים. (סעיף 7.1.24)	אם החברה תבצע הרחבת סדרה באופן שאינו עומד בהתחייבויותיה של החברה לפי סעיף 2.3.4 לשטר הנאמנות.
25.	אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף	לא קיים.	
26.	נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	לא קיים.	
27.	הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפיקדון להוצאות מיוחדות	לא קיים.	
28.	מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	קיים. (סעיף 7.1.6)	העילה מתייחסת לחברה ו/או לרבע נדל"ן ו/או לדור אלון ו/או לחברה הרלוונטית ובלבד שבמועד כאמור משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב מניות של החברה שביחס אליה ניתן צו פירוק זמני או מונה מפרק זמני או ניתנה כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה או מונה למי מהם נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון.
29.	שינוי שליטה	קיים. (סעיף 7.1.26)	מהווה עילה לפרעון מידיי אם מר מוטי בן-משה (במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתו) יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה למעט העברה לנעבר מורשה, מכל סיבה שהיא, אלא אם התקבלה לכך הסכמת אסיפת המחזיקים ברוב רגיל מראש. "שליטה" – כמשמעותה בחוק ניירות ערך ובלבד שמר מוטי בן-משה יחזיק, במישרין או בעקיפין (בעצמו או באמצעות תאגידים בשליטתו), ב-30% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה, ולא יהיה בעל מניות אחר שיחזיק, לבדו או בדרך של החזקה ביחד עם אחרים, בשיעור גבוה ממנו בהון המניות. "נעבר מורשה" – בן משפחה, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, של מר מוטי בן משה לרבות תאגיד בשליטתו של בן משפחה כאמור.
30.	ביצוע חלוקה שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות	קיים. (סעיף 7.1.21)	
31.	החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו.	קיים. (סעיף 7.1.2)	

4.9.3 דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות

אמת מידה	קיים / לא קיים	פירוט אמת המידה
מינוף פיננסי	הון עצמי מינימלי	ההון העצמי של החברה לא יפחת, במשך שני רבעונים עוקבים, מסך של 570 מיליוני ש"ח על-פי הנתונים הכספיים המיוחסים לחברה עצמה (סולו) שיוצגו במסגרת הדוח תקופתי או הדוח רבעוני (להלן: "נתוני סולו"), האחרון שפרסמה החברה.
	יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו	היחס שבין החוב פיננסי נטו ובין ה-CAP נטו, לא יעלה על שיעור של 72.5%, על-פי נתוני סולו, שנכללו בדוח תקופתי או בדוח רבעוני, במשך שני רבעונים עוקבים. המונחים "הון עצמי", "חוב פיננסי נטו" ו-"CAP נטו", כהגדרתם בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות.
יחסי רווחיות	לא קיים.	
יחסי נזילות	לא קיים.	
יחס יעילות תפעולית	לא קיים.	

5. בטוחות

5.1 אגרות החוב (סדרה ו'), המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה, יובטחו בבטוחות המפורטות בסעיף 5 לשטר הנאמנות.

5.2 להבטחת הקיום המלא והמדויק של מלוא התחייבויות החברה לרבות לפירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים ותוספות הריבית בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות והורדות דירוג כמפורט בנספח 2.2 לשטר הנאמנות, ככל שתעמוד הזכות לקבלתן על פי הוראות שטר הנאמנות) של אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, החברה תשעבד, בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "רבוע נדל"ן") ו/או מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "דור אלון")⁵ (לרבות "הזכויות הנלוות", כהגדרתן בסעיף 5.4 להלן), כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי כלשהו, בכמות שתיקבע כמפורט להלן, ואת מלוא זכויותיה בחשבון הנאמנות ובחשבון תמורת ההנפקה (כהגדרת מונחים אלה בשטר הנאמנות), ואת כל הנכסים המופקדים בחשבון הנאמנות ובחשבון תמורת ההנפקה האמורים.

5.3 החברה תעביר לנאמן, לאחר פרסום תוצאות ההנפקה (אך טרם שחרור תמורת ההנפקה לחברה), תחשיב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים או מנכ"ל החברה של כמות המניות המשועבדות והרכבן לפי שיקול דעתה, על-פי היקף ההנפקה בפועל ושווי המניות המשועבדות נכון למועד פרסום הדוח המידי בדבר תוצאות ההנפקה, שווי המזומנים וסכום הערבות הבנקאית

⁵ רבוע נדל"ן ודור אלון הינן חברות ציבוריות ו-"תאגיד מדווח", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, ותיאור עסקי התאגיד שלהם לשנת 2019 נכלל בדוח התקופתי לשנת 2019 של החברה כפי שפורסם ביום 1 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-029941) ("הדוח התקופתי לשנת 2019"). הדוחות התקופתיים לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 של רבוע נדל"ן ודור אלון, הכוללים את דוחותיהם הכספיים המבוקרים של רבוע נדל"ן ודור אלון לתקופה האמורה נכללים בסעיף זה בדרך של הפנייה לדוחות התקופתיים כאמור כפי שפורסמו ביום 1 באפריל 2020 וביום 22 במרץ 2020, בהתאמה (אסמכתא מס': 2020-01-029926 ו-2020-01-028080, בהתאמה). לפרטים נוספים אודות רבוע נדל"ן ודור אלון ראה הדיווחים המידיים השוטפים שפורסמו על ידי רבוע נדל"ן ודור אלון.

(כהגדרתם בשטר הנאמנות) ואת יחס החוב לבטוחה אשר לא יעלה על יחס החוב לבטוחה הנדרש (להלן: **"ההודעה בדבר הנכסים המשועבדים"**). המניות שתיכללנה בהודעה בדבר הנכסים המשועבדים תהיינה מניות רבוע נדל"ן ודור אלון, כאשר שווי מניות רבוע נדל"ן שתיכללנה בהודעה בדבר הנכסים המשועבדים יהא 50% לפחות משווי כלל המניות המשועבדות שתיכללנה בהודעה בדבר הנכסים המשועבדים, כאשר יובהר להסרת ספק, כי שווי המניות המשועבדות יחושב למועד ההודעה בדבר המניות המשועבדות, בהתאם לקבוע בסעיף 1.4.30 לשטר הנאמנות.

לזכות החברה להחלפת נכסים משועבדים לרבות במניות החברה האחרת כהגדרתה בשטר הנאמנות ראה סעיף 5.10 לשטר הנאמנות.

יצוין כי על פי שטר הנאמנות "יחס החוב לבטוחה" הוא היחס בין (1) היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב והריבית שנצברה בגין יתרה זו בניכוי שווי המזומנים (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות) ובניכוי הסכום אותו מבטיחה הערבות הבנקאית ככל שנמסרה לנאמן, על-פי תנאיה, לבין (2) שווי המניות המשועבדות (כהגדרתם בשטר הנאמנות) (**"יחס החוב לבטוחה"**). יחס החוב לבטוחה הנדרש הוא יחס חוב לבטוחה של 1 (חוב) ל-1.30 (בטוחה) (קרי יחס – 1:1.30).

למען הסר ספק וכמפורט בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות יובהר, כי קיום יחס החוב לבטוחה, ייבדק רק במקרים הבאים ובהתאם להוראות סעיפי שטר הנאמנות המפורטים לצידם: א. נכון למועד פרסום תוצאות ההנפקה לצורך קביעת כמות המניות המשועבדות כאמור בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות; ב. לצורך ביצוע הרחבת סדרה (במועד בדיקת ההרחבה - כאמור בסעיף 2.3.4 לשטר הנאמנות); ג. בעת שחרור מניות משועבדות לאחר פדיון חלקי או רכישה עצמית (כאמור בסעיף 5.9.2 לשטר הנאמנות); ד. במקרה של מכירת נכסים משועבדים (ככל שהמכירה מבוצעת על פי החלופה שבסעיפים 5.11.1(א) ו-5.11.2(ב) לשטר הנאמנות, אך לא בחלופת המכירה האחרות); ה. במקרה של החלפת נכסים משועבדים ומכירת נכסים משועבדים (כאמור בסעיפים 5.10-5.11 לשטר הנאמנות); ו-ו. במקרה של חלוקה בחברה (כאמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות).

הבדיקה כאמור תערך אך ורק במקרים המנויים לעיל (ולא בכל מקרה אחר). שינוי בשווי המניות המשועבדות לא יפגע בתוקף ו/או בתנאי הבטוחות ולא יקנה כל סעד למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), ועל החברה לא תחול כל חובה לתוספת בטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

5.4 השעבוד יחול על כל הזכויות הצמודות והנלוות למניות המשועבדות ולמניות נוספות שיוקצו בעתיד (לאחר יצירת השעבוד על המניות המשועבדות) בגין המניות המשועבדות (ככל שיוקצו) (**"המניות האחרות"**) המוקנות או שתוקניהן בגין או מכוחן, כפי שהן קיימות כיום וכפי שתהיינה קיימות בעתיד בכל זמן שהוא, לרבות פירותיהן של המניות והמניות האחרות וכל זכות לקבל אותם, ובכלל זה מניות הטבה וכתבי אופציה כלשהם שיוקצו בגין המניות והמניות האחרות, סכומי דיבידנד בכסף או בעין וכל הטבה אחרת שמהותה דיבידנדים וכל תשלום אחר המשולם ו/או כל חלוקה אחרת ו/או כל תשלום שיבוצעו לבעל מניות בגין המניות והמניות האחרות; על זכויות מכוח המניות והמניות האחרות כלפי בעלי מניות אחרים וכלפי החברה הרלוונטית (שמניותיה משועבדות) (הקיימות (ככל שקיימות), ו/או העתידיות, על-פי חוק ועל-פי תקנון החברה הרלוונטית (שמניותיה משועבדות) (כל הזכויות האמורות בסעיף זה לעיל יכונן להלן: **"הזכויות הנלוות"**)).

על אף שהמניות המשועבדות ישועבדו בהתאם להוראות שטר הנאמנות – כמפורט לעיל, זכויות החברה מכל מין וסוג מכוח המניות המשועבדות (לרבות זכותה לקבלת דיבידנדים, הנפקת זכויות או כל חלוקה אחרת בגין המניות המשועבדות, ככל שתהיה חלוקה כאמור), לא תיפגענה ותהיינה בידיה

באופן בלעדי והיא תהיה זכאית לעשות שימוש מלא בזכויותיה אלה ובכלל זה תהא זכאית לקבלת סכומי הדיבידנד או כל תשלום אחר בגין המניות המשועבדות מתוך חשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות, אשר זכויות החברה בו ישועבדו גם הן לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, הכל כמפורט בשטר הנאמנות) ולהעבירם מיד עם קבלתם לחשבון אחר של החברה לפי בחירתה, כל עוד לא חל "מועד מימוש הנכסים", והנאמן ישתף פעולה עם החברה ככל הנדרש לשם כך ויבצע את הפעולות הנדרשות לשם כך לרבות חתימה על המסמכים הנדרשים.

"מועד מימוש הנכסים" – משמעו המועד בו הודיע הנאמן לחברה על העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש הנכסים המשועבדים ובלבד שהתקבלה החלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על פרעון מיידי ו/או מימוש שעבדים בהתאם להוראות שטר הנאמנות. לעניין זה ראה גם סעיף 5.8 לשטר הנאמנות.

כמו-כן, וכמפורט בסעיף 5.8.2 לשטר הנאמנות, כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים (כהגדרתו בשטר הנאמנות וכמפורט לעיל), החברה תחזיק ותהא רשאית לעשות שימוש מלא, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, בזכויות ההצבעה באסיפה הכללית מכוח המניות שתשועבדנה, בזכויות לדיבידנד, ובזכויות לרכוש מניות בהנפקת מניות שלהן (ככל שתתבצע הנפקת זכויות כאמור).

5.5 החברה תהא רשאית לבצע שחרור ו/או החלפה ו/או מכירה של איזה מבין הנכסים המשועבדים (כהגדרתם מונח זה בשטר הנאמנות), בכפוף ובהתאם להוראות הקבועות בסעיפים 5.9 – 5.11 לשטר הנאמנות.

6. הנאמן לאגרות החוב

6.1 כאמור, הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') הינו משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ אשר החברה התקשרה עמו בשטר הנאמנות.

6.2 הנאמן הודיע לחברה כי אין לו כל עניין מהותי בחברה. לחברה אין כל עניין מהותי בנאמן.

7. התחייבויות החברה

לפרטים אודות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), לרבות התחייבויות פיננסיות (ובכלל זה התחייבות להון עצמי מינימלי ולעמידה ביחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו) ומגבלות על ביצוע חלוקה, ראה סעיפים 6.3 ו-6.4 לשטר הנאמנות.

8. ניכיון ומיסוי

8.1 אגרות החוב (סדרה ו') המונפקות על-פי דוח הצעת מדף זה מוצעות לראשונה בערך הנקוב, ולפיכך יונפקו ללא ניכיון לצרכי מס.

8.2 במקרה של הרחבת סדרה (סדרה ו'), תפעל החברה לעניין שיעור הניכיון בהתאם לאמור בסעיף 2.3.4 לשטר הנאמנות ובסעיף 5 (השלכות מיסוי) **לנספח ב'** לדוח הצעת המדף.

8.3 לתיאור הוראות המס שעשויות להיות רלוונטיות להשקעה בניירות הערך המוצעים, כפי שחלות במועד פרסום דוח הצעת המדף, ראה סעיף 5 **לנספח ב'** לדוח הצעת המדף.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב (סדרה ו') המוצעות על-פי דוח הצעת המדף. ההוראות הכלולות בדוח הצעת המדף בדבר מיסוי אגרות

החוב (סדרה ו') המוצעות הינן כלליות, אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

9. הימנעות מעשיית הסדרים

- 9.1 החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בדוח הצעת המדף, בקשר עם הצעת ניירות הערך על פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך על פי דוח הצעת המדף למכור את ניירות הערך אשר רכשו מעבר למפורט בתשקיף המדף או בדוח הצעת המדף.
- 9.2 החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 9.1 לעיל.
- 9.3 החברה והדירקטורים מתחייבים, בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלהתקשר בקשר לניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת המדף עם צד ג' כלשהו, שלפי ידיעתם ובדיקתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 9.1 לעיל.

10. דירוג אגרות החוב

- 10.1 ביום 1 בספטמבר 2020, הודיעה אס אנד פי גלובל רייטינגס בע"מ ("מעלות") על דירוג ilA לאגרות החוב (סדרה ו') בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ע.ג. שיונפקו על-ידי החברה ובהמשך לכך ביום 12 באוקטובר 2020 הודיעה מעלות על קביעת דירוג זהה לאגרות החוב (סדרה ו') בסך של עד 300,000,000 ש"ח ע.ג. שיונפקו על ידי החברה. לפרטים ראה דיווח מידיים שפרסמה החברה ביום 1 בספטמבר 2020 וביום 12 באוקטובר 2020,⁶ אשר האמור בו מובא בזאת על דרך ההפניה.
- 10.2 הסכמת מעלות לצירוף דוחות הדירוג האמורים לדוח הצעת המדף, לרבות על דרך ההפניה, מצורפת כנספח ג' לדוח הצעת המדף.
- 10.3 לפרטים בדבר התאמה בשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ו'), כתוצאה משינוי בדירוג והפסקת דירוג, ראה נספח ב' לשטר הנאמנות.

11. היתרים ואישורים

- 11.1 רשות ניירות ערך נתנה את אישורה לפרסום דוח הצעת המדף, בהתאם לכללי ניירות ערך (מקרים שבהם פרסום דוח הצעת המדף יהיה טעון היתר מאת רשות ניירות ערך), התשע"ו-2016.
- אין בהיתרה של רשות ניירות ערך לפרסם את דוח הצעת המדף משום אימות הפרטים המובאים בו או אישור מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת דעה על טיבם של ניירות הערך המוצעים.**
- 11.2 החברה פנתה לבורסה במטרה לרשום למסחר את אגרות החוב (סדרה ו'), והבורסה נתנה את אישורה לרשום בה למסחר את אגרות החוב (סדרה ו') אשר מוצעות על-פי דוח הצעת המדף, בכפוף לאמור בסעיף 11.3 להלן.
- אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף או למהימנותם או לשלמותם, ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף או על המחיר בו הם מוצעים.**

11.3 רישום אגרות החוב (סדרה ו') למסחר בבורסה כפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן :

- 11.3.1 שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ו') לא יפחת מ-36 מיליון ש"ח.
- 11.3.2 הפיזור המזערי הנדרש בסדרת אגרות החוב (סדרה ו') הינו 35 מחזיקים לפחות, כשכל אחד מחזיק בשווי החזקות מזערי של 200,000 ש"ח.

לעניין סעיף זה, "מחזיק" – מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי הנדרש על-פי סעיף זה או מחזיק ביחד עם אחרים ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.

יצוין, כי לאור דירוג אגרות החוב, כמפורט בסעיף 10 לעיל, החברה לא נדרשת לעמוד בדרישת ההון העצמי המינימלי לפי הנחיות הבורסה.

אם יתברר כי לא התקיימו דרישות הבורסה לרישום למסחר בבורסה כאמור בסעיף 11.3 זה לעיל לגבי ניירות הערך המוצעים, אזי תבוטל ההנפקה, וניירות הערך שיוצעו לא יוקצו ולא ירשמו למסחר בבורסה ולא יגבו כספים מהמזמינים, והחברה תודיע על כך בדיווח מיידי.

החברה תהא רשאית להנפיק את אגרות החוב (סדרה ו') שהנפקתם בוטלה כאמור, על-פי דוחות הצעת המדף הבאים, ככל שיפורסמו, וזאת בכפוף להוראות כל דין ולהנחיות הבורסה.

12. תשלום אגרה

בהתאם להוראות תקנה 4 לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), התשנ"ה-1995, החברה תשלם לרשות ניירות ערך את תוספת האגרה בעד ניירות הערך המוצעים במסגרת דוח הצעת המדף.

13. תמורת ההנפקה ויעוד התמורה

13.1 תמורת ההנפקה שתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ו'), בניכוי עמלת ההתחייבות המוקדמת (כהגדרתה בסעיף 3.7 לעיל), תועברנה על ידו, מיד לאחר הנפקת אגרות החוב, לחשבון תמורת ההנפקה (כהגדרתו בסעיף 1.4.16 לשטר הנאמנות) לאחר שהנאמן יאשר לרכז ההנפקה כי התקיימו התנאים המפורטים בסעיף 5.7.1 לשטר הנאמנות.

13.2 יצוין, כי החברה תראה את קבלת התמורה על-ידי רכז ההנפקה כאילו התקבלה התמורה על-ידה. לפיכך, לאחר שתמורת ההנפקה תתקבל בידי רכז ההנפקה, תפנה החברה לבקש את רישום אגרות החוב (סדרה ו') למסחר בבורסה.

13.3 התמורה המירבית הצפויה לחברה, בהנחה שכל היחידות המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה תירכשנה, בניכוי ההוצאות המשוערות הכרוכות בהנפקה, הינה כדלקמן :

התמורה הצפויה (ברוטו)	כ-300 מיליוני ש"ח
בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת ועמלות ריכוז והפצה (כמפורט בסעיף 13.6 להלן)	כ-2.1 מיליוני ש"ח
בניכוי הוצאות אחרות	כ-0.3 מיליוני ש"ח
התמורה הצפויה (נטו)	כ-297.6 מיליוני ש"ח

13.4 לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו.

13.5 שימוש בתמורת ההנפקה - התמורה שתתקבל מההצעה לציבור על-פי דוח הצעת מדף זה תשמש את החברה למימון פעילותה העסקית, לרבות לצורך השקעותיה של החברה ו/או לתשלומים בגין סדרות אגרות חוב של החברה ו/או להקטנת מסגרת אשראי שנטלה החברה ו/או לשימושים אחרים של החברה על-פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שיהיו מעת לעת. החברה מעריכה במועד זה, כי תמורת ההנפקה תשמש ברובה למחזור חוב פיננסי.

עד לשימוש בתמורת ההנפקה כאמור, החברה תפקיד ותשקיע את תמורת ההנפקה כפי שתמצא למתאים, לרבות בהשקעות סולידיות, כגון בפיקדונות בנקאיים בשקלים, מק"מ, אג"ח ממשלתי בישראל וכיוב' כפי שיקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת וכן בהשקעות על-פי מדיניות ההשקעות של החברה, כפי שתעודכן מעת לעת. מדיניות ההשקעות של החברה (נכון למועד דוח ההצעה) כוללת כללי פיזור שמגבילים את החשיפות של החברה, ובין היתר, מגבלות על חשיפה לענפים, לקבוצת תאגידים, למנפיק בודד, לניירות ערך בודדים ולמטבע. המדיניות קובעת שיעורי חשיפה מירביים, בין היתר, לאג"ח קונצרני בישראל ובחו"ל (לרבות חשיפה מוגבלת לאג"ח בדירוג בטווח דירוג השקעה "Investment Grade" ומטה), לאג"ח ממשלתי בחו"ל, שיעורי חשיפה למניות בישראל ולמניות בחו"ל, הנסחרות במדדים מובילים במדיניות ה-OECD, וכיו"ב.

להוראות הנוגעת להשקעת כספי תמורת ההנפקה אשר יופקדו בחשבון תמורת ההנפקה (כהגדרתו בסעיף 1.4.16 לשטר הנאמנות) על ידי הנאמן, ראה סעיף 15 לשטר הנאמנות.

13.6 עמלות ההנפקה

13.6.1 דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ, לידר הנפקות (1993) בע"מ, אוריון חיתום והנפקות בע"מ, רוסארו שירותי חיתום (א.ש.) בע"מ וברק קפיטל חיתום בע"מ (לעיל ולהלן ביחד: "**המפיצים**"), יקבלו בקשר להנפקה זו עמלת הפצה וייעוץ בשיעור כולל של 0.25% מתמורת ההנפקה (ברוטו) בתוספת מע"מ כדין ("**עמלת הפצה וייעוץ**"). חלוקת עמלת ההפצה והייעוץ כאמור בין המפיצים תיעשה על-פי שיקול הדעת הבלעדי של החברה ובלבד שמפיץ לא יהיה זכאי לעמלה בגין ניירות ערך שרכש בפועל כתוצאה ממימוש התחייבויות מוקדמות שהגיש אותו המפיץ במסגרת המכרז המוקדם למשקיעים מסווגים.

13.6.2 רכז ההנפקה יהיה זכאי לעמלה בסך של 26 אלפי ש"ח.

13.6.3 לפרטים אודות עמלת התחייבות מוקדמת שתשולם למשקיעים המסווגים בגין היחידות שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות, ראה סעיף 3.7 לעיל.

14. עדכונים לתשקיף המדף

לפרטים בדבר שינויים וחיידושים מהותיים שחלו בעסקי החברה החל ממועד פרסום תשקיף המדף ועד יום פרסום דוח הצעת המדף בהתאם לאמור בתקנה 4 לתקנות ההצעה, ראה כלל הדיווחים השוטפים שהגישה החברה (לרבות הדוחות התקופתיים והרבעוניים) לאחר פרסום תשקיף המדף, הנכללים בדוח הצעת מדף זה על דרך הפנייה. ניתן לעיין בנוסח המלא של דיווחי החברה באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת maya.tase.co.il.

15. חיתום

הצעת אגרות החוב (סדרה ו') על-פי דוח הצעת מדף זה אינה מובטחת בחיתום.

16. הסכמות להכללה

הסכמת רואי החשבון של החברה להכללתם בדוח הצעת מדף זה של חוות הדעת ודוחות הסקירה שלהם לדוחותיה הכספיים של החברה אשר פורסמו ממועד תשקיף המדף ועד למועד פרסום דוח הצעת מדף זה, ניתנה במכתבי הסכמה מראש שצורפו לדוח הרבעון השלישי לשנת 2019, לדוח התקופתי לשנת 2019 ולדוחות הרבעון הראשון והרבעון השני לשנת 2020.

הסכמתם של מעריכי שווי להכללתן של הערכות שווי אשר צורפו לדוח הרבעוני של דור אלון ושל החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019, ולדוח התקופתי של דור אלון ושל החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, בדוחות הצעת המדף של החברה מצ"ב כנספח ד'.

הסכמתו של מעריך שווי להכללתה של הערכת שווי אשר צורפה לדוח התקופתי של רבוע נדל"ן ושל החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ולדוח הרבעוני של רבוע נדל"ן ושל החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2020 וביום 30 ביוני 2020, בדוחות הצעת המדף של החברה, מצ"ב כנספח ה'.

17. חוות דעת משפטית

להלן חוות דעת משפטית שניתנה לחברה על-ידי משרד ארדינסט בן נתן טולידאנו ושות', עורכי דין, המשמשים כעורכי דין להנפקה זו:

ארדינסט, בן נתן,
טולידאנו ושות'
עורכי דין

EBN&CO

13 באוקטובר 2020

לכבוד
אלון רבוע כחול ישראל בע"מ
דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי 1
תל אביב
ג.א.ג.,

הנדון: דוח הצעת מדף של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "החברה") מיום 13 באוקטובר 2020

בהתייחס לתשקיף המדף נושא תאריך 28 בנובמבר 2019 (להלן: "תשקיף המדף") ולדוח הצעת המדף העומד להתפרסם מכוחו (להלן: "דוח הצעת המדף") בדבר הצעה לציבור של אגרות חוב (סדרה ו') בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א של החברה (להלן: "ניירות הערך המוצעים"), הננו לחוות דעתנו כדלקמן:

1. הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף, תוארו, לדעתנו, נכונה בדוח הצעת המדף.
2. לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים בצורה המתוארת בדוח הצעת המדף.
3. לדעתנו, הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בדוח הצעת המדף.

אנו מסכימים שחוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף שיפורסם בחודש אוקטובר 2020.

בכבוד רב,

מני קוגן, עו"ד

הגר גורי, עו"ד

מוטי ימין, עו"ד

18. חתימות

החברה:

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

הדירקטורים:

מוטי בן-משה

יניב רוג

עודד נגר

ד"ר לאה נס

גיל הוד

דורון תורג'מן

נספח א' – שטר הנאמנות

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

שטר נאמנות – אגרות חוב (סדרה ו')

תוכן עניינים

1.	מבוא, פרשנות והגדרות	2
2.	הנפקת אגרות החוב לרבות הרחבת סדרה והנפקת סדרות נוספות	7
3.	הנאמן	10
4.	רכישת אגרות חוב על-ידי החברה ו/או מחזיק קשור	12
5.	בטוחות	12
6.	התחייבויות החברה	24
7.	פירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות	30
8.	תביעות והליכים בידי הנאמן	35
9.	נאמנות על התקבולים	35
10.	סמכות לעכב חלוקת כספים	37
11.	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	37
12.	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	37
13.	קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב	38
14.	הצגת אגרות חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי במקרה שאגרות החוב אינן נסחרות בבורסה	38
15.	השקעות כספים	38
16.	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	39
17.	התחייבויות נוספות	40
18.	באי כוח	41
19.	דיווח על-ידי הנאמן	41
20.	סמכויות מיוחדות	42
21.	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	42
22.	שיפוי הנאמן	43
23.	הודעות	45
24.	ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות	46
25.	מרשם מחזיקי אגרות החוב	47
26.	אסיפות של מחזיקי אגרות החוב ונציגות דחופה	47
27.	שכר הנאמן	47
28.	תחולת הדין וסמכות ייחודית	47
29.	כללי	47
30.	מענים	48
31.	אחריות הנאמן	48
32.	הסכמים אחרים	48
33.	הסמכה למגנ"א	48

נספחים :

נספח א' - הסכם שעבוד חשבון הנאמנות

נספח ב' - התאמה בשיעור הריבית בשל שינוי דירוג, הפסקת דירוג או אי-עמידה באמות מידה פיננסיות

נספח ג' - תפקידי הנאמן

נספח ד' - נוסחי ייפוי כוח

נספח ה' - כתב סודיות

נספח ו' - הסכם שכר הנאמן

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

התנאים הרשומים מעבר לדף

התוספת השנייה לשטר הנאמנות

נספח א' לתוספת השנייה

התוספת השלישית לשטר הנאמנות

שטר נאמנות אגרות החוב (סדרה ו')

שנערך ונחתם ביום 12 באוקטובר 2020

בין : אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

מס' חברה 520042847

דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי 1

תיבת דואר 2, תל-אביב 6702101

טלפון : 03-9284201

פקס : 03-9284218

(להלן : "החברה")

מצד אחד ;

לבין : משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ

מס' חברה 513771337

מנחם בגין 48, תל אביב, 66180 טלפון : 03-6374354

פקס : 03-6374344

(להלן : "הנאמן")

מצד שני ;

והואיל : והחברה פרסמה תשקיף מדף נושא תאריך 28 בנובמבר 2019 על-פיו החברה עשויה להנפיק בעתיד, בין היתר, אגרות חוב (להלן : "תשקיף המדף") ;

והואיל : וביום 11 באוקטובר 2020 החליט דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ו'), אשר תירשמנה למסחר בבורסה (בכפוף לעמידה בדרישות הבורסה לרישום כאמור), בכפוף לפרסומו של דו"ח הצעת מדף על-פי תשקיף המדף ;

והואיל : ואס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן : "מעלות") הודיעה על מתן דירוג של 'Ail' תחזית דירוג יציבה לאגרות החוב (סדרה ו') ;

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

והואיל : והנאמן מצהיר כי הינו חברה מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, אשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנות ;

והואיל : והנאמן מצהיר כי אין כל מניעה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, או כל דין אחר, להתקשרותו עם החברה על-פי שטר נאמנות זה, וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב שהוא שטר זה, ולחברה אין עניין אישי בנאמן ולנאמן אין כל עניין בחברה ;

והואיל : והחברה מצהירה כי אין כל מניעה על-פי כל דין ו/או הסכם לבצע הנפקה של אגרות החוב ו/או להתקשר עם הנאמן על-פי שטר נאמנות זה וכי במועד חתימת שטר זה וההנפקה לפיו התקבלו כל האישורים הנדרשים לשם ביצוע ההנפקה, לפי כל דין ו/או הסכם ;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן :

1. מבוא, פרשנות והגדרות

1.1 המבוא לשטר נאמנות זה, התוספות לו והנספחים המצורפים לו מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד הימנו.

1.2 חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום

בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.

1.3 כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה מפורשת אחרת.

1.4 בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצדם:

1.4.1 **"אגרות החוב (סדרה)** - אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, רשומות על-שם, שתנאיהן הינם בהתאם לתעודת אגרות החוב, שתונפקנה לראשונה בהתאם לדוח ההצעה הראשונה;

1.4.2 **"דוח הצעת מדף" או "דוח ההצעה"** - דוח הצעה של אגרות החוב (סדרה ו') שיפורסם מכח תסקיף המדף, הנעשית בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, בו יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת;

1.4.3 **"דוח ההצעה הראשונה"** - דוח הצעה על-פיו תוצענה לראשונה אגרות חוב (סדרה ו');

1.4.4 **"דור אלון"** - דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ, מס' חברה 52-004387-8;

1.4.5 **"הבורסה"** - הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;

1.4.6 **"החברה לרישומים"** - החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ או חברה לרישומים שתבוא בנעליה על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובכפוף לכל דין ובלבד שכל ניירות ערך של החברה רשומים אצל אותה החברה לרישומים;

1.4.7 **"החלטה מיוחדת"** - החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, לפחות שני מחזיקים שלהם לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור במועד הקובע לאסיפה; או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, לפחות שני מחזיקים שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה; ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים;

1.4.8 **"החלטה רגילה"** - החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שהמניין החוקי בה ובאסיפה הנדחית הינו לפי ס' 133ב-ו-143ב(א) לחוק, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות חמישים אחוזים (50%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים;

1.4.9 **"הנאמן"** - הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן במועד

הרלוונטי כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;

1.4.10 "חברה מדרגת" או - כל חברה שאושרה כחברת דירוג (כהגדרת מנח זה בדין)
על-ידי רשות שוק ההון או רשות ניירות ערך או על ידי
הגורם המוסמך, על פי דין, לתת אישור כאמור;

1.4.11 "החברה האחרת" - כל חברה, אשר מתקיימים לגביה כל התנאים הבאים: (1)
מניות החברה הרלוונטיות רשומות למסחר בבורסה
לניירות ערך בתל-אביב בע"מ; (2) החברה הינה בשליטת
החברה, כהגדרת המונח שליטה בחוק ניירות ערך; (3)
החברה התאגדה ורשומה בישראל.

1.4.12 "חוק" או "חוק" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו
מעט לעת;

1.4.13 "חוק החברות" - חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות לפיו, כפי שיהיו
מעט לעת;

1.4.14 "חוק חדלות פירעון" - חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 והתקנות
לפיו, כפי שיהיו מעט לעת;

1.4.15 "חשבון תמורת
ההנפקה" - חשבון אשר יפתח על-ידי הנאמן ויתנהל על-שם הנאמן,
בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), באחד
מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, ואשר בו תופקד
תמורת ההנפקה (כמפורט בסעיף 5.7 להלן) ו/או תמורת
הרחבת הסדרה (כמפורט בסעיף 2.3 להלן) (אם וככל
שתבצע), עד לשחרורה. הנאמן יהיה בעל זכויות
החתימה הבלעדי בחשבון. כל זכויות החברה בחשבון (אם
וככל שיהיו) וכל הכספים המופקדים בחשבון (ושיופקדו בו
מעט לעת), על פירותיהם, ישועבדו בשעבוד קבוע לטובת
הנאמן ללא הגבלה בסכום, יחיד וראשון בדרגה. כל
העלויות והעמלות הכרוכות בפתיחת החשבון, בניהולו
וסגירתו תחולנה על החברה. הכספים בחשבון יושקעו על-
ידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 15 לשטר זה;

1.4.16 "חשבון הנאמנות" - חשבון אשר יפתח על-ידי הנאמן ויתנהל על-שם הנאמן
בנאמנות עבור החברה ועבור מחזיקי אגרות החוב (באופן
שהנכסים המשועבדים ובכלל זה המניות המשועבדות
(כהגדרת מונחים אלו להלן) יוחזקו על ידי הנאמן בעבור
החברה כבעלת הנכסים המשועבדים, ועבור מחזיקי אגרות
החוב (כבעלי שעבוד) באחד מחמשת הבנקים הגדולים
בישראל, ואשר אליו יועברו הנכסים המשועבדים, כהגדרת
מונח זה להלן. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות הינם
כמפורט בהסכם שעבוד חשבון הנאמנות, המצורף **כנספח**
א' לשטר נאמנות זה, מכוחו ישועבד החשבון (להלן:
"**הסכם שעבוד חשבון הנאמנות**"). כל זכויות החברה
והנכסים המופקדים בחשבון הנאמנות, על פירותיהם, כפי

שיהיו מעת לעת, ישועבדו על-ידי החברה, בשעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עם הגבלה בפני יצירת שעבודים נוספים על שעבוד זה כפי שהוסדר בהסכם שעבוד חשבון הנאמנות. כל העלויות והעמלות הכרוכות בפתיחת החשבון, בניהולו וסגירתו תחולנה על החברה; הכספים בחשבון הנאמנות יושקעו בהתאם להוראות סעיף 15 לשטר זה.

- 1.4.17 "יום מסחר" - יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה ;
- 1.4.18 "יום עסקים" או "יום עסקים בנקאי" - יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות ;
- 1.4.19 "יחס חוב לבטוחה" - היחס בין (1) היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב והריבית שנצברה בגין יתרה זו בניכוי שווי המזומנים (כהגדרתם להלן) ובניכוי הסכום אותו מבטיחה הערבות הבנקאית ככל שנמסרה לנאמן, על-פי תנאיה, לבין (2) שווי המניות המשועבדות ;
- 1.4.20 "יחס חוב לבטוחה הנדרש" - יחס חוב לבטוחה של 1 : 1.30, היינו - 1 (חוב) ל- 1.30 (בטוחה) ;
- 1.4.21 "מחזיק באגרות החוב" ו/או "מחזיק" - כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך ;
- 1.4.22 "מחזיק קשור" - מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת (לרבות בשליטה משותפת) מי מהם או תאגידים בשליטת החברה (לרבות בשליטה משותפת), או חברה קשורה של החברה או חברה כלולה של החברה ;
- 1.4.23 "מרשם" - מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 25 לשטר זה ;
- 1.4.24 "המניות המשועבדות" - מניות רבוע נדל"ן ו/או מניות דור אלו ו/או מניות החברה האחרת, כהגדרתן להלן, כפי שתהיינה משועבדות מעת לעת על פי הוראות שטר נאמנות זה (לרבות הזכויות הנלוות, כהגדרת המונח בסעיף 5.3 להלן) ;
- 1.4.25 "מניות החברה האחרת" - מניות של החברה האחרת כהגדרתה 1.4.11 לעיל ;
- 1.4.26 "הנכס/ים המשועבד/ים" - המניות המשועבדות וכן מזומן או פקדונות כספיים או ניירות ערך של מדינת ישראל או מילווים קצרי מועד הנכללים בהגדרת שווי מזומנים להלן, שיוחקו בחשבון הנאמנות ; או ערבות בנקאית ;
- 1.4.27 "ערבות בנקאית" - ערבות אוטונומית, בלתי מותנית, בלתי חוזרת ובלתי תלויה של בנק בישראל הנמנה עם חמשת הבנקים הגדולים בישראל, אשר תועמד מעת לעת (אם בכלל) לטובת הנאמן על-ידי החברה על-פי תנאי אגרות החוב בשטר זה. ערבות בנקאית, ככל שתועמד, תהיה בתוקף עד 30 ימים לאחר

מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), או לתקופה של שנה אחת בכל פעם, אשר תוארך מעת לעת. ובמקרה כאמור (של ערבות שהועמדה לשנה), ככל שלא תוארך הערבות עד למועד של 10 ימים לפני מועד פקיעתה כספים שיתקבלו ממימוש הערבות יופקדו בחשבון הנאמנות;

- 1.4.28 "קרן" - סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו');
- 1.4.29 "רבע נדל"ן" - רבע כחול נדל"ן בע"מ, מס' חברה 9-376585-51;
- 1.4.30 "שווי המניות המשועבדות" - סכום ממוצע של שערי הנעילה של המניות המשועבדות בבורסה בשלושים ימי המסחר שקדמו למועד ביחס אליו נבחן יחס חוב לבטוחה, מוכפל בכמות המניות המשועבדות (כל סוג של מניות משועבדות ושערי הנעילה הרלבנטיים לו), כאשר אם במועד שבו יבדק יחס חוב לבטוחה בהתאם לשטר זה, אחת או יותר מבין החברות אשר מניותיהן משועבדות מכוח שטר נאמנות זה תפסיק להיסחר בבורסה, יחושב שווי אותן מניות משועבדות על-פי הערכת שווי מעודכנת למועד סמוך ככל הניתן לבדיקת יחס חוב לבטוחה ובכל מקרה מועד הערכת השווי האמורה לא ייקדם ביותר משלושה חודשים למועד הבדיקה הרלוונטית. זהותו של מעריך השווי תיקבע על-ידי החברה מתוך רשימה של שלושה מעריכי שווי ידועים ומוכרים שיוצעו על-ידי הנאמן, וזאת בתוך 30 ימים ממועד קבלת רשימת מעריכי השווי כאמור. מעריך השווי יצהיר בכתב על העדר ניגוד עניינים בשל קשריו עם החברה ו/או עם תאגיד בשליטתה או בשליטת בעלי השליטה בחברה ו/או עם קרובי משפחתם של בעלי השליטה בחברה ו/או עם הנאמן, וייתן גילוי נאות, טרם ביצוע הערכת השווי, על קשריו עם מי מהצדדים;
- 1.4.31 "שווי המזומנים" - סכום המזומן מכל מין וסוג, לרבות מזומן שיופקד בהתאם להוראות שטר נאמנות זה ו/או הפקדונות הכספיים ו/או שווי ניירות ערך של מדינת ישראל ו/או מלווים קצרי מועד של מדינת ישראל לפי שער הנעילה שלהם ביום שקדם למועד ביחס אליו נבחן יחס חוב לבטוחה הנדרש (ככל שיהיו כאלה), לרבות פירות שנצברו, כל אלו כפי שימצאו בחשבון הנאמנות ו/או בחשבון תמורת ההנפקה;
- 1.4.32 "שטר זה" או "שטר הנאמנות" - שטר נאמנות זה לרבות הנספחים והתוספות המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;
- 1.4.33 "התשקיף" או "תשקיף המדף" - תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 28 בנובמבר 2019;
- 1.4.34 "תעודת אגרת החוב" - תעודת אגרת חוב אשר נוסחה מצורף כתוספת הראשונה

לשטר זה.

- 1.5 בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות.
- 1.6 בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בדוח הצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב, יגברו הוראות שטר זה.
- 1.7 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.

2. הנפקת אגרות החוב לרבות הרחבת סדרה והנפקת סדרות נוספות

- 2.1 החברה תהא רשאית להנפיק, לפי שיקול דעתה הבלעדי, סדרה של אגרות חוב (סדרה ו'), העומדות לפירעון (קרן) בחמישה (5) תשלומים שנתיים, לא שווים, כדלהלן:
- תשלום ראשון בשיעור 25% מהקרן ביום 31 במרס 2022 ;
- תשלום שני בשיעור של 15% מהקרן ביום 31 במרס 2024 ;
- תשלום שלישי בשיעור של 15% מהקרן ביום 30 בספטמבר 2024 ;
- תשלום רביעי בשיעור של 22.5% מהקרן ביום 30 בספטמבר 2025 ;
- ותשלום חמישי בשיעור של 22.5% מהקרן ביום 30 בספטמבר 2026.
- הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תשולם ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026 וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 31 במרס 2021 והתשלום האחרון יבוצע ביום 30 בספטמבר 2026.
- למעט תשלום הריבית הראשון, תשלום הריבית ישולם בגין התקופה של שישה (6) חודשים שנסתיימה ביום האחרון שלפני התשלום.
- תשלום הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה יעשה ביום 31 במרס 2021 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על-פי דוח ההצעה הראשונה ("המכרז") והמסתיימת ביום האחרון שלפני התשלום הראשון של הריבית, היינו ביום 30 במרס 2021, מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.
- תשלום הריבית האחרון כאמור ישולם ביום 30 בספטמבר 2026, ביחד עם הפירעון האחרון של קרן אגרות החוב וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ו') לידי החברה. שיעור הריבית החצי שנתי יהיה שיעור הריבית השנתית כשהוא מחולק ל-2 (מספר התשלומים בשנה). החברה תפרסם את שיעור הריבית שישולם בתשלום הריבית הראשון וכן את שיעור הריבית השנתית והחצי שנתי במסגרת דוח מיידי על תוצאות ההנפקה.

- 2.2 אגרות החוב (קרן וריבית) אינן צמודות למדד כלשהו או מטבע כלשהו.
- לפרטים בדבר שינוי בשיעור הריבית כתוצאה מירידת דירוג אגרות החוב (סדרה ו') ו/או הפרת אמות מידה פיננסיות, ראו **נספח ב'** לשטר הנאמנות.

2.3 הרחבת סדרה והנפקת סדרות נוספות

- 2.3.1 בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר (ככל שיידרש), ולסעיף 2.3.4 להלן, החברה תהיה רשאית, מעת לעת, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ו') באותה עת, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ו') (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בדרך אחרת), לרבות בדרך של הצעה למחזיק קשור, בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שהיו (אם בכלל) בהנפקות אחרות שבוצעו מאותה סדרה, ובלבד שתמסור על כך הודעה לנאמן

(לעיל ולהלן: **"הרחבת הסדרה"**). הנאמן יכהן, כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), כפי שתהיינה מעת לעת במחזור, וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש.

2.3.2 אגרות החוב (סדרה ו') שתהיינה במחזור ואגרות חוב נוספות מאותה סדרה, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף 2.3.1 לעיל, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר נאמנות זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב (סדרה ו') הנוספות. אגרות החוב (סדרה ו') הנוספות, ככל שתונפקנה לפי סעיף 2.3.1 לעיל, לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ו') שהמועד הקובע לתשלומן חל קודם למועד הנפקתן.

2.3.3 היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה ו') בשל הגדלת הסדרה יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ו') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה, לפני הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו'), לרשות המסים 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 בסדרה ו', ככל שיהיו. במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני מועד הגדלת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה ו'), ותפרסם בדיווח מיידי ביחד עם תוצאות ההנפקה את שיעור הניכיון המשוקלל האחד לכל הסדרה, והמס ינוכה במועדי הפירעון של אגרות החוב (סדרה ו') לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במידה ולא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי של תוצאות ההנפקה על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב (סדרה ו'). חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פרעון אגרות החוב (סדרה ו'), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. לפיכך, ייתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב (סדרה ו') טרם הרחבת הסדרה. במקרה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב (סדרה ו') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

2.3.4 הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') נוספות על דרך של הרחבת סדרה תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים הבאים במצטבר:

2.3.4.1 הרחבת הסדרה מותנית בעמידה ביחס חוב לבטוחה הנדרש נכון ליום פרסום תוצאות הנפקת הרחבת הסדרה (להלן: **"מועד הבדיקה להרחבה"**), בהנחה של העמדת בטוחות כמפורט בסעיף זה להלן, ככל שתידרש. לפיכך אם לפי תחשיב החברה, נכון למועד הבדיקה להרחבה, היא לא תעמוד ביחס חוב לבטוחה הנדרש, החברה מתחייבת, כתנאי לשחרור תמורת ההנפקה בגין הרחבת הסדרה (להלן: **"תמורת הרחבת הסדרה"**) מחשבון תמורת ההנפקה לחשבון עליו תורה החברה, לשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב, סמוך לאחר מועד הבדיקה להרחבה, מניות רבוע נדל"ן ו/או מניות דור אלו (להלן: **"המניות הנוספות"**), ו/או להפקיד שווי מזומנים בחשבון הנאמנות ו/או למסור ערבות בנקאית לנאמן, לפי שיקול דעתה הבלעדי, כך ש- (1) יחס חוב לבטוחה נכון למועד הבדיקה להרחבה, יעמוד על יחס חוב לבטוחה הנדרש (בהנחה של העמדת הבטוחות הנוספות כאמור בסעיף זה לעיל) ו- (2) שווי מניות רבוע נדל"ן

שתיכללנה במניות המשועבדות הקיימות ערב הרחבת הסדרה ובמניות הנוספות יהווה 50% או יותר משווי המניות המשועבדות הקיימות ערב הרחבת הסדרה ושווי המניות הנוספות כהגדרתן לעיל. להסרת ספק יובהר, כי שווי המניות המשועבדות יחושב למועד הבדיקה להרחבה, בהתאם לקבוע בסעיף 1.4.30 לעיל.

2.3.4.2 להסרת הספק יובהר, כי בחינת "יחס חוב לבטוחה הנדרש" במועד הבדיקה להרחבה, כמפורט בסעיף זה לעיל, תערך בהתאם להוראות סעיף 1.4.19 לעיל בגין היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (לאחר הרחבת הסדרה) והריבית שנצברה בגין יתרה זו.

2.3.4.3 במקרה של שעבוד המניות הנוספות לצורך סעיף 2.3.4.1 לעיל, המצאת המסמכים כמפורט בסעיף 5.7.2 להלן, בשינויים המחויבים לעניין המניות הנוספות, תהווה עמידה בתנאי לשחרור תמורת הרחבת הסדרה והנאמן יעביר אותה לחשבון עליו תורה החברה וזאת מבלי לגרוע בעמידת החברה בכל התנאים הנדרשים לעמידתה בהרחבת הסדרה כתנאי לשחרור תמורת הרחבת הסדרה כמפורט בסעיף 2.3.4 זה.

2.3.4.4 יתקבל ויועבר לנאמן עובר להרחבה, אישור חברת הדירוג לכך שהרחבת הסדרה לא תגרום לירידה בדירוג של סדרת אגרות החוב המורחבת לעומת הדירוג שהיה ערב הרחבת הסדרה ו/או לדירוג מקביל לו על ידי חברה מדרגת אחרת. מובהר בזאת, כי ככל שאגרות החוב (סדרה ו') מדורגות בו זמנית על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי הדירוג הקובע לצורך קיום התנאי של קבלת האישור האמור יהא הדירוג הנמוך מבין הדירוגים;

החברה תעביר לנאמן אישור בכתב מהחברה החתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, כי מתקיימים התנאים האמורים בסעיף זה להלן, אשר מהווים תנאים מצטברים לביצועה של הרחבת הסדרה, בצירוף תחשיבים רלוונטים בקובץ אקסל והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן: (א) לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המפורטות בסעיף 7.1 להלן מבלי להתחשב בתקופות הריפוי המנויות בסעיף האמור; (ב) על בסיס נתוני הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה עומדת ותעמוד מייד לאחר השלמת הרחבת הסדרה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 להלן; (ג) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על-פי שטר זה; (ד) תחשיב משוער של החברה בדבר עמידה ביחס חוב לבטוחה הנדרש, נכון ליום המסחר האחרון שקדם למועד מסירת האישור, תחשיב כאמור יכלול התייחסות להיקף של הבטוחות (לרבות הנכסים המשועבדים) שיש להוסיף, ככל שנדרשת תוספת כאמור, לצורך עמידת החברה ביחס חוב לבטוחה הנדרש בהתאם להוראות סעיף 2.3.4 לעיל. יובהר לעניין זה כי התחשיב הסופי יבוצע בהתאם להוראות סעיף 2.3.4.1 לעיל; (ה) אין בהרחבת הסדרה כדי למנוע את פרעון אגרות החוב במועדן בהתאם להוראות שטר נאמנות זה. האישור האמור יימסר לנאמן טרם המכרז המוסדי שיתבצע במסגרת הרחבת הסדרה וככל שלא יתקיים יימסר

האישור האמור לנאמן טרם פרסום דוח הצעת המדף על פיו תבצע
הרחבת הסדרה. הנאמן רשאי להסתמך על אישורים כאמור ולא יידרש
לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

2.3.5 החברה שומרת לעצמה את הזכות, בכל עת ומעת לעת, ללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או בהסכמת מחזיקי אגרות החוב, ליצור התחייבויות פיננסיות נוספות ו/או ליטול מימון נוסף מכל סוג שהוא ו/או להנפיק בהנפקה לציבור על-פי תשקיף או בהנפקה פרטית, או בכל דרך אחרת, סדרות אחרות של אגרות חוב שאינן אגרות חוב (סדרה ו') או ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה ותנאים אחרים כפי שהחברה תמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לגרוע מחובת הפירעון של אגרות החוב (סדרה ו') על פי תנאי השטר המוטלת על החברה. אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מזכויות כלשהן של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.

2.3.6 על אף האמור, בסעיף 2.3.5 לעיל, במקרה בו החברה תנפיק סדרה ו/או סדרות נוספות של אגרות חוב שאינן מובטחות בבטוחה כלשהי, לא יהיו אגרות החוב מהסדרות האחרות כאמור עדיפות על אגרות החוב (סדרה ו') במקרה של הליכי פירוק החברה. מובהר כי אין באמור בסעיף זה למנוע מהחברה להנפיק אגרות חוב נוספות אשר תהיינה מגובות בבטוחות ובשעבודים מכל סוג שהוא לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ובמקרה בו החברה תנפיק אגרות חוב אחרות המובטחות בבטוחות, לא תהיינה אגרות החוב האחרות עדיפות על פני אגרות החוב (סדרה ו') במקרה של פירוק החברה, למעט ביחס לבטוחות שאגרות החוב האחרות כאמור הובטחו בהן.

במקרה של הנפקת סדרת אגרות חוב נוספת כאמור בסעיף זה לעיל, תמסור החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכירה בחברה בדבר עמידה בתנאי זה טרם הההנפקה האמורה.

2.4 אגרות החוב (סדרה ו') (לרבות כאלו שתונפקנה במסגרת הרחבת סדרה כאמור בסעיף 2.3 לעיל) תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו), בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי איגרות החוב, ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

הנאמן .3

מינוי הנאמן

3.1 החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') מכח הוראות סעיף 35 לחוק ניירות ערך.

3.2 היה והנאמן הוחלף בנאמן אחר, יהיה הנאמן האחר נאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') מכח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך, לרבות עבור הזכאים לתשלומים מכח אגרות החוב (סדרה ו') אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.

תקופת כהונה ; פקיעת כהונה ; התפטרות ; פיטורין

3.3 הנאמן הראשון יכהן החל ממועד הנפקת אגרות החוב וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקים ("אסיפת המינוי הראשונה"), שיזמן הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות, בהתאם לסעיף 19.2 להלן, ואשר תכונס לא יאוחר מתום 60 ימים ממועד הגשת הדוח כאמור. ככל שאסיפת המינוי הראשונה תאשר את המשך כהונת הנאמן הראשון, ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב).

- 3.4 החלטה על החלפת נאמן שלא באסיפה שזומנה כאמור בסעיף 3.3 לעיל, תתקבל בהתאם להוראות סעיף 35(ד) (לחוק ניירות ערך בנוסחו במועד החתימה על שטר הנאמנות ובכפוף לכל דין).
- 3.5 ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת מינוי עם החלטה על המשך כהונתו ו/או על מינוי נאמן אחר תחתיו.
- 3.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, סיום כהונתו של נאמן, התפטרותו ופיטוריו יהיו בהתאם להוראות פרק ה' לחוק ניירות ערך, כפי שיהיו מעת לעת.

תפקידי הנאמן

- 3.7 תפקידי הנאמן הינם על-פי כל דין לרבות חוק ניירות ערך כפי שיהיה מעת לעת.
- 3.8 בנוסף על הוראות החוק ומבלי לגרוע מהן, תפקידי הנאמן יהיו אלה המצוינים **בנספח ג'** לשטר נאמנות זה.

סמכויות הנאמן

- 3.9 הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב בכל עניין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר הנאמנות.
- 3.10 פעולותיו של נאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.
- 3.11 הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין והמפורטות בשטר נאמנות זה.
- 3.12 הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 21 לשטר זה.
- 3.13 אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.
- 3.14 הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה (למעט אם חלה עליו חובה לעשות כן לפי דין או סמכות שיפוטית או מכח הסכם שהתקשר בו). הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.
- 3.15 בכפוף להוראות כל דין, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן שאינו מפורט במפורש בשטר נאמנות זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב, יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.
- 3.16 בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, לא לגלות אותו לאחר ולא לעשות 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. במקרה כזה יעשה הנאמן כמיטב יכולתו כדי להביא לידיעת החברה בכתב על כך שהתבקש למסור את המידע האמור. מובהר כי מסירת מסקנות והערכות המבוססות על המידע שניתן לנאמן מהחברה למחזיקי אגרות החוב (לרבות הצגתו באסיפות מחזיקי אגרות חוב לשם קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם) וכן מסירת המידע ליועצים שימונו על ידו בהתאם להוראות שטר זה (ושהודעה על מינוים נמסרה לחברה), כפוף לחתימת יועצים כאמור על כתב הסודיות המצורף **בנספח ה'** בהתאם להוראות סעיף 21.2 להלן, אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור.
- 3.17 הנאמן רשאי להסתמך על החזקה האמורה בסעיף 25 להלן ולהסתמך על נכונות הזהות של מחזיק לא רשום באגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על-ידי אדם ששמו רשום כמיופה כוח בייפוי כוח, שהוציאה חברת רישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.
- 3.18 הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב לרבות, כתב הוראות, הודעה, בקשה,

הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על-ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על-ידו, בכפוף לכך שעשה את מיטב הבדיקות הסבירות.

3.19 מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כלפי הנאמן, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על-פי כל דין.

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

4.1 החברה שומרת לעצמה, בכפופות לכל ההוראות שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין מחוצה לה) בכל עת ובכל מחיר שיראה לה, אגרות חוב (סדרה ו'), שיהיו במחזור מעת לעת, מבלי לפגוע בחובת הפירעון של אגרות החוב שתוחזקנה על-ידי אחרים זולת החברה. אגרות חוב שנרכשו על-ידי החברה תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה, והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תירכשנה על-ידי החברה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. החברה תפרסם דוח מיידי על רכישה של אגרות חוב, שבוצעה על-ידה כאמור, ככל שנדרש על-פי דין, וכן תודיע לנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') בכתב על כך, ככל שאינה נדרשת לפרסום דוח מיידי על פי דין.

4.2 בכפוף לכל דין, מחזיק קשור יהיה רשאי לקנות ו/או למכור מעת לעת, בבורסה או מחוצה לה, לרבות במסגרת הנפקה על-ידי החברה, אגרות חוב (סדרה ו'). אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תמחקנה מהמסחר בבורסה והן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב. כל עוד אגרות החוב יהיו בבעלות מחזיק קשור הן לא יקנו לו זכויות הצבעה באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב של החברה והן לא תימננה לצורך קביעת המניין החוקי באסיפות אלה ולא תיכללנה ב"יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור" בקשר להצבעות ולמניין הנוכחים והקולות באסיפות.

4.3 אין באמור בס"ק 4.1 עד 4.2 לעיל כשלעצמם, כדי לחייב את החברה ו/או מחזיק קשור לרכוש אגרות חוב או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

5. בטוחות

5.1 להבטחת הקיום המלא והמדויק של מלוא התחייבויות החברה לרבות פירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים ותוספות הריבית בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות והורדות דירוג כמפורט **בנספח 2.2**, ככל שתעמוד הזכות לקבלתן על פי הוראות שטר זה) של אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה, החברה תיצור שעבוד כדלהלן:

שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על מניות רבוע נדל"ן ו/או מניות דור אלו (לרבות "הזכויות הנלוות", כהגדרתן בסעיף 5.3 להלן), כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי כלשהו, בכמות שתקבע כמפורט להלן ואת מלוא זכויותיה בחשבון הנאמנות וחשבון תמורת ההנפקה ואת כל הנכסים המופקדים בחשבון הנאמנות ובחשבון תמורת ההנפקה.

5.2 החברה תעביר לנאמן, לאחר פרסום הדוח המיידי בדבר תוצאות ההנפקה (אך טרם שחרור תמורת ההנפקה לחברה), תחשיב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים או מנכ"ל החברה בדבר הרכב הנכסים המשועבדים הכולל גם פירוט כמות המניות המשועבדות והרכבן לפי שיקול דעתה, על-פי היקף ההנפקה בפועל ועל-פי שווי המניות המשועבדות נכון למועד פרסום הדוח המיידי בדבר תוצאות ההנפקה (להלן: "**השווי הקובע**"), שווי המזומנים וסכום הערבות הבנקאית ואת יחס החוב לבטוחה אשר לא יעלה על יחס החוב לבטוחה הנדרש (להלן: "**ההודעה בדבר הנכסים המשועבדים**"). המניות שתיכללנה בהודעה בדבר הנכסים המשועבדים תהיינה מניות רבוע נדל"ן ודור אלו, כאשר שווי מניות רבוע נדל"ן שתיכללנה בהודעה בדבר הנכסים המשועבדים יהא 50%

לפחות משווי כלל המניות המשועבדות שתיכללנה בהודעה בדבר הנכסים המשועבדים, כאשר יובהר להסרת ספק, כי שווי המניות המשועבדות יחושב למועד ההודעה בדבר המניות המשועבדות, בהתאם לקבוע בסעיף 1.4.30 לעיל.

השעבוד יחול על כל הזכויות הצמודות והנלוות למניות המשועבדות ולמניות נוספות שיוקצו בעתיד (לאחר יצירת השעבוד על המניות המשועבדות) בגין המניות המשועבדות (ככל שיוקצו) ("המניות האחרות"), המוקנות או שתוקנינה בגין או מכוחן, כפי שהן קיימות כיום וכפי שתהיינה קיימות בעתיד בכל זמן שהוא, לרבות פירותיהן של המניות והמניות האחרות וכל זכות לקבל אותם, ובכלל זה מניות הטבה וכתבי אופציה כלשהם שיוקצו בגין המניות והמניות האחרות, סכומי דיבידנד בכסף או בעין וכל הטבה אחרת שמהותה דיבידנד וכל תשלום אחר המשולם ו/או כל חלוקה אחרת ו/או כל תשלום, שיבוצעו לבעל מניות בגין המניות והמניות האחרות; וכן יחול על זכויות מכוח המניות והמניות האחרות כלפי בעלי מניות אחרים וכלפי החברה הרלוונטית (שמניותיה משועבדות) הקיימות (ככל שקיימות), ו/או העתידיות, עפ"י חוק ועפ"י תקנון החברה הרלוונטית (שמניותיה משועבדות) (כל הזכויות האמורות בסעיף זה לעיל יכוננו להלן: "הזכויות הנלוות"). לעניין זכויות החברה במניות המשועבדות (ובכלל זה זכותה לקבלת דיבידנדים) ראו סעיף 5.8 להלן.

למען הסר ספק יובהר, כי יחס חוב לבטוחה (כהגדרת מונח זה בסעיף 1.4.19 לעיל), יבדק רק במקרים הבאים ובהתאם להוראות סעיפי שטר נאמנות זה המפורטים לצדם: א. נכון למועד פרסום תוצאות ההנפקה לצורך קביעת כמות המניות המשועבדות כאמור בסעיף 5.2 לעיל; ב. לצורך ביצוע הרחבת סדרה (במועד בדיקת ההרחבה - כאמור בסעיף 2.3.4 לעיל); ג. לצורך שחרור נכסים משועבדים בעת פדיון חלקי כמפורט בסעיף 5.9.2 להלן; ד. בעת שחרור מניות משועבדות לאחר פדיון חלקי או רכישה עצמית (כאמור בסעיף 5.9.3 להלן); ה. במקרה של מכירת נכסים משועבדים (ככל שהמכירה מבוצעת על פי החלופה שבסעיפים 5.11.1 (א) ו- (ב)), אך לא בחלופות המכירה האחרות) וכן במקרה של החלפת נכסים משועבדים (כאמור בסעיף 5.11 להלן ובסעיף 5.10 להלן, בהתאמה); ו-ו. במקרה של ביצוע חלוקה בחברה (כאמור בסעיף 6.4 להלן). להסרת ספק יובהר, כי הבדיקה כאמור תערוך רק במקרים המנויים לעיל (ולא בכל מקרה אחר). שינוי בשווי המניות המשועבדות לא יפגע בתוקף ו/או בתנאי הבטוחות ולא יקנה כל סעד למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), ועל החברה לא תחול כל חובה לתוספת בטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

הנאמן לא נתבקש לערוך ובפועל לא ערך, ולא יערוך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות הבת שלה, לרבות רבוע נדל"ן ודור אלון. בהתקשרותו בשטר הנאמנות, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'). אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על-פי כל דין ו/או שטר הנאמנות, ובכלל זה אין בה כדי לגרוע מחובותו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך ההנפקה ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'). הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות אשר הועמדו ו/או יועמדו על-ידי החברה.

הנאמן יבחן, מעת לעת ולפחות אחת לשנה, את תוקפן של הבטוחות כאמור בסעיף 5 לעיל ובנוסף תמסור החברה לנאמן לבקשתו, את האישורים המפורטים בסעיפים 16.3.2 ו-16.3.3 מעודכנים למועד הבחינה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות הנאמן על פי דין ועל פי שטר נאמנות זה לקבל מידע, אישורים, מסמכים והצהרות.

מוקדם כפוי

5.7.1 מלוא תמורת ההנפקה, בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת כמפורט בדוח ההצעה, כפי

שתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') (להלן: "תמורת ההנפקה"), תועבר על ידו, מיד לאחר הנפקת אגרות החוב, לחשבון תמורת ההנפקה.

תנאי הכרחי ומוקדם להעברת תמורת ההנפקה לחשבון תמורת ההנפקה הינו שעבוד זכויות החברה, ככל שקיימות, בחשבון תמורת ההנפקה על תכולתו (כהגדרתו בשטר נאמנות זה) לטובת הנאמן והמצאת המסמכים הבאים לידי הנאמן:

(א) תעודת רישום השעבוד אצל רשם החברות לטובת הנאמן בגין זכויות החברה, ככל שקיימות, בחשבון תמורת ההנפקה ותכולתו ואולם ומבלי לגרוע מהתחייבות החברה, בסעיף זה, ככל שיתקבל בידי הנאמן תדפיס רשם החברות לפיו נרשם שעבוד על זכויות החברה, ככל שקיימות, בחשבון תמורת ההנפקה כאמור, קבלת תעודת שעבוד לא תהווה תנאי להעברת תמורת ההנפקה כאמור. יובהר כי עם קבלת תעודת השעבוד בידי החברה, החברה תעביר לידי הנאמן מידית.

(ב) תצהיר נושא משרה בכירה בחברה חתום במקור (חתומת נושא המשרה תעשה בפני עו"ד שאישר שהאישור נחתם בפניו), לפיו בין היתר, שעבוד זכויות החברה, ככל שקיימות בחשבון תמורת ההנפקה ותכולתו, אינו עומד בסתירה או בניגוד להתחייבויות של החברה, והכל בנוסח מקובל על הנאמן.

(ג) אגרת החוב וטופס "פרטי משכנתאות ושעבודים" חתומים בחותמת מקור 'נתקבל' או 'הוגש לבדיקה' (כאשר החותמת נושאת תאריך) של רשם החברות בגין שעבוד זכויות החברה, ככל שקיימות, בחשבון תמורת ההנפקה ותכולתו לפיהם ישועבד לטובת הנאמן חשבון תמורת ההנפקה, ואשר נושאים תאריך שלא עולה על 21 ימים מחתימת המסמכים המפורטים בס"ק זה. על אף האמור, ככל שמסמכי השעבוד יוגשו באמצעות דואר אלקטרוני, תכתב החברה את הנאמן להודעה לרשם החברות חלף חותמת 'נתקבל' או 'הוגש לבדיקה'. לאגרת החוב יצורף העתק שטר הנאמנות. לאגרת החוב יצרף הנאמן את אישור הבנק בו מתנהל חשבון תמורת ההנפקה על ויתור על כל זכות קיזוז ו/או עכבו לבנק ביחס לחשבון תמורת ההנפקה, למעט בגין עמלות והוצאות בצירוף ריבית ככל שחלות בקשר עם חשבון תמורת ההנפקה.

(ד) העתק נאמן למקור של תמצית החלטת דירקטוריון החברה על יצירת שעבוד חשבון תמורת ההנפקה לטובת הנאמן.

(ה) חוות דעת חתומה ביחס לשעבוד זכויות החברה, ככל שקיימות, בחשבון תמורת ההנפקה ותכולתו, מאת עורכי-הדין החיצוניים של החברה, בנוגע לשעבוד האמור, לרבות בכל הנוגע לרישומו, להיותו תקף לפי הדין בישראל, לדרגת נשייתו, להיותו אכיף ובר מימוש, בישראל בדרגה בה נרשם השעבוד, וכן בנוגע לכך שהענקת השעבוד האמור אינה סותרת את מסמכי ההתאגדות של החברה, והכל בנוסח מקובל על הנאמן.

החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, כקבלתה בחברה, ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב (סדרה ו') למסחר בבורסה עם קבלתה אצל רכז ההנפקה.

5.7.2 בתוך שני ימי עסקים מיום המצאת המסמכים שיפורטו בסעיף זה להלן לנאמן (הנוגעים הן לשעבוד בגין חשבון הנאמנות והן לשעבוד המניות המושעבדות יעביר הנאמן מחשבון

תמורת ההנפקה לחשבון עליו תורה החברה, את תמורת ההנפקה ואת יתרת הכספים ככל שיצטברו בחשבון תמורת ההנפקה:

(א) כל המסמכים כמפורט בס"ק 5.7.1 (א) עד (ה) לעיל, בשינויים המחויבים, גם ביחס לחשבון הנאמנות, למניות המשועבדות ולזכויות הנלוות.

(ב) מקור של אגרת החוב (אליה צורף שטר הנאמנות כנספח) וטופס "פרטי משכנתאות ושעבודים" חתומים בחותמת 'נתקבל' או 'הוגש לבדיקה' (כאשר החותמת נושאת תאריך שלא עולה על 21 ימים מחתימת המסמכים המפורטים בס"ק זה), של רשם החברות בגין שעבוד חשבון הנאמנות ותכולתו (או לפי העניין - תיקון שעבוד חשבון הנאמנות) באופן שיכלול פירוט (או פירוט עדכני, לפי העניין) של מספר מניות רבוע נדל"ן ו/או דור אלון הכלולות בו, על-פי ההודעה בדבר הנכסים המשועבדים לרבות ציון מספרן המדויק של המניות המשועבדות, שיצוין בו כי הן משועבדות בשעבוד ספציפי ויחיד לטובת הנאמן. ככל שמסמכי השעבוד יוגשו באמצעות דואר אלקטרוני, תכתב החברה את הנאמן להודעה לרשם החברות חלף חותמת 'נתקבל' או 'הוגש לבדיקה'. לאגרת החוב יצורף העתק שטר הנאמנות.

(ג) אישור הבנק בו מנוהל חשבון הנאמנות המעיד על העברת המניות המשועבדות לחשבון הנאמנות.

רישום השעבודים

5.7.3

מבלי לגרוע מיתר הוראות סעיף 5.7 לעיל, החברה תמציא לנאמן את המסמכים שלהלן בקשר עם כל אחד מהשעבודים על-פי שטר זה מיד לאחר יצירת השעבודים כאמור, עם קבלת המסמכים אצלה (ככל שלא הומצאו קודם לכן בהתאם להוראות סעיפים 5.7.2-5.7.1 לעיל):

- א. תעודת רישום כל שעבוד כאמור לטובת הנאמן, אצל רשם החברות.
- ב. תדפיס נסח חברה אצל רשם החברות המעיד, בין השאר, על רישום נכון ומדויק של כל השעבודים לטובת הנאמן.
- ג. תצהיר של נושא משרה בכירה בחברה חתום במקור (חתימת נושא המשרה הבכירה תעשה בפני עו"ד שאישר שהתצהיר נחתם בפניו) ביחס לכל שעבוד כאמור לפיו השעבוד אינו עומד בסתירה או בניגוד להתחייבויות של החברה, וכן יכלול התייחסות לכך כי זכויות החברה בנכסים המשועבדים הרלוונטיים הינן בבעלותה ובקניינה הבלעדי של החברה, והכל בנוסח מקובל על הנאמן.
- ד. חוות דעת ביחס לכל שעבוד כאמור, מאת עורכי הדין החיצוניים של החברה, לרבות בכל הנוגע לרישומם, להיותו תקף לפי הדין בישראל, לדרגת נשיותו, להיותו אכיף ובר מימוש, בישראל בדרגה בה נרשם השעבוד, וכן בנוגע לכך שהענקת השעבוד האמור אינה סותרת את מסמכי ההתאגדות של החברה, הכל בנוסח מקובל על הנאמן.

פדיון מוקדם כפוי

5.7.4

(א) ככל שעד לתום שישים (60) ימים ממועד פרסום תוצאות ההנפקה (להלן: "**התקופה הקובעת**") לא יומצאו המסמכים כמפורט בסעיף 5.7.2 לעיל ובסעיף 5.7.3 לעיל, או לחילופין ככל שבמהלך התקופה הקובעת החברה תמסור לנאמן הודעה בכתב כי אין ביכולתה להמציא בתקופה הקובעת את המסמכים כמפורט בסעיף 5.7.2 לעיל ובסעיף 5.7.3 לעיל, לפי המוקדם, החברה תבצע פדיון מוקדם כפוי של היתרה הבלתי מסולקת של מלוא קרן אגרות החוב והריבית הצבורה בגינה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף זה להלן (להלן: "**הגורם לפדיון הכפוי**").

(ב) לחברה תעמוד הזכות להאריך את התקופה הקובעת בפרק זמן של שלושים (30) ימים נוספים ככל שלהערכת החברה פרק הזמן הנוסף צפוי להספיק לשם השלמת המצאת המסמכים כמפורט בסעיף 5.7.2 ובסעיף 5.7.3 לעיל.

החברה תפרסם דוח מיידי בדבר הארכת התקופה הקובעת כמפורט בס"ק (ב) לעיל ככל שתוארך.

(ג) בתוך יום עסקים אחד ממועד קרות הגורם לפדיון הכפוי, החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר פדיון מוקדם של מלוא הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו'), בתשלום אחד בגובה הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ו'), דהיינו – הקרן של אגרות החוב בתוספת ריבית שנצברה בגין עד למועד הפדיון המוקדם בפועל, אשר ישולם למחזיקי אגרות החוב בתקופה שבין 17 ימים ועד 45 ימים ממועד פרסום הדיווח המיידי כאמור לעיל, כפי שיצוין בדיווח המיידי האמור (להלן בס"ק זה: **"יום הפדיון המוקדם"**). הריבית בגין התקופה שעד יום הפדיון המוקדם תהא שיעור הריבית שיקבע במכרז (מחושב על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו) בגין קרן אגרות החוב שתופרע בפדיון המוקדם הכפוי. היה ועד יום העסקים הקודם ליום הפדיון המוקדם, הסתכמו כספי תמורת ההנפקה נטו על פירותיהם (בניכוי עמלות ודמי ניהול) כפי שימצאו בחשבון תמורת ההנפקה (להלן בס"ק זה: **"כספי תמורת ההנפקה"**) בסכום הנמוך מן הסכום שעל פי הוראות סעיף זה לעיל יש לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ביום הפדיון המוקדם, תעביר החברה לחשבון תמורת ההנפקה שני ימי עסקים קודם ליום הפדיון המוקדם (ו/או תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ביום הפדיון המוקדם) את ההפרש שבין הסכום שבחשבון תמורת ההנפקה לבין סכום הפדיון המוקדם, והנאמן יעביר את כל הכספים הדרושים לצורך ביצוע הפדיון המוקדם לחברה לרישומים. אם תיוותר יתרה בחשבון תמורת ההנפקה לאחר ביצוע הפדיון המוקדם כאמור אזי היא תועבר לחברה.

הוראות סעיף 6.6.2 להלן, למעט הוראות סעיפים 6.6.2.12 ו-6.6.2.13 להלן, יחולו, בשינויים המחויבים, על פדיון מוקדם כפוי בהתאם להוראות סעיף 5.7.4 זה לעיל.

5.7.5 במקרה בו רבוע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או החברה האחרת (אם וככל שמניות איזה מהחברות האמורות מהוות חלק מהמניות המשועבדות באותה עת), תהפוכנה לחברה פרטית, והמניות המשועבדות יפסיקו להיסחר בבורסה, יפעלו הצדדים, אם וככל שנדרש, לתיקון רישום השעבודים והחברה תמציא לנאמן בתוך 15 ימי עסקים ממועד הפיכתה של החברה הרלוונטית לחברה פרטית את המסמכים שלהלן:

5.7.5.1 תעודת מניה על שם החברה בגין המניות המשועבדות, בה יצוין מספרן של המניות המשועבדות הרלוונטיות;

5.7.5.2 העתק נאמן למקור של מרשם בעלי המניות של החברה שמניותיה משועבדות הכולל הערה בדבר השעבוד על המניות, בכפוף לכך שהדבר מתאפשר על פי דין.

5.7.5.3 הודעה לחברה שמניותיה משועבדות וכן הוראה בלתי חוזרת כי עליה להעביר ולרשום כל סכום או נכס שיש להעביר בגין המניות המשועבדות או הנובעים מהמניות המשועבדות (לרבות אך לא רק דיבינדים, מניות הטבה, זכויות) לחשבון הנאמנות בלבד. הוראה זו תאושר על ידי החברה שמניותיה משועבדות ותהיה בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

5.7.5.4 שטר העברת מניות חתום על ידי החברה לטובת הנאמן בגין המניות המשועבדות כאמור בסעיף 5.7.5 זה, ובלבד שהנאמן לא יעשה כל שימוש בשטר כאמור אלא אם בית המשפט קבע שקמה עילה למימוש השעבוד ואישר את מימוש השעבוד והעברת המניות המשועבדות לפיו.

5.7.5.5 כמו-כן, ככל שהחברה הרלוונטית שהפכה לחברה פרטית אינה תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) וכל עוד היא אינה תאגיד מדווח, החברה תפעל בהתאם להוראות הדין והתקנות הנוגעות לפרסום דיווחים הכוללים את הגילוי הנדרש אודות החברה שמניותיה משועבדות כאמור.

להסרת הספק יובהר כי כל יתר הוראות שטר נאמנות זה יחולו בשינויים מחויבים גם במקרה בו חברה אשר מניותיה משועבדות תהפוך לחברה פרטית ובכלל זה לעניין זכויות החברה במניות המשועבדות כאמור בסעיף 5.8 להלן.

עוד יובהר כי בהתאם להוראות סעיף 1.4.30 לעיל במקרה שעל פי הוראות סעיף 5.4 תידרש בדיקה של יחס חוב לבטוחה, הבדיקה תעשה בהתאם להערכת שווי כאמור בסעיף 1.4.30 שהעסקה יימסר לנאמן.

5.8 זכויות החברה במניות המשועבדות

5.8.1 כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים כהגדרתו להלן זכויות החברה מכל מין וסוג מכוח המניות המשועבדות (לרבות זכותה לקבלת דיבידנדים, הנפקת זכויות או כל חלוקה אחרת בגין המניות המשועבדות, ככל שתהיה חלוקה כאמור), לא תיפגענה ותהיינה בידיה באופן בלעדי והיא תהיה זכאית לעשות שימוש מלא בזכויותיה אלה, ובכלל זה תהא זכאית לקבלת סכומי הדיבידנד או כל תשלום אחר בגין המניות המשועבדות מתוך חשבון הנאמנות ולהעבירם מייד עם קבלתם לחשבון של החברה לפי בחירתה והנאמן ישתף פעולה עם החברה ככל הנדרש לשם כך ויבצע את הפעולות הנדרשות לשם כך לרבות חתימה על המסמכים הנדרשים.

"מועד מימוש הנכסים" – המועד בו הודיע הנאמן לחברה על העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש הנכסים המשועבדים ובלבד שהתקבלה החלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על פרעון מיידי ו/או מימוש שעבודים בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

5.8.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים, החברה תחזיק ותהא רשאית לעשות שימוש מלא, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, בזכויות ההצבעה באסיפה הכללית מכוח המניות שתשועבדנה, בזכויות לדיבידנד כאמור בסעיף 5.8.1, בזכויות לרכוש מניות בהנפקת מניות שלהן (ככל שתבוצע הנפקת זכויות כאמור). הנאמן מתחייב כי ככל שתידרש הסכמתו לשימוש בזכויות החברה במניות המשועבדות, בכפוף לאמור בסעיף זה לעיל, תינתן הסכמתו באופן אוטומטי וללא כל שיקול דעת מצדו, לרבות בדרך של חתימה על כל מסמך שיידרש לשם כך, ובלבד שבמקרה של מכירת המניות המשועבדות, תהא המכירה כפופה להוראות סעיף 5.11 להלן ובמקרה של החלפתן תהיה ההחלפה כפופה לאמור בסעיף 5.10 להלן.

5.8.3 הנאמן ימסור לחברה עם הפקדת המניות המשועבדות בחשבון הנאמנות יפויי כח בחתימתו המיועד לחברה לצורך מימוש זכויות ההצבעה של החברה בגין המניות המשועבדות, בנוסח המצ"ב כנספת ד' לשטר זה. יובהר כי יפויי כוח נוספים בנוסח המצ"ב כנספת ד' יימסרו על ידי הנאמן לחברה גם בגין המניות המשועבדות הנוספות שיופקדו מעת לעת בחשבון

הנאמנות על פי שטר נאמנות זה ובכלל זאת במסגרת הרחבת הסדרה, כהגדרתה לעיל (אם וככל שתבצע) ו/או במסגרת החלפת נכסים משועבדים בהתאם להוראות סעיף 5.10 (לרבות למניות החברה האחרת אם וככל שתשועבדנה), עם הפקדתן בחשבון הנאמנות.

ייפוי הכוח האמורים יהיו ניתנים לביטול על ידי הנאמן, בהודעה בכתב לחברה וכן לחברה אשר מניותיה משועבדות, וזאת רק לאחר ובכפוף לכך שיחול (אם וככל שיחול) "מועד מימוש הנכסים" כהגדרתו בשטר זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנאמן ימסור לחברה סמוך לאחר דרישתה (כפי שתימסר מעת לעת) אישור בעלות בגין כל המניות המשועבדות המופקדות בחשבון הנאמנות, לצורך השתתפות בכל אסיפה כללית מכל סוג שהוא של בעלי המניות של מי מבין החברות שמניות שלהן תשועבדנה (בהתאם להוראות כל דין ובכלל זה בהתאם להוראות סעיף 182 לחוק החברות), ולצורך כל שימוש אחר, הכל כפי שיתבקש על ידי החברה.

מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בתוקפו, באכיפתו ובמימושו של השעבוד הרשום לטובת הנאמן בגין המניות המשועבדות.

5.8.4 על אף האמור בסעיפים 5.8.1 ו- 5.8.2 לעיל, כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים, ככל שרובע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או החברה האחרת תבצע הנפקת זכויות מכוחה יוקצו זכויות בקשר עם המניות המשועבדות, תחולנה ההוראות שלהלן:

5.8.4.1 החברה תעדכן את הנאמן, מראש ובכתב, בדבר כוונתה לנצל את הזכויות, כולן או חלקן, או שלא לנצלן, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

5.8.4.2 החליטה החברה שלא לנצל את הזכויות, ימכרו הזכויות במסגרת יום המסחר בזכויות, ותמורת המכירה תועבר לחשבון הנאמנות, ותהיה משועבדת לטובת הנאמן.

5.8.4.3 ביחס לזכויות שהחברה החליטה לנצל, החברה תעביר לחשבון הנאמנות את הכספים הדרושים לצורך ניצול הזכויות, ואלה ינוצלו על ידי (באמצעות הנאמן, באופן שהנאמן יבצע כל פעולה שתידרש על ידי החברה לשם כך), תוך שימוש בכספים כאמור. לאחר ניצול הזכויות האמורות וקבלת מניות המימוש בחשבון הנאמנות, יחושב מספר מניות המימוש ששוויין בגובה מרכיב ההטבה בזכויות, כדלקמן: מספר המניות המשועבדות בגינן נוצלו הזכויות כשהוא מוכפל בהפרש שבין שער הנעילה ביום המסחר הקודם ליום האקס לבין שער הבסיס "אקס זכויות" ומחולק בשער הבסיס "אקס זכויות" (להלן: "**מניות רכיב ההטבה**"). מניות רכיב ההטבה ישועבדו בשעבוד קבוע, יחיד, מדרגה ראשונה לטובת הנאמן ויופקדו בחשבון הנאמנות ויראו בהן כחלק מהמניות המשועבדות לכל דבר ועניין. כל יתר המניות שינבעו מניצול הזכויות לא תשועבדנה ותועברנה על ידי הנאמן לחשבון אחר של החברה, שאיננו משועבד לטובת הנאמן, לפי הוראות החברה.

יובהר, להסרת ספק בלבד, כי יחס חוב לבטוחה לא ייבדק במקרה זה.

5.8.5 במקרה של חלוקת מניות הטבה, יוותרו כל מניות ההטבה שיחולקו בחשבון הנאמנות ותהיינה משועבדות לטובת הנאמן.

5.8.6 לעניין סעיפים 5.8.1 עד 5.8.5 לעיל יחולו ההוראות כדלקמן:

5.8.6.1 השעבוד יירשם על המניות המשועבדות והזכויות הנלוות.

5.8.6.2 עד למועד מימוש הנכסים, לא תחול על החברה כל מגבלה בקשר לכל הזכויות שתתקבלנה בקשר ו/או בגין המניות המשועבדות (לרבות דיבידנדים), והיא תהא רשאית לעשות בהם כרצונה ולהשתמש בהם לפי שיקול דעתה הבלעדי והכל בכפוף לאמור בשטר זה.

5.8.6.3 החל ממועד מימוש הנכסים, ככל שיקרה, הזכויות הנלוות שתתקבלנה בקשר עם המניות המשועבדות (לרבות דיבידנדים) יותרו בחשבון הנאמנות וישמשו לפירעון אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור בהתאם לתנאי שטר הנאמנות.

5.8.6.4 כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים, הזכויות הנלוות בגין המניות המשועבדות יופקדו בחשבון הנאמנות (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל תשלומי דיבידנד בגין המניות המשועבדות). מובהר כי כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים הזכויות בגין הזכויות הנלוות לרבות תשלומי הדיבידנד שחולקו על-ידי החברות שמניותיהן משועבדות יהיו בידי החברה בהתאם לסעיפים 5.8.1 ו-5.8.2 לעיל ובכפוף לעמידת החברה בהוראות סעיף 6.4 להלן.

בהתאם הנאמן (ככל שיידרש) יחתום, בתוך יום עסקים אחד מיום קבלת דרישה לכך מהחברה, על כל האישורים הנדרשים להעברתן באופן מיידי של הזכויות האמורות מחשבון הנאמנות לחשבון שתורה עליו החברה.

5.8.6.5 החל ממועד מימוש הנכסים, הנכסים המשועבדים לרבות הזכויות הנלוות (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל תשלומי דיבידנד בגין המניות המשועבדות), ככל שמופקדים באותה עת נכסים משועבדים שטרם הועברו לידי החברה, יישארו מופקדים בחשבון הנאמנות והחברה לא תהיה זכאית לשחרר אותם מחשבון הנאמנות והנאמן ינהג בהם בהתאם להוראות שטר נאמנות זה ומסמכי השעבוד.

5.8.6.6 ככל שכתוצאה מטעות כלשהי יתקבלו או יירשמו הזכויות בגין המניות המשועבדות או הזכויות המשועבדות שלא לזכות חשבון הנאמנות, תודיע על כך החברה לנאמן ותעביר החברה או תמחה לטובת חשבון הנאמנות (לפי העניין) את כלל הזכויות או התמורות שהתקבלו בידיה כאמור עם קבלתם. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות החברה לקבלת הזכויות או הנכסים האמורים, ככל שהחברה זכאית לשחרורם אליה מחשבון הנאמנות, בהתאם להוראות שטר נאמנות זה לעיל ולהלן.

5.8.7 החברה לא תנקוט בכל פעולה שהיא אשר יהיה בה כדי לפגוע בתוקף המשפטי של השעבוד על הנכסים המשועבדים.

5.9 שחרור נכסים משועבדים

5.9.1 שחרור נכסים משועבדים לאחר פירעון מלא של אגרות החוב

5.9.1.1 לאחר פרעון המלא של אגרות החוב (סדרה ו') (להלן: "פירעון מלא חובות והתחייבויות החברה"), יפקעו השעבודים על הנכסים המשועבדים מכוח שטר זה והן תחשבנה כבטלות ומבוטלות מאליהן, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד הפרעון המלא של אגרות החוב יימסר לנאמן אישור חתום בכתב של נושא

המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב, לרבות כל התחשיבים המתבקשים בנוסח לשביעות רצון הנאמן, והנאמן יסתמך על אישור החברה האמור ולא ידרש לבצע מיוזמתו בדיקה נוספת מטעמו ולכשיכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל אגרות החוב (סדרה ו') נפרעו וכל ההתחייבויות וההוצאות שהחברה מחויבת בהן על פי הוראות שטר הנאמנות שולמו במלואן, אזי הנאמן יפעל לשחרור הנכסים המשועבדים. עם קבלת האישור כאמור ולא יאוחר מחלוף 7 ימי עסקים, הנאמן יחתום על מסמכי סילוק השעבוד על הנכסים המשועבדים והזכויות הנלוות שיוותרו בחשבון הנאמנות, ככל שיוותרו (לרבות המניות המשועבדות וכספים ו/או נכסים משועבדים אחרים שיהיו באותה העת בחשבון הנאמנות או בחשבון תמורת ההנפקה), לשם מחיקת רישום השעבוד עליהם, ככל שיידרש, ויעביר את יתר הנכסים המצויים בידיו (בכפוף להעדר מניעה חוקית) לחברה. במקרה של מחלוקת בין החברה לנאמן באשר לחובות החברה לנאמן, ישיב הנאמן לחברה כל סכום שאינו שנוי במחלוקת. הנאמן רשאי להסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

5.9.2 על אף האמור בסעיף 5.9.1 לעיל, במקרה בו לצורך פדיון מלא או פדיון חלקי של אגרות החוב (בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 6.6.2 להלן) תיטול החברה הלוואה מצד שלישי אשר להבטחת ההלוואה האמורה תידרש החברה לשעבד את הנכסים המשועבדים (או חלק מהם) לטובת הצד השלישי אזי יפעלו הצדדים כדלקמן:

5.9.2.1 החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר הכוונה לבצע פירעון מלא או חלקי (לפי העניין) של אגרות החוב באמצעות המנגנון המוסדר להלן.

5.9.2.2 לבקשת החברה ובכפוף לפירסום הדיווח המיידי האמור, יחתום הנאמן על מכתב כוונות בנוסח מקובל על הנאמן, קודם למועד הדיווח המיידי האמור בסעיף 5.9.2.1 לעיל, על פיו יתחייב הנאמן לשחרר את הנכסים המשועבדים (כולם – ככל שמדובר בפדיון מלא; וחלקם – ככל שמדובר בפדיון חלקי) (להלן בסעיף זה: "**הנכסים המשועבדים הרלוונטיים**") וכן יתחייב להעביר את הנכסים המשועבדים הרלוונטיים מחשבון הנאמנות לחשבון אשר יורו לו עליו ובלבד שסכום השווה לסכום הדרוש לפירעון מלא וסופי או סכום הפדיון החלקי (לפי העניין) של אגרות החוב, על פי הוראות שטר נאמנות זה וכפי שינקב בבקשת החברה לרישומים, יועבר לחשבון הנאמנות במועד שנקב על ידי החברה לרישומים לשם ביצוע הפירעון למחזיקים.

5.9.2.3 החברה תמסור לנאמן אישור של החברה החתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים או על ידי מנכ"ל החברה, שני ימי עסקים קודם למועד הנפקת מכתב הכוונות על ידי הנאמן:

(א) בדבר הסכום הנדרש לשם הפדיון המלא והסופי של אגרות החוב וכן כי לאחר ביצוע התשלום מולאו כל חובות והתחייבויות החברה לפי שטר הנאמנות.

או (ככל שמדובר בפדיון חלקי) –

(ב) בדבר הסכום הנדרש לשם הפדיון החלקי של אגרות החוב וכן כי לאחר ביצוע התשלום ושחרור הנכסים המשועבדים הרלוונטים, תעמוד החברה ביחס חוב לבטוחה שאינו עולה על יחס חוב לבטוחה הנדרש. יחס חוב לבטוחה הנדרש על פי ס"ק 5.9.2.3(ב) זה. למען הסר ספק, יכלול אישור כאמור גם את האישורים המפורטים בסעיף 5.9.3 להלן.

5.9.2.4 עם קבלת אישור החברה לרישומים על העברת הכספים לחברי הבורסה לשם ביצוע התשלום למחזיקי אגרות החוב וקבלת האישור בסעיף 5.9.2.3 לעיל (לפי ס"ק א'- במקרה של פדיון מלא; או לפי ס"ק ב'- במקרה של פדיון חלקי) יעביר הנאמן לחברה (או למי מטעמה) את כל המסמכים שידרשו, על ידה לשם הסרת הרישום בגין השעבודים על הנכסים המשועבדים הרלוונטים וכן יעביר את הנכסים ששחררו מהשעבוד כאמור לחשבון עליו תורה החברה.

על אף האמור בסעיף זה, יהיה הנאמן רשאי להפקיד את מסמכי הסרת השעבוד בידי אדם ("הנאמן להסרת השעבוד") שימש כנאמן עבור הנאמן, החברה והצד השלישי באופן שהנאמן להסרת השעבוד ימסור את מסמכי הסרת השעבודים לחברה (או מי מטעמה) לאחר שיתקבל אישור החברה לרישומים כאמור וככל שלא יתקבל אישור כאמור יושבו המסמכים לנאמן מבלי שבוצע בהם שימוש.

5.9.2.5 פדיון מוקדם (בין אם פדיון חלקי ובין אם פדיון מלא), על פי סעיף 5.9.2 זה לעיל, ייעשה בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 6.6.2 להלן.

5.9.3 שחרור נכסים משועבדים לאחר ביצוע פדיון או רכישה עצמית

עם ביצוע רכישה עצמית של אגרות החוב על-ידי החברה או עם ביצוע פדיון חלקי של קרן אגרות החוב (הן פדיון על-פי תנאי לוח הסילוקין של אגרות החוב, הן פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה והן פדיון מוקדם ביוזמת החברה), וכל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים כהגדרתו בסעיף 5.8.1 לעיל, החברה תהא זכאית כי הנאמן ישחרר לידיה חלק מהנכסים המשועבדים לרבות שחרור של המניות המשועבדות בהרכב לפי שיקול דעתה, ללא צורך באישור הנאמן או מחזיקי אגרות החוב לעניין ההרכב שייקבע על ידי החברה ולעצם שחרור מניות משועבדות לאחר פדיון או רכישה עצמית כאמור, וזאת בתנאי שלאחר שחרור כאמור תעמוד החברה ביחס חוב לבטוחה שלא יעלה על יחס חוב לבטוחה של 1 (חוב) ל-1.33 (בטוחה) במקרה של ביצוע פדיון, וביחס חוב לבטוחה שלא יעלה על יחס חוב לבטוחה של 1 (חוב) ל-1.35 (בטוחה) במקרה של ביצוע רכישה עצמית, וכן תמסור החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כי מתקיימים התנאים האמורים בסעיף זה להלן: (א) לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המפורטות בסעיף 7.1 להלן מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף האמור; (ב) החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 להלן מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה על פי הוראות הסעיף האמור ובצירוף תחשיבים ככל שידרשו; (ג) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב; בצירוף תחשיב בדבר כמות המניות

המשועבדות או הנכסים המשועבדים האחרים אותם מבקשת החברה לשחרר, כך שתעמוד ביחס החוב לבטוחה של 1 (חוב) ל-1.33 (בטוחה) גם מייד לאחר השחרור כאמור. בכפוף לקבלת האישור האמור, הנאמן יחתום על כל מסמך הנדרש לצורך העברת ושחרור המניות המשועבדות הרלוונטיות ו/או הנכסים המשועבדים הרלוונטיים ויעבירם מחשבון הנאמנות לחשבון אחר של החברה, שאיננו משועבד לטובת הנאמן, לפי הוראות החברה, עד לא יאוחר משלושה (3) ימי עסקים ממועד קבלת האישור. הנאמן רשאי להסתמך על האישור הנ"ל ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

החלפת נכסים משועבדים

5.10

החברה על-פי שיקול דעתה הבלעדי והמלא, תהיה זכאית, מעת לעת, וזאת מבלי שתידרש לקבל את הסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), להחליף את השעבוד על המניות המשועבדות, כולן או חלקן, באחד או יותר מהנכסים הבאים: (א) מזומן ו/או פקדונות כספיים ו/או ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל ו/או מלווים קצרי מועד של מדינת ישראל אשר יופקדו בחשבון הנאמנות; (ב) ערבות בנקאית; (ג) מניות רבוע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או מניות החברה האחרת כהגדרתן לעיל (הנכסים שישועבדו תחת החלופות לעיל יקראו להלן: "**הנכסים המחליפים**"), ובלבד שהתקיימו התנאים המצטברים שלהלן:

- 5.10.1 לא חל מועד מימוש הנכסים כהגדרתו בסעיף 5.8.1 לעיל.
- 5.10.2 החלפת הנכסים המשועבדים אושרה בידי דירקטוריון החברה.
- 5.10.3 ככל שהנכסים המחליפים הם מניות החברה האחרת, החברה תאשר כי רמת הסיכון של הנכסים המחליפים אינה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון של הבטוחה הקיימת.
- 5.10.4 יחס חוב לבטוחה, לפי המנגנון הקבוע בסעיף 1.4.19 לעיל, לאחר החלפת הנכסים המשועבדים לא יעלה על יחס חוב לבטוחה הנדרש.
- 5.10.5 החברה תפרסם דוח מיידי קודם להחלפה בהתאם להוראות הדין ולכל הפחות 30 ימים קודם למועד ההחלפה בפועל, ותכלול בו את כל הגילוי הנדרש בהתאם להוראות הדין והתקנות.
- 5.10.6 בכפוף לאמור בסעיף 5.10.5 לעיל, החלפת הנכסים המשועבדים כאמור לעיל תבוצע על-ידי החברה ועל חשבונה, בדרך של תיקון השעבוד הקיים לטובת הנאמן, והנאמן ישתף פעולה ויחתום על כל מסמך נדרש לצורך שחרור הנכסים המשועבדים כאמור בכפוף לשעבוד הנכסים המחליפים כנגד שחרור הנכסים המשועבדים.
- 5.10.7 שחרור המניות המוחלפות מהשעבוד והעברתן אל החברה יבוצע בד בבד עם שעבוד הנכסים המחליפים לטובת מחזיקי אגרות החוב, על פי מסמכים בנוסח המקובל על הנאמן.
- 5.10.8 החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה.
- 5.10.9 החברה עומדת בכל אמות מידה הפיננסיות בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 6.3 להלן.

לאחר החלפת הנכסים המשועבדים כאמור, כל הוראות שטר נאמנות זה הנוגעות למניות המשועבדות יחולו, בשינויים המחוייבים, על הנכסים המחליפים, לרבות זכותה של החברה להחליפם בהתאם להוראות סעיף זה (המניות המשועבדות והנכסים המחליפים יקראו לעיל ולהלן: "**הבטוחות**"). להסרת הספק יובהר כי הוראות שטר נאמנות זה לעיל ולהלן הנוגעות למניות המשועבדות, לא יחולו על המניות המוחלפות ששחררו מהשעבוד בהתאם להוראות סעיף זה לעיל וזאת החל מהמועד בו שוחרר השעבוד בפועל.

מכירת נכסים משועבדים

5.11

- 5.11.1 החברה תהא רשאית למכור את המניות המשועבדות, כולן או חלקן, בעסקה בבורסה או מחוצה לה, אחת או יותר, בכל עת (להלן בסעיף זה: "**המניות הנמכרות**"), כנגד תמורה במזומן שתופקד ישירות בחשבון הנאמנות, ובלבד שלא חל מועד מימוש הנכסים כהגדרתו בסעיף 5.8.1 לעיל, בכפוף לכך שיתקיים אחד מאלה:
- (א) מחיר המכירה אינו נופל מהמחיר הממוצע של המניות הנמכרות ב- 30 ימי המסחר בבורסה אשר קדמו למועד המכירה ולאחר המכירה יחס חוב לבטוחה לא יעלה על יחס חוב לבטוחה הנדרש;
- (ב) יחס חוב לבטוחה בסמוך לאחר המכירה ובהתחשב בתמורת המכירה של המניות הנמכרות לא יעלה על יחס חוב לבטוחה הנדרש.
- (ג) החברה דיווחה על כוונתה לבצע פדיון מוקדם של מלוא סכום החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), ושווי הנכסים המשועבדים עולה על הסכום שעל החברה לשלם במקרה של פדיון מוקדם ביוזמת החברה כקבוע בסעיף 6.6.2 להלן.
- 5.11.2 הנאמן ישתף פעולה עם החברה ויחתום על כל המסמכים הדרושים לצורך מכירת המניות המשועבדות, כולן או חלקן, באופן שתורה לו החברה ובכל מחיר עליו תורה החברה, והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד להוראות המכירה שיקבל מהחברה כאמור לעיל ובלבד שהמכירה עומדת בתנאים כמפורט בסעיף 5.11.1 לעיל וכן שתמורת המכירה תועבר ישירות לחשבון הנאמנות כאמור בסעיף 5.11.4 להלן ותהיה משועבדת לטובת הנאמן.
- 5.11.3 החברה תמסור לנאמן הודעה בכתב, זמן סביר מראש שלא יפחת משבעה (7) ימי עסקים לפני ביצוע העסקה, על כוונתה לבצע עסקה (אחת או יותר) למכירת המניות הנמכרות, בבורסה או מחוצה לה (להלן בסעיף זה: "**הודעת מכירה**"). הודעה המכירה תכלול את הנתונים להלן:
- 5.11.3.1 כמות המניות המשועבדות שהחברה מבקשת למכור.
- 5.11.3.2 האם המכירה תיעשה בבורסה או מחוץ לבורסה.
- 5.11.3.3 ככל שמדובר במכירה מחוץ לבורסה – התמורה ברוטו (לפני מס והוצאות מכירה) הצפויה בעד המניות הנמכרות על-פי ההסכם.
- 5.11.3.4 ככל שמדובר במכירה בבורסה – החברה תמסור לנאמן הוראה בכתב לביצוע המכירה (כולל מחירים, כמויות ומועדים).
- 5.11.3.5 תחשיבים וכן אישור נושא משרה בכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה באיזה מהתנאים בסעיף 5.11.1 לעיל (ס"ק (א) או (ב) או (ג)), בנוסח לשביעות רצון הנאמן.
- הנאמן יסתמך על הודעת המכירה ועל התחשיבים שתמסור לו החברה ועל אישור נושא המשרה כאמור, ולא יידרש לבצע בדיקה כלשהי מטעמו.
- 5.11.4 מלוא התמורה נטו (בניכוי מס והוצאות מכירה) בגין המניות הנמכרות תופקד ישירות בחשבון הנאמנות, והחברה תורה לנאמן לעשות שימוש בתמורה בהתאם לאחת משתי החלופות להלן או שילוב שלהן בלבד, על-פי שיקול דעתה הבלעדי: (א) ביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 6.6.2 להלן; או (ב) ביצוע תשלומים על חשבון קרן או ריבית במועד על-פי לוח הסילוקין.
- 5.11.5 עד לא יאוחר משני (2) ימי עסקים מהמועד שבו התקבלה בחשבון הנאמנות תמורת המכירה של המניות הנמכרות, הנאמן יחתום על כל מסמך הנדרש לצורך שחרור מהשעבוד. בנוסף הנאמן יעביר לידי החברה את החלק מהתמורה שהינו מעבר לנדרש לצורך עמידה ביחס החוב לבטוחה הנדרש. על אף האמור, ככל שניתנה הודעה על ביצוע פדיון מוקדם

בהתאם לסעיף 5.11.1 (ג) לעיל, יעביר הנאמן לחברה את החלק בסכום שהינו מעבר לסכום הנדרש לפדיון מלא של אגרות החוב. והכל בהתאם לאישור נושא משרה בכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב, שיימסר לנאמן. הנאמן רשאי להסתמך על האישור הנ"ל ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

5.11.6 עם ביצוע המכירה של המניות המשועבדות, כולן או חלקן, על-ידי החברה, וקבלת התמורה בעדן, ייחשב השעבוד על המניות המשועבדות שנמכרו, בטל ומבוטל וחסר תוקף וזאת ללא כל צורך בפעולה ו/או אישור נוספים, לרבות לא מצד הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב. תוך שלושה (3) ימי עסקים לאחר הפקדת התמורה כאמור לעיל, יחתום הנאמן על כל המסמכים הנדרשים לשם תיקון מסמכי השעבוד הרלוונטיים, בנוסח המקובל על הנאמן. החברה תדאג לבצע תוך זמן סביר את תיקון השעבוד בפועל על חשבונה ולהמציא לנאמן את המסמכים המעידים על ביצוע התיקון הנ"ל.

5.11.7 לבקשת החברה, הנאמן יחתום על כתב התחייבות לפיו הוא יסכים לסילוק השעבוד הרשום לטובתו על המניות הנמכרות כנגד ובד ובבד לביצוע העברת התמורה בעדן לחשבון הנאמנות ובכפוף לעמידת החברה בהוראות סעיף 5.11.1 לעיל.

5.11.8 לאחר השלמת המכירה של המניות הנמכרות, החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר מכירת המניות הנמכרות כנדרש על פי דין.

5.11.9 לצרכי שטר נאמנות זה, יראו בתמורה ממכירת המניות המשועבדות כ-"נכסים מחליפים" כהגדרתם בסעיף 5.10 לעיל.

למצגי החברה בקשר עם המניות המשועבדות ולהתחייבויות נוספות ראה סעיף 4.6 להסכם השעבוד המצ"ב **כנספת א'** לשטר זה.

6. התחייבויות החברה

6.1 החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית (לרבות ריבית הפיגורים, ככל שתחול, ותוספת הריבית בגין ירידת דירוג או לחילופין בגין הפסקת דירוג או בגין אי-עמידה באמות מידה פיננסיות, ככל שתחול) ולמלא אחר יתר התנאים, וההתחייבויות המוטלים עליה על-פי תנאי אגרות החוב ועל-פי שטר נאמנות זה.

6.2 החברה מתחייבת כי תפעל לרישומן של אגרות החוב (סדרה ו') למסחר בבורסה.

6.3 עמידה באמות מידה פיננסיות :

החברה מתחייבת, כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על-פי תנאי אגרות החוב, יחול כל המפורט להלן :

6.3.1 הון עצמי מינימלי : ההון העצמי של החברה לא יפחת, במשך שני רבעונים עוקבים, מסך של 570 מיליוני ש"ח ("ההון העצמי המינימלי") על-פי הנתונים הכספיים המיוחסים לחברה עצמה (סולו) שיוצגו במסגרת הדוח תקופתי או הדוח רבעוני (להלן : "נתוני סולו"), האחרון שפרסמה החברה.

6.3.2 יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו : היחס שבין החוב פיננסי נטו (כהגדרתו להלן) ובין ה-CAP נטו (כהגדרתו להלן), לא יעלה על שיעור של 72.5%, על-פי נתוני סולו, שנכללו בדוח תקופתי או בדוח רבעוני, במשך שני רבעונים עוקבים.

בסעיף 6.3 זה ובסעיף 6.4 להלן :

"**חוב פיננסי נטו**" - יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים שהעמידו הלוואות לחברה, למען הסר ספק - למעט "הלוואות בעלים

נחותות", כהגדרתן להלן, בניכוי מזומן ושווי מזומנים וכן בניכוי השקעות לזמן קצר לרבות ניירות ערך סחירים ופקדונות לא מוגבלים, והכל על בסיס נתוני סולו.

"CAP נטו" - הון עצמי בתוספת חוב פיננסי נטו.

"(ה) הון (ה) עצמי" – סך ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, ללא זכויות מיעוט, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, ובתוספת "הלוואות בעלים נחותות" (כהגדרתן להלן).

"הלוואות בעלים נחותות" - הלוואה, מכל מין וסוג (ובכלל זה (אך לא רק), שטר, שטר הון וכיו"ב), אשר לפי תנאיה במקרה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב או במקרה של פירוק, היא תיפרע רק לאחר פירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ו').

6.3.3 הבדיקה בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תתבצע על-ידי החברה בכל רבעון, במועד פרסום כל דוח כספי, לתאריך הדוח על המצב הכספי, בהתאם לנתוני סולו האחרונים שהחברה תפרסם, כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') קיימות במחזור.

6.3.4 החברה מתחייבת כי תכלול במסגרת דוח הדירקטוריון שיצורף לדוחותיה העתיים (דוח רבעוני ודוח תקופתי שנתי) התייחסות לעמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות וכן תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות האמורות, הכל על בסיס נתוני הדוח הרבעוני או הדוח התקופתי, האחרון שפורסם.

6.3.5 עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר זה תחושב על פי כללי החשבונאות המקובלים החלים על החברה, כפי שיהיו מעת לעת, במידה ויחול שינוי בפרמטרים המשמשים לביצוע המבחנים האמורים לעיל כתוצאה משינוי בכללי החשבונאות המקובלים ו/או שינוי רגולטורי אחר אשר השפעת אותו שינוי על הפרמטרים המשמשים (הון עצמי / חוב פיננסי נטו) על אמות המידה הפיננסיות, עולה על 7.5 מיליון ש"ח, יותאמו הפרמטרים הנ"ל לשינוי הנובע מיישום כללי החשבונאות או השינוי הרגולטורי לראשונה (לדוגמא, אם בעקבות יישום תקן חשבונאי ייקטן או יגדל ההון העצמי של החברה ב-30 מיליון ש"ח, תופחת או תועלה אמת המידה שעניינה הון עצמי מינימלי ב-30 מיליון ש"ח). החברה תפרסם גילוי בדבר השינוי בפרמטרים כאמור לרבות פירוט חישוב הפרמטרים האמורים וכן השפעתם על אמות המידה הפיננסיות, במסגרת הדוח הרבעוני או הדוח התקופתי, אשר בדוחות הכספיים הכלולים בו יושם לראשונה השינוי בכללי החשבונאות המקובלים ו/או השינוי רגולטורי האחר כאמור וכן דוח מיידי שיפורסם סמוך לאחר פרסום הדוח הרבעוני או התקופתי כאמור, וזאת לאחר שהשינויים כאמור והשפעתם נמסרו לנאמן בהודעה בכתב מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה (או מחליפו), בצירוף תחשיב ובתיאום עם הנאמן.

6.3.6 לעניין מנגנון התאמה בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ו') בגין אי-עמידה באמות מידה פיננסיות ראו סעיף 2 לנספח 2.2 לשטר זה.

6.4 מגבלות על חלוקה

6.4.1 החברה תהא רשאית לבצע "חלוקה" כהגדרתה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) (להלן בסעיף זה: "חלוקה"), בכפוף לקיום כל התנאים להלן:

א. אישור היועץ המשפטי של החברה, שיועבר לנאמן לא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר אישור דירקטוריון החברה בדבר ביצוע החלוקה, כי דירקטוריון החברה קיבל החלטה על ביצוע החלוקה, תוך שהדירקטוריון קבע כי (1) החלוקה האמורה הינה חלוקה מותרת לפי סעיף 302 לחוק החברות ו-(2) כי אין בה בכדי למנוע מהחברה לפרוע את אגרות החוב (סדרה ו') לפי תנאיהן;

וכן -

ב. לא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר אישור דירקטוריון החברה את ביצוע החלוקה, החברה תעביר לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו - (א) החברה אינה מפרה את אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לעיל, סמוך לפני החלוקה ומייד לאחר החלוקה, כאשר הבחינה נעשתה בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד אישור החלוקה. לאישור יצורפו תחשיבים מתאימים בקובץ אקסל; (ב) ההון העצמי של החברה בעקבות החלוקה לא יפחת מ-620 מיליוני ש"ח ("הון עצמי לחלוקה"); (ג) יחס חוב ל-CAP של החברה בעקבות החלוקה לא יעלה על 70%; (ד) לא מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7.1 להלן, ללא תקופות ההמתנה והריפוי המנויות בסעיף האמור; (ה) יחס חוב לבטוחה מייד לאחר החלוקה לא יעלה על יחס חוב לבטוחה הנדרש. ככל שהחברה לא עומדת ביחס חוב לבטוחה הנדרש כאמור, היא תהא רשאית להפקיד חלק מהכספים שאמורים להיות מחולקים במסגרת החלוקה האמורה בחשבון הנאמנות ו/או לשעבד מניות רבוע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או החברה האחרת, והכל עד לעמידה ביחס חוב לבטוחה הנדרש, ולאחר מכן כל יתרה תוכל להיות מחולקת ללא מגבלה על-פי ס"ק (ה) זה; ו-(ו) נכון למועד אישור החלוקה, אין הפרה של איזה מתנאי המהותיים של שטר הנאמנות (יובהר, כי אין באמור בס"ק (ה) זה כדי להוות הסכמה של הנאמן להפרות לא מהותיות של שטר זה על-ידי החברה). הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

וכן –

ג. לא תבוצע חלוקה מרווחי שערוד בסכום העולה על התקבולים מחברות מוחזקות (כהגדרתם להלן).

"התקבולים מחברות מוחזקות" משמע: סך התקבולים, מכל מין וסוג, במצטבר שהתקבלו מחברות המוחזקות על ידי החברה בתקופה שהחל מחודש ספטמבר, 2016.

מובהר כי המגבלה על פי ס"ק ג' זה לעיל תחול אך ורק בהתייחס לחלוקה מרווחי שערוד בגין נכסים/שטרם מומשו/ (כל עוד לא מומשו).

עוד מובהר כי ככל שבוצעה חלוקה מרווחי שערוד יקטן הסכום אשר ניתן לחלקו מתוך רווחי שערוד (אשר נגזר כאמור מהתקבולים מחברות מוחזקות), בגובה סכום החלוקה שבוצעה כאמור.

דירוג

6.5

החברה תפעל, ככל שהדבר בשליטתה, להמשך דירוג אגרות החוב על-ידי חברה מדרגת אחת לפחות המאושרת על-ידי הגורם המוסמך על פי דין עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על-פי תנאי אגרות החוב. יובהר כי ככל שאגרות החוב תדורגנה על-ידי מספר חברות דירוג, תהא החברה רשאית להפסיק את דירוגן על-ידי מי מחברות הדירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שלנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב תהא טענה בקשר לכך, ובלבד שבאותו מועד אגרות החוב מדורגות על-ידי חברת דירוג אחת לפחות. במקרה של החלפת חברת הדירוג או הפסקת דירוג על ידי חברת דירוג מסוימת גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת, תפרסם החברה כפוף למועדים הקבועים בכל דין דיווח מיידי ביחס להחלפת חברת הדירוג או הפסקת עבודתה, לפי העניין, כאמור והסיבות לשינוי. היה ויופסק הדירוג כלל תפרסם החברה דיווח מיידי תוך יום עסקים אחד ובו תפרט את הסיבות להפסקה כאמור.

6.5.1

6.5.2 לעניין מנגנון שינוי שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב במקרה של שינוי דירוג ראו סעיף 1 לנספח ב' לשטר זה.

6.5 א' החברה מתחייבת לשמור על יתרות נזילות (מזומנים, שווי מזומנים, פיקדונות וניירות ערך סחירים, המסווגים כנכסים שוטפים, למעט יתרות כאמור המוגבלות בשימוש) בקופת החברה לצורך תשלום הריבית הקרוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), בכל עת.

6.6 פדיון מוקדם

6.6.1 פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

היה ויחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר בה של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ו') פחת מהסכום שנקבע בתקנון ובהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב. במקרה כאמור, תפעל החברה כדלקמן:

6.6.1.1 תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדות. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי שישלח לרשות ולבורסה ובשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.

6.6.1.2 מועד הפדיון המוקדם ביחס לאגרות החוב (סדרה ו'), יחול לא לפני שבעה עשר (17) ימים מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) ימים מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

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

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

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

6.6.1.6 יובהר כי המועדים לפדיון מוקדם כמפורט לעיל הם בהתאם לתקנון הבורסה ואם ישתנה תקנון הבורסה, המועדים יהיו כפי שיקבע בתקנון הבורסה במועד הפדיון המוקדם.

6.6.2 פדיון מוקדם ביוזמת החברה

החברה רשאית לבצע, מיוזמתה, החל ממועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ו') פדיון מוקדם, מלא או חלקי, כאמור בסעיף 6.6.2 זה, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

- 6.6.2.1 המועד הראשון האפשרי לפדיון מוקדם הינו 30 ימי מסחר לאחר רישום אגרות החוב (סדרה ו') למסחר.
- 6.6.2.2 במקרה של פדיון חלקי, תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.
- 6.6.2.3 נקבע פדיון מוקדם חלקי ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי, יבוצע הפדיון המוקדם החלקי במועד שנקבע לתשלום הריבית או הפדיון החלקי כאמור. למרות האמור לעיל ניתן לבצע פדיון סופי ברבעון גם אם בוצעה בו תשלום ריבית או פדיון חלקי. לעניין סעיף 6.6.2 זה, "רבעון" משמע כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר-מרס, אפריל-יוני, יולי-ספטמבר, אוקטובר-דצמבר.
- 6.6.2.4 ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.
- 6.6.2.5 כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על-ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), פרו-ראטה, לפי ערכן הנקוב של אגרות החוב המוחזקות.
- 6.6.2.6 עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בדבר ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, החברה תפרסם דוח מיידי כשמועד הפדיון המוקדם יהא לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים ממועד פרסום הדוח המיידי כאמור.
- 6.6.2.7 מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ו') לבין מועד תשלום הריבית בפועל.
- 6.6.2.8 בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן.
- 6.6.2.9 לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ו') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.
- 6.6.2.10 במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מיידי על:
(1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שיש (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.
- 6.6.2.11 במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי, ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת.

הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במקרה של פדיון מוקדם ביוזמת החברה, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים :

(1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ו') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם (או במקרה של מכירת מניות משועבדות לפי סעיף 5.11 לעיל – שאז ילקחו בחשבון 30 ימי המסחר שקדמו לדיווח מיידי על מכירת המניות) כאשר ככל שמועד הפדיון המוקדם חל במועד בו מבוצע תשלום ריבית על חשבון אגרות החוב, ינוכה מהמחיר הממוצע כאמור סכום השווה לסכום הריבית בלבד המשולם באותו מועד בגין אגרות החוב ;

(2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל שתהיה, ולרבות תוספת ריבית ככל שתהיה), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל ;

(3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1.5% בחישוב שנתי. היוון אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון על-פי לוח הסילוקין שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם.

לעניין זה, "תשואת האג"ח הממשלתי" משמעה, ממוצע משוקלל של תשואה לפדיון (ברוטו), בתקופה של שבעה (7) ימי עסקים, המסתיימת שני (2) ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי (2) סדרות אגרות חוב ממשלתי לא צמודות, בעלות ריבית בשיעור קבוע, ושמשיך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשיך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ו') במועד הרלוונטי, היינו - סדרה אחת בעל המח"מ הקרוב הגבוה ממח"מ אגרות החוב (סדרה ו') במועד הרלוונטי וסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ אגרות החוב (סדרה ו') במועד הרלוונטי ואשר שקלולן ישיקף את מח"מ אגרות החוב במועד הרלוונטי.

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

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

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 שבעים וחמישה אחוזים (75%) מ-"התשואה", והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של 25% מ-"התשואה".

"מח"מ" – משיך חיים ממוצע.

החברה תמסור לנאמן תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל אישור

חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בדבר הסכום שישולם בפידיון המוקדם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'). הנאמן יסתמך על האישור כאמור ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

פירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות

7.

7.1 בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן יהיו הנאמן וכן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או לממש בטוחות:

7.1.1 אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או לפי שטר נאמנות זה או לא קיימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים, והכל אם הנאמן נתן הודעה לחברה אודות ההפרה והחברה לא תיקנה את ההפרה כאמור תוך ארבעה עשר (14) ימים ממתן ההודעה, וביחס להפרת תשלום למחזיקי אגרות החוב לא תיקנה את ההפרה תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד אי ביצוע התשלום.

7.1.2 החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר הנאמנות, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון (כהגדרת המונח להלן) או בתום מועד אחר שנקבע במסגרת ארכה שניתנה לחברה על-ידי רשות מוסמכת לפרסום דוחותיה הכספיים, לפי המאוחר מבין השניים. לעניין זה "המועד האחרון" משמעו, המועד הקבוע לכך על-פי הדין החל על החברה.

7.1.3 אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

7.1.4 אם החברה תקבל החלטה לפירוק החברה (למעט פירוק למטרת מיזוג עם חברה אחרת, בכפוף להוראות סעיף 7.1.25 להלן) או אם יינתן לחברה צו פירוק קבוע וסופי על-ידי בית-המשפט, או כל החלטה אחרת או צו אחר בעלי מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או ימונה לה מפרק קבוע או כל בעל תפקיד אחר בעל משמעות וסמכויות דומות, בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או מכוח החלק השמיני א' לחוק החברות או מונה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון.

7.1.5 אם רבוע נדל"ן תקבל החלטת פירוק לפירוקה או אם דור אלון תקבל החלטת פירוק לפירוקה או אם החברה האחרת תקבל החלטת פירוק לפירוקה (והכל למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת בעטיו החברה בחרה להחליף את השעבוד בגין מניות אותה חברה בשעבוד אחר על פי זכותה בשטר זה), או אם יינתן לאחת מאלה צו פירוק קבוע וסופי על-ידי בית-המשפט, או צו בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, או ימונה לה מפרק קבוע או כל בעל תפקיד בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או מונה נאמן למי מהם כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, ובלבד שבמועד כאמור משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב מניות של החברה ביחס אליה התרחש המקרה כאמור והחברה לא בחרה להחליף את השעבוד בגין מניות אותה חברה בשעבוד אחר על פי זכותה בשטר זה בתוך 30 ימים מאותו מועד.

7.1.6 אם יינתן צו פירוק זמני על-ידי בית-המשפט או ימונה לחברה ו/או לרבוע נדל"ן ו/או לדור אלון ו/או לחברה האחרת מפרק זמני, או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה (לרבות - כל צו אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או כל בעל תפקיד אחר בעל משמעות וסמכויות דומות, בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון) או מונה למי מהם נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, וצו או החלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין, ובלבד שבמועד כאמור משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב מניות של החברה ביחס אליה התרחש

המקרה כאמור והחברה לא בחרה להחליף את השעבוד בגין מניות אותה חברה בשעבוד אחר על פי זכותה בשטר זה בתקופה המצויינת לעיל. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה ו/או רבוע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או החברה האחרת או בהסכמת מי מהן.

7.1.7 אם יוטל עיקול על עיקר נכסי החברה, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד עיקר הנכסים כאמור, או ימומש שעבוד על עיקר נכסי החברה והעיקול לא יוסר או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך ארבעים וחמישה (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.

בסעיף 7.1 זה לעיל ולהלן **"עיקר נכסי החברה"** משמע נכון למועד בדיקה מסויים: נכס או נכסים של החברה אשר נכון למועד הבדיקה ערכם המצרפי, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד הבדיקה, עולה על 40% מסך נכסי החברה על-פי הדוחות הכספיים האמורים.

7.1.8 אם החברה תמכור לאחר, נכס או נכסים של החברה, המהווים את **"עיקר נכסי החברה"** נכון למועד המכירה (האמור לא יחול ביחס למכירה מותרת של נכסים משועבדים בהתאם להוראות סעיף 5.11 לעיל או ביחס להחלפת נכסים משועבדים בהתאם להוראות סעיף 5.10 לעיל). לעניין ס"ק זה - (1) **"מכירה לאחר"** משמעה מכירה לכל צד שלישי שהוא, למעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה ו/או תאגידים בשליטתם של תאגידים אלו (להסרת ספק -שליטה משותפת לא תחשב לשליטה לעניין ס"ק (1) זה ו-ס"ק (2) להלן); ו - (2) מכירה במסגרת מיזוג עם חברה אחרת שבשליטת החברה או במסגרת שינוי מבנה לא תחשב **"מכירה לאחר"**, ובלבד שמיזוג חברות כאמור הינו בין שתי חברות שכל אחת מהן הינה בשליטת החברה.

7.1.9 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על החברה או על עיקר נכסי החברה, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או למינוי כל בעל תפקיד אחר בעל משמעות וסמכויות דומות, בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על החברה או על עיקר נכסי החברה או למינוי כל בעל תפקיד אחר בעל משמעות וסמכויות דומות, בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה.

7.1.10 אם יינתן כנגד רבוע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או החברה האחרת צו הקפאת הליכים זמני או צו למינוי כונס נכסים זמני על עיקר נכסיהן, או כל צו אחר בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון אשר לא נדחה או בוטל בתוך 45 ימים ממועד הגשתו או נתינתו, לפי העניין, או אם יינתן צו הקפאת הליכים קבוע או צו למינוי כונס נכסים קבוע או כל בעל תפקיד אחר בעל משמעות וסמכויות דומות, בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, על עיקר נכסי רבוע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או החברה האחרת, והכל בלבד שבמועד כאמור משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב מניות של החברה לה מונה בעל תפקיד כאמור או ניתן צו כאמור והחברה לא בחרה להחליף את השעבוד בגין מניות אותה חברה בשעבוד אחר על פי זכותה בשטר זה בתקופה המצויינת לעיל. על אף האמור, לא תינתן תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או הוגשו בהסכמת, רבוע נדל"ן או דור אלון או החברה האחרת(לפי העניין).

לעניין סעיף 7.1.10 זה לעיל –

עיקר נכסי דור אלון או רבוע נדלן או החברה האחרת, לפי העניין – משמעם - בהתייחס לכל חברה כאמור בנפרד - נכסים של דור אלון או של רבוע נדלן או של החברה האחרת (לפי העניין) שערכם המצרפי בספרים עולה על 50% מתוך המאזן המאוחד של דור אלון או רבוע נדלן או של החברה האחרת (לפי העניין) לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של דור אלון או רבוע נדלן או של החברה האחרת (לפי העניין) עובר לאירוע הרלוונטי.

7.1.11 אם החברה תגיש לבית המשפט בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו הקפאת הליכים לחברה או כל צד דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה לרבות 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 (סדרה ו')), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן אן - אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה או בקשה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

7.1.12 אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה ו'), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה תוך 60 ימים.

7.1.13 אם החברה תפסיק או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה.

7.1.14 אם הועמד (בהתאם להוראות ההסכם הרלוונטי) לפירעון מיידי שלא ביוזמת החברה, אחד מאלה:

7.1.14.1 סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה;

7.1.14.2 חוב או חובות של החברה כלפי מוסד או מוסדות פיננסי או גוף מוסדי או גופים מוסדיים או גופים שעיסוקם במתן אשראי (להלן: "**המלווה הפיננסי**") בסכום מצטבר כלפי המלווה הפיננסי העולה על 200 מיליון ש"ח (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים למלווה הפיננסי – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), למעט חוב שהנו ללא זכות חזרה לחברה (**non-recourse**), ובלבד שההעמדה לפירעון מיידי לא בוטלה תוך 14 יום.

7.1.15 אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, למעט מחיקה לצרכי מיזוג עם חברה אחרת, זאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 7.1.11 לעיל וסעיף 7.1.25 להלן.

7.1.16 אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.

7.1.17 אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

7.1.18 אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת.

7.1.19 אם בוצעה הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרת החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא,

ובמקרה שמדובר בהפרה הניתנת לתיקון – ההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה מן הנאמן, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.

7.1.20 אם החברה לא עמדה באחת מאמות המידה הפיננסיות בהתאם להוראות סעיפים 6.3.1 ו-6.3.2 לעיל במשך שני רבעונים עוקבים, ועד למועד ההחלטה על העמדה לפירעון מיידי לא פורסמו דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים פרופורמה שעל פיהם עומדת החברה באמת המידה האמורה.

7.1.21 אם החברה הפרה את התחייבותה בקשר עם חלוקה כמפורט בסעיף 6.4 לעיל.

7.1.22 אם אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על-ידי חברה מדרגת לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה. לעניין זה, "נסיבות שהינן בשליטת החברה" משמען, בין היתר, אי ביצוע תשלומים לחברת הדירוג להם התחייבה החברה כלפיה ואי מסירת דיווחים ומידע הנדרשים על-ידי החברה לחברת דירוג במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג. למען הסר ספק מובהר, כי כל עוד אגרות החוב מדורגות על-ידי חברת דירוג אחת לא תהווה הפסקת דירוג על-ידי חברת דירוג אחרת עילה לפירעון מיידי.

7.1.23 אם יעודכן דירוג אגרות החוב על-ידי החברה המדרגת של אגרות החוב (לא כתוצאה משינוי בסולמות הדירוג של החברה המדרגת) כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג של "BBB" של מעלות (או מדירוג מקביל שייקבע על ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום החברה המדרגת הקיימת). דורגו אגרות החוב על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע לצרכי ס"ק זה יהא הדירוג הנמוך מבין הדירוגים.

7.1.24 במקרה שהחברה תבצע הרחבת סדרה באופן שאינו עומד בהתחייבויותיה של החברה לפי סעיף 2.3.4 לעיל.

7.1.25 אם בוצע מיזוג של החברה עם ישות אחרת ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ו') ברוב רגיל, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת, כלפי מחזיקי איגרות החוב, לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת, לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.

7.1.26 אם מר מוטי בן-משה (במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתו) יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה למעט העברה לנעבר מורשה, מכל סיבה שהיא, אלא אם התקבלה לכך הסכמת אסיפת המחזיקים ברוב רגיל מראש.

בסעיף זה, "שליטה" – כמשמעותה בחוק ניירות ערך ובלבד שמר מוטי בן-משה יחזיק, במישרין או בעקיפין (בעצמו או באמצעות תאגידים בשליטתו), ב-30% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה, ולא יהיה בעל מניות אחר שיחזיק, לבדו או בדרך של החזקה ביחד עם אחרים, בשיעור גבוה ממנו בהון המניות.

"נעבר מורשה" – בן משפחה, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, של מר מוטי בן-משה לרבות תאגיד בשליטתו של בן משפחה כאמור.

7.1.27 אם החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

7.1.28 אם תיכלל הערת עסק חי בחוות הדעת או בדוח הסקירה הכלולים בדוחות הכספיים של החברה.

7.1.29 אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה. לעניין זה, החברה לא תיחשב כמי שביצעה שינוי של עיקר פעילותה כל עוד היא ממשיכה בניהול עסקים, באחד או יותר מתחומי וענפי פעילותה במועד חתימת שטר נאמנות זה.

למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד מחזיקי אגרות החוב או לנאמן על-פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על-פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 7 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

7.2 בקרות איזה מהאירועים בסעיף 7.1 לשטר זה ובהתאם להוראות הכלולות בו על סעיפי המשנה שבו:

7.2.1 הנאמן יהיה רשאי, ולפי דרישת מחזיק באגרות חוב (סדרה ו'), אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו'), או בהתקיים עילה להעמדה לפירעון מיידי יהיה חייב, לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף עשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 7.2.6 להלן) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') ו/או מימוש בטוחות בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל.

7.2.2 החלטת מחזיקים להעמיד אגרות חוב (סדרה ו') לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות כאמור לעיל, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה, בעצמם או על-ידי בא כוחם, מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור במועד הקבוע לאסיפה כאמור, ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של (סדרה ו') המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.

7.2.3 במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לשטר זה לעיל, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 7.2.2 לעיל, הנאמן יהיה חייב, באופן מיידי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') ו/או לממש בטוחות.

7.2.4 הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות, כאמור בסעיף 7.2 זה, אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה בכתב 15 ימים לפני העמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי או מימוש בטוחות על כוונתם לעשות כן; ואולם נאמן או מחזיקי אגרות החוב אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור שישלח על-ידי הנאמן לחברה מיד עם פרסום ההודעה או פרסום זימון האסיפה במערכת המגנ"א יהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו של הנאמן לפעול כאמור.

7.2.5 נקבעה באיזה מסעיפי המשנה בסעיף 7.1 לעיל, תקופה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7.2 זה, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה בשטר הנאמנות אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

7.2.6 הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 21 הימים האמורים (בסעיף 7.2.1 לעיל) ו/או את 15 ימי ההתראה האמורים (בסעיף 7.2.4 לעיל) במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בכינוס האסיפה עלול לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

במקרה של קיצור מועדים כאמור, בטרם זימון האסיפה, ימסור הנאמן הודעה לחברה.

7.3 על אף האמור בסעיף 7 לעיל, במקרה בו תבקש החברה מהנאמן בכתב למנות נציגות דחופה או שהנאמן יבקש למנות נציגות דחופה בשל הפרה צפויה של העילה הקבועה בסעיף 7.1.20 לעיל בטרם התקיימה עילה לפרעון מיידי כאמור בסעיף 7.1.20 לעיל יש לפעול לפי ההוראות הקבועות בתוספת השלישית לשטר הנאמנות.

8. תביעות והליכים בידי הנאמן .8

8.1 בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ובהודעה בכתב לחברה של 7 ימים מראש, במידת האפשר בנסיבות אותו עניין וככל שלא תהא בכך פגיעה באיזו זכות מזכויות המחזיקים, לנקוט כלפי החברה, בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, שאינו ניתן להתניה, לשם אכיפת התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות, לשם מימוש זכויות המחזיקים ולשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על-פי שטר הנאמנות. למרות האמור לעיל, לנאמן זכות לקיצור תקופת ההודעה המוקדמת אם הנאמן בדעה כי כל דחייה בנקיטת הליכים כאמור מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

8.2 הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 8.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על-ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

8.3 הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ו'), בה יוחלט בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על-פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהיו ובמועד האפשרי הראשון (בכפוף להוראות התוספת השנייה לשטר זה בעניין כינוס אסיפות מחזיקים). על אף האמור לעיל, הנאמן יגיש בקשה לפירוק החברה רק לאחר שהתקבלה בעניין זה החלטה מיוחדת, כהגדרתה בשטר נאמנות זה לעיל, שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב.

8.4 למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב ביצוע העמדה לפירעון מיידי או מימוש בטוחות עליו החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על-פי סעיף 7 לעיל, למעט אם האירוע שבגינו התקבלה ההחלטה להעמדה לפירעון מיידי או מימוש בטוחות בוטל או הוסר.

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

8.6 הנאמן רשאי, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על-ידו על-פי שטר נאמנות זה, לצורך פניה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ו/או לבית המשפט עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול. יובהר כי אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

8.7 למען הסר כל ספק מובהר בזאת כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות על-פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות, גם לפני שאגרות החוב (סדרה ו') יעמדו לפירעון מיידי או מימוש בטוחות, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

9. נאמנות על התקבולים .9

9.1 כל הכספים שיוחזקו מעת לעת על-ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק, כתוצאה מהעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על-ידי הנאמן וישמשו בידי למטרות ולפי

סדר העדיפות הבא :

תחילה - לסילוק ההוצאות, התשלומים ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על-ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר אחר עם תנאי שטר זה, לרבות שכרו (ובלבד שלא יקבל כפל הן מהחברה והן מבעלי אגרות החוב); שנית - לתשלום כל סכום אחר על-פי ההתחייבות לשיפוי (כהגדרת מונח זה בסעיף 22 לשטר); שלישית - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 22 לשטר;

היתרה תשמש, אלא אם הוחלט אחרת מראש בהחלטה מיוחדת באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), למטרות לפי סדר העדיפות הבא: (א) ראשית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') את פיגורי הריבית המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב (סדרה ו') פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; (ב) שנית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב (סדרה ו') פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; (ג) שלישית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב (סדרה ו') על-ידי החברה או באופן אחר; (ד) רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') את סכומי הקרן המגיעים להם על-פי אגרות החוב (סדרה ו') המוחזקות על-ידם פרי-פסו, שמועד תשלומם טרם הגיע ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב (סדרה ו') על-ידי החברה או באופן אחר; (ו) מובהר כי אין בסעיף זה כשלעצמו כדי להאיץ תשלומי קרן ו/או ריבית הקבועים בלוח הסילוקין של אגרות החוב; (ה) חמישית - את העודף, במידה שיהיה כזה, לאחר ביצוע מלוא התשלומים כאמור, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.

9.2

הנאמן רשאי להורות לחברה, בכתב, להעביר לידיו חלק מן התשלום (ריבית) אותו על החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ("התשלום הרלוונטי") וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות המפורטים בסעיפים 7.2, 8, 18, 20.1, 21.1, 22 וכן סעיפים 3(ג) ו-4(ב) לתוספת השלישית ("סכום המימון") ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את סכום המימון. החברה תעביר את סכום המימון לידי הנאמן לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הרלוונטי. החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם תוכיח כי העבירה את מלוא סכום המימון לידי הנאמן כאמור. על אף האמור, הנאמן לא יהיה זכאי לקבלת סכום המימון כל עוד החברה נושאת בפועל בתשלום מלוא הוצאות הנאמן ושלוחיו החלות עליה על פי שטר זה. עד לא יאוחר מארבעה ימים לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון, יפורסם דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכום הריבית ושיעור הריבית העדכני שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במסגרת התשלום הרלוונטי. במסגרת הדיווח האמור תציין החברה כי סכום המימון אשר יועבר לידי הנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

סכום המימון שיהא רשאי הנאמן להורות לחברה להעביר לידיו כאמור בסעיף זה לעיל יוגבל לסך של 500,000 ש"ח (בתוספת מע"מ).

סכום המימון יועבר לנאמן (בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף זה לעיל ולהלן), במועד הקבוע על פי הוראות שטר זה לתשלום "התשלום הרלוונטי" למחזיקי אגרות החוב.

כמו כן, סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב, כך שהעברתו לנאמן לא תחשב כהפרה של התחייבות החברה לביצוע תשלום הסכום האמור למחזיקי אגרות החוב.

אין באמור בכדי לגרוע מחובתו של הנאמן לפעול באופן סביר לגביית החזר ההוצאות אשר על החברה לשאת בהן על פי הוראות שטר הנאמנות וכל סכום שיתקבל מהחברה בהקשר זה, ישמש בידו למטרות ולפי סדר העדיפות המפורט בסעיף 9.1 לעיל.

האמור בסעיף 9.2 זה יחול גם על שכר טרחת הנאמן והוצאותיו המפורטים בנספח ו' לשטר זה ככל שהחברה לא עמדה בהתחייבותה לתשלום שכר הנאמן והוצאותיו המפורטים בנספח האמור.

9.3 מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על-פי כל דין.

9.4 תקבולים שיתקבלו על-ידי הנאמן מהחברה בגין תשלומים שבוצעו על-ידי המחזיקים מקום בו החברה הייתה חייבת לשלמו, ישמשו לתשלום למחזיקי אגרות החוב אשר נשאו באותם תשלומים.

10. סמכות לעכב חלוקת כספים

10.1 למרות האמור בסעיף 9 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים בסעיף 9 לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), כאמור לעיל, יהיה פחות מסך של 1 מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות על-פי סעיף 15 לשטר זה, וכספים אלו ישולמו במועד תשלום הקרן ו/או הריבית הקרוב.

10.2 לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם את הסך האמור לעיל, יהיה הנאמן חייב להשתמש בסכום האמור על-פי סדר הקדימויות בסעיף 9 לעיל ולחלק את הסכום האמור למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במועד תשלום הקרן או הריבית הקרוב.

10.3 על-אף האמור בסעיף זה, רשאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), לפי החלטה רגילה שתתקבל על-ידם, להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על-ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 9 לעיל, אף אם סכומם עומד על פחות מסך של 1 מיליון ש"ח, והכול בכפוף לסדר הקדימויות שבסעיף 9 לעיל.

11. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

11.1 הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 9 ו-10 לשטר, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 23 לשטר.

11.2 לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') זכאים לריבית בגין לפי השיעור הקבוע באגרות החוב מאותה סדרה, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם כאמור.

12. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

12.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק באגרות החוב (סדרה ו') ואשר לא שולם בפועל, במועד הקבוע לתשלום, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהיא הייתה מוכנה ויכולה לשלמו במועדו במלואו ("המניעה"), יחדל לשאת ריבית מהמועד האמור (בכפוף להעברתו לנאמן בהתאם להוראת סעיף 12 זה) והמחזיק האמור יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית (לפי העניין).

12.2 לא שולם סכום כאמור תוך ארבעה-עשר (14) ימים מהמועד שנקבע לתשלום, תעביר החברה ביום החמישה-עשר (15) לאחר המועד הקבוע לתשלום (ובמקרה שיום זה אינו יום עסקים, אזי ביום העסקים הראשון אחריו) את אותו הסכום לידי הנאמן, אשר יחזיק את הסכום בנאמנות עבור מחזיק אגרות החוב, והעברת הסכום לנאמן כאמור תיחשב כתשלום אותו סכום למחזיק זה, בכפוף לאמור בסעיף 12.3 להלן. היה הסכום האמור התשלום האחרון - תראה הפקדת אותו סכום בידי

הנאמן בנאמנות כפדיון אגרות החוב האמורות, בכפוף לאמור בסעיף 12.3 להלן. הנאמן יפקיד בבנק כל סכום שיוחזק על-ידו בנאמנות עבור המחזיקים בהשקעות המותרות על-פי סעיף 15 לשטר נאמנות זה. לאחר שיקבל מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה, הנאמן יעביר למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים ממימוש השקעתם, בניכוי כל ההוצאות הסבירות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבון הנאמנות כאמור, העמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות כאמור. התשלום ייעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבלו.

12.3 בתום שנה מהמועד הסופי לפירעון אגרות החוב (סדרה ו'), יעביר הנאמן את הסכומים שהצטברו בידו לחברה (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם), בניכוי הוצאותיו, והחברה תחזיקם בנאמנות ותשקיעם בהשקעות המותרות על-פי סעיף 15 לשטר הנאמנות עבור המחזיק עד לתום שלוש (3) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), ולא תעשה בהם כל שימוש במשך תקופה זו. בכל הנוגע לסכומים שיועברו אל החברה על-ידי הנאמן כאמור לעיל, יחול עליה האמור לעיל בסעיף 12 זה, בשינויים המחויבים. לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור.

12.4 החברה תאשר בכתב לנאמן את העברת הסכומים האמורים לידה ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כאמור, ותתחייב לשפות את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בגין העברת הכספים כאמור, ובלבד שפעל בסבירות ושללא בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או ברשלנות רבתי. כספים כאמור שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיק אגרות החוב (סדרה ו') בתום שלוש (3) השנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב מאותה סדרה, יועברו לבעלות החברה והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא.

13. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב

13.1 קבלה מאת מחזיק אגרת החוב (סדרה ו') או אסמכתא מאת חבר הבורסה המעביר על ביצוע ההעברה תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בקבלה.

13.2 קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב תשחרר את החברה בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בקבלה.

13.3 הכספים שחולקו כאמור בסעיף 12 לשטר יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב (סדרה ו').

14. הצגת אגרות חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי במקרה שאגרות החוב אינן נסחרות בבורסה

14.1 הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק איגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן או ריבית, את תעודת אגרות החוב שבגין משולמים התשלומים.

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

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

14.4 למרות האמור לעיל יהיה הנאמן רשאי על-פי שיקול דעתו לקיים רישומים באופן אחר, לגבי תשלומים חלקיים כאמור.

15. השקעות כספים

15.1 כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על-ידיו בבנקים בישראל המדורגים בדירוג AA ומעלה על-ידי Standard & Poor's Maalot (להלן: "מעלות") או דירוג מקביל לו על-ידי חברה מדרגת אחרת, באגרות חוב של ממשלת ישראל או בפקדונות בנקאיים

יומיים, בשמו או בפקודתו, וזאת כפי שימצא למתאים, והכל כפוף לתנאי שטר הנאמנות ולהוראות כל דין שאינו ניתן להתניה.

15.2 עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות (לרבות תשלומי חובה) הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות נאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על-פי הוראות סעיפים 9 ו/או 10 לעיל, לפי העניין.

16. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על-פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כדלקמן:

16.1 להתמיד ולנהל את עסקי החברה בצורה סדירה, נאותה ויעילה.

16.2 לרשום את אגרות החוב למסחר בבורסה.

16.3 דיווחים (לעניין זה ראה גם סעיף 23 (הודעות))

16.3.1 להודיע לנאמן בכתב, בהקדם האפשרי ולא יאוחר משני (2) ימי עסקים על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לשטר זה או על ידיעה ממשית של החברה כי אירוע כאמור עומד להתרחש, וזאת מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי המנויות בסעיף 7.1, ככל שקיימות כאלו.

16.3.2 כל עוד שטר זה בתוקף לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים, תמציא החברה לנאמן אישור מפורט בכתב, חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכירה בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן. הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

16.3.3 כל עוד שטר זה בתוקף, ולא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד פרסום הדוח התקופתי השנתי, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכירה בתחום הכספים בחברה, כי בתקופה מתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה מהותית של שטר זה ותנאי אגרות החוב, אלא אם כן צוין אחרת במפורש. לדרישת הנאמן יכלול האישור התייחסות פרטנית לנושאים שיידרשו על ידי הנאמן, הכל בהתאם ובכפוף לסמכויות הנאמן על פי דין וכן על פי הוראות שטר זה.

16.3.4 למסור לנאמן כל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב, ככל שתעביר.

16.3.5 לגרום לכך כי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכירה בתחום הכספים בחברה ייתן, לא יאוחר מארבעה עשר (14) ימים ממועד בקשתו של הנאמן, לנאמן ו/או לנציגי הנאמן כפי שיוורה הנאמן, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם בדיקות שנעשות על-ידי הנאמן לצורך הגנה של מחזיקי אגרות החוב.

16.3.6 לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים. לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתא, חשבונות וקבלות), וכן לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, לעיין, לא יאוחר מ- 5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, בכל פנקס ו/או מסמך ו/או אישור כאמור.

16.3.7 למסור לנאמן או לנציג מורשה שלו (אשר הודעה על מינויו תימסר על-ידי הנאמן לחברה עם מינויו), לא יאוחר מארבעה עשר (14) ימים ממועד בקשת הנאמן, מידע נוסף בנוגע

לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחשובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע אשר לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן נדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב) ולהורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו על-פי שטר זה, ובכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בשטר זה אשר תחול על כל מידע שימסר לנאמן או שלוחיו על פי שטר זה. לבקשת הנאמן, תודיע לו החברה בכתב האם המידע הנמסר הוא בבחינת מידע פנים, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

16.3.8 ככל שהחברה תהפוך לחברה ציבורית תזמן החברה את הנאמן לכל אסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות ובין אם לאסיפות כלליות מיוחדות של בעלי המניות בחברה), מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. כל עוד החברה אינה ציבורית יועברו לעיון הנאמן, לפי בקשתו, פרוטוקולים של האסיפות הכלליות בעלי המניות לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים ממועד בקשתו.

16.3.9 להמציא לנאמן על-פי דרישתו ולא יאוחר מארבעה עשר (14) ימי עסקים לאחר בקשתו, אישור בכתב חתום על-ידי רואה חשבון, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במועד, ופירוט יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור. הנאמן יסתמך על אישור החברה האמור ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

16.3.10 למסור לנאמן לא יאוחר משלושים (30) ימים ממועד הנפקתן של אגרות החוב (סדרה ו') לפי שטר זה לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרך וריבית).

16.3.11 אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), החברה תמסור לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), את הדיווחים כנדרש מתאגיד שאינו מדווח, בהתאם להוראות פרק 4 שבחלק 2 לחוזר המאוחד של אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, כפי שיתוקן מעת לעת.¹

16.3.12 להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה לא יאוחר מ-8 ימי עסקים ממועד השינוי.

16.4 דוחות כספיים

למסור לנאמן, לפי דרישה, דוחות כספיים שנתיים מבוקרים וכן דוחות כספיים רבעוניים סקורים לא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך לפי חוק ניירות ערך.

16.5 הודעות במערכת המגנ"א

16.5.1 כל דיווח או מידע אשר יפורסם (במלואו) על-ידי החברה במערכת המגנ"א יחשב כאילו נמסר לנאמן וכעמידה בתנאי סעיפים 16.3 ו-16.4 לעיל.

16.5.2 הנאמן רשאי להורות לחברה לדווח במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסח שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה בצרוף הסמכה מאת הנאמן לדווח בשמו במערכת המגנ"א, והחברה תהיה חייבת לדווח את הדיווח כאמור בסמוך לאחר מכן, אלא אם כן יש בדיווח האמור משום הפרת הוראות שטר זה או הוראות כל דין.

17. התחייבויות נוספות

¹ לקודקס הרגולציה ראו הקישור: <https://www.gov.il/he/departments/guides/information-entities-codex>

לאחר שאגרות החוב (סדרה ו') תעמודנה לפירעון מיידי, כמוגדר בסעיף 7 לשטר, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן לרבות:

17.1 לפרוע למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגין חל או לא, היינו, האצה, וזאת תוך 7 ימים ממועד הודעת הנאמן לחברה.

להסרת ספק, יובהר כי הסכומים לפרעון על פי סעיף 17.1 זה לא יכללו סכומי ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפרעון בפועל.

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

17.3 תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן.

18. באי כוח

18.1 החברה ממנה בזאת את הנאמן לאגרות החוב (סדרה ו') בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את אותן הפעולות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ולפעול בשמה בהתייחס לאותן פעולות שהחברה חייבת לעשותן על-פי שטר זה ולא ביצעה אותן או לבצע איזה 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 בכתב ובלבד שפעל באופן סביר.

18.2 אין במינוי לפי סעיף 18 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.

19. דיווח על-ידי הנאמן

19.1 נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה, יודיע למחזיקי אגרות החוב מיידי וללא שיהיו בכפוף להוראות הדין על ההפרה. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על-ידי החברה.

19.2 החל מפרסום דוח הצעת מדף של אגרות החוב (סדרה ו'), יערוך ויפרסם הנאמן, עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות (להלן: "הדוח השנתי").

הדוח השנתי יכלול דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.

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

19.3 הנאמן יהיה חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנותיו.

19.4 הנאמן יעדכן את החברה לפני דיווח לפי סעיף זה, ככל שלא יהא בדיווח כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

19.5 מבלי לגרוע מחובת הנאמן לפרסם דוח שנתי, הנאמן ימסור דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה' 1 לחוק ניירות ערך, לפי דרישה סבירה של מחזיקים ביחד בעשרה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה, בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי המנפיק (החברה) כאמור בסעיף 35(ד) לחוק ניירות ערך.

19.6 לפי דרישה של המחזיקים למעלה מ-5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות.

19.7 נכון למועד חתימת שטר זה, הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר למקרה ולתקופה (להלן: "סכום הכיסוי"). ככל שלפני הפרעון המלא של אגרות החוב יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה, לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת שהחברה תפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתן לתוקף של תקנות ניירות ערך אשר יסדירו את חובת כיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול על הנאמן חובה לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישת התקנות האמורות.

20. סמכויות מיוחדות.

20.1 הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה לפעול לפי חוות דעתו או עצתו בכתב של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, בין אם חוות דעת או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על-ידי החברה, והנאמן לא יהיה אחראי כלפי המחזיקים בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה או מחלל שנעשו על-ידו בהסתמכו על עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם פעל ברשלנות שאינה פטורה על-פי דין קוגנטי או בחוסר תום לב או בזדון. החברה תישא בעלות הסבירה הכרוכה בהעסקת כל מומחה כאמור שימונה על-ידי הנאמן ובלבד שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת או עצה ממומחה כאמור, אלא אם כן תהא בהודעה פגיעה בזכויות המחזיקים שאז תימסר הודעה לחברה בהקדם האפשרי, בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש ומטרת חוות הדעת או העצה והחברה לא התנגדה למינוי כאמור בתוך שבעה ימי עסקים בצירוף נימוקיה הסבירים.

20.2 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 אותנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות את השגיאות או את חוסר האותנטיות בבדיקה סבירה ובלבד שלא פעל ברשלנות שאינה פטורה על-פי דין ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד להוראות שטר זה. 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.

20.3 בכפוף לכל דין, הנאמן ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה לפי שיקול דעתו ולא יהיה אחראי כלפי המחזיקים לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם הנאמן פעל ברשלנות שאינה פטורה על-פי דין קוגנטי או בחוסר תום לב או בזדון.

21. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים.

21.1 הנאמן יהיה רשאי, במסגרת הנהלת עסקי הנאמנות, אם יהיה צורך בכך, למנות שלוחים/שיפעלו/ במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולסלק על חשבון החברה שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים, ובלבד שהנאמן נתן לחברה הודעה בדבר מינוי שלוחים כאמור, אלא אם יש בהודעה כדי לפגוע בזכויות המחזיקים שאז תימסר ההודעה לחברה בהקדם האפשרי, ושלוח כאמור יתחייב כלפי החברה בהתחייבות לשמירת סודיות כאמור בסעיף 21.2 להלן. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי שלוח מסוים כאמור במקרה בו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה (לרבות חברות מאוחדות בדוחותיה הכספיים) ו/או במקרה בו השלוח נמצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין מינויו ותפקידיו כשלוח לבין ענייניו האישיים, תפקידיו האחרים או זיקותיו לחברה ולתאגידים בשליטתה ובלבד שהודעה על התנגדות החברה כאמור נמסרה לנאמן בצירוף נימוקי החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהמועד בו נתן הנאמן לחברה הודעה על כוונתו למנות שלוח כאמור. מובהר כי לא יהיה במינוי שלוח כאמור כדי

לגרוע מאחריותו של הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו.

מבלי לגרוע מן האמור, יובהר כי לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת המחזיקים כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות המחזיקים.

21.2 מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.16 לעיל, כל מסירת מידע לנציג מורשה של הנאמן ו/או כל אדם אחר מטעמו שמונה על-פי הוראות שטר זה, תותנה בחתימתו על כתב סודיות בנוסח המצורף כנספח ה' לשטר זה.

22. שיפוי הנאמן

22.1 החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 22.5 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 22.3 להלן), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו ועובדיו, שלוחיו ומומחים שימנה הנאמן ("הזכאים לשיפוי") ובלבד שלא יהיה כפל שיפוי או פיצוי באותו עניין, בגין:

22.1.1 כל הוצאה סבירה ו/או נזק ו/או תשלום ו/או חיוב כספי, לרבות על-פי פסק דין או פסק בורר חלוטים (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) או על-פי פשרה שנסיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) אשר עילת מי מהם קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי (או מחדל) 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 והכל בקשר לשטר נאמנות זה; וכן

22.1.2 שכר המגיע לזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא לרבות אגב ביצוע ו/או שימוש בסמכויות וההרשאות על-פי שטר זה או על-פי דין או בקשר לפעולות שהיה עליהם לבצע על פי שטר זה.

והכל בתנאי כי התקיימו כל התנאים שלהלן:

22.1.3 הזכאים לשיפוי דרשו שיפוי רק בעניין שאינו סובל דיחוי (וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וככל שתקום זכאותם);

22.1.4 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב;

22.1.5 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא במסגרת מילוי תפקידם ו/או פעלו שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על-פי שטר נאמנות זה;

22.1.6 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על-פי חוק קוגנטי כפי שיהיה מעת לעת;

22.1.7 לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון;

22.1.8 הזכאים לשיפוי הודיעו לחברה בכתב מיד עם היוודע להם דבר החיוב ואפשרו לחברה לנהל את ההליכים (למעט במקרים בהם ההליכים מנוהלים על-ידי חברת הביטוח של הנאמן אשר נושאת בחיוב ככל שיוטל, או אם החברה מצויה בניגוד עניינים אשר מונע הצטרפותה להליך כאמור). למען הסר ספק, במקרה של ניגוד עניינים כאמור תהא שמורה לחברה הזכות לנקוט בכל הליך לצורך שמירה על זכויותיה לרבות הגשת בקשות מתאימות לבית המשפט שדן בתביעה.

התחייבויות השיפוי על-פי סעיף 22.1 זה תקרא "התחייבות השיפוי".

על אף האמור לעיל, גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי בשל האמור בס"ק 22.1.4-22.1.5 לעיל, יהיה הנאמן בלבד (ולא יתר הזכאים לשיפוי לרבות שלוחיו) זכאי מיד עם דרישתו הראשונה לתשלום הסכום המגיע לו בגין התחייבות השיפוי. במקרה בו יקבע בהחלטה

שיפוטית חלוטה כי לא קמה לזכאים לשיפוי זכות לשיפוי, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי התחייבות השיפוי ששולמו להם.

22.2 מבלי לגרוע מתוקף התחייבות השיפוי שבסעיף זה 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 מהחברה לכיסוי התחייבות השיפוי, ובמקרה בו החברה לא תעמיד פיקדון כספי מכל טעם שהוא, יקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי מאת מחזיקי אגרות החוב לכיסוי התחייבות השיפוי ("כרית המימון"). הנאמן יפנה למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 22.5 להלן), בבקשה כי יפקידו בידי את סכום כרית המימון, כל אחד את חלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום כרית המימון, לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

22.3 התחייבות השיפוי :

22.3.1 תחול על החברה בכל מקרה של : (1) פעולות שבוצעו תוך הפעלת שיקול דעת ראוי ובסבירות ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ; וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה ובלבד שבגין פעולות כאמור זכאים ה"זכאים לשיפוי" לשיפוי על פי הוראות סעיף 22 זה.

22.3.2 תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 22.5 להלן) בכל מקרה של : (1) פעולות שבוצעו לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שנקטו לפי דרישת מחזיקים, בעילות המפורטות בשטר נאמנות זה, לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על-ידי החברה של כל או חלק מסכום התחייבות השיפוי, לפי העניין, החלה עליה על-פי סעיף 22.1 לעיל (בכפוף להוראות סעיף 22.7 להלן). יובהר כי אין בתשלום בהתאם לס"ק (2) זה בכדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהתחייבות לשיפוי בהתאם להוראות סעיף 22.3.1, ככל שזו קיימת.

22.4 בכל מקרה בו : (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי התחייבות השיפוי ; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 22.3.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום כרית המימון לפי סעיף 22.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות :

22.4.1 הכספים יגבו באופן הבא :

22.4.1.1 ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיק מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 9.1 לעיל. מובהר כי אין בדרישה כאמור לעיל כדי להקדים ו/או לשנות את מועדי התשלום החלים על החברה בהתאם לשטר זה ;

22.4.1.2 שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את התחייבות השיפוי, יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 22.5 להלן) בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן הסכום החסר.

"חלקו היחסי" משמעו : החלק היחסי של אגרות החוב אותן החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 22.5 להלן מסך הערך

הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי יוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

22.5 המועד הקובע לקביעת חבותו של מחזיק בהתחייבות השיפוי ו/או בתשלום כרית המימון הינו כדלקמן:

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

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

22.6 אין בתשלום על-ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על-פי סעיף 22 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

22.7 ההחזר למחזיקי אגרות החוב אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 22 זה יעשה על-פי סדר הקדימויות הקבוע בסעיף 9 לעיל.

23. הודעות

23.1 כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), תינתן על-ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך. במקרים המחייבים זאת על-פי דין לרבות עניין מיזוג והסדר, תינתן ההודעה בנוסף בדרך של פרסום מודעה בהתאם להוראות הדין. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או מודעה, לפי העניין).

העתקים מהודעות החברה למחזיקים באגרות החוב (סדרה ו'), יישלחו על-ידיה גם לנאמן. יובהר כי הודעות כאמור אינן כוללות דיווחים שוטפים של החברה לציבור באמצעות המגנ"א. העתקים מההודעות שייתן הנאמן למחזיקים ישלחו על-ידיו גם לחברה ככל שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. פרסום הודעות כאמור במערכת המגנ"א יפטור את הצד המפרסם ממשלוחם לצד האחר.

23.2 ככל שלא נקבע מפורשות אחרת בשטר זה, כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה תוכל להינתן על-ידי מכתב רשום או באמצעות שליח לפי כתובתה המפורטת בשטר נאמנות זה, או לפי כתובת אחרת עליה תודיע החברה לנאמן כמפורט בשטר זה, או באמצעות שיגורה בדואר אלקטרוני או בפקסימיליה. כל הודעה או דרישה שתישלח בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה לחברה. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה. כל הודעה שנשלחה באמצעות דואר אלקטרוני תחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה כעבור יום עסקים אחד מיום שליחתה. האמור בסעיף 23.2 זה יחול גם על כל הודעה או דרישה מטעם החברה לנאמן, בשינויים המחוייבים.

23.3 במקרה שבו תחדל החברה להיות "תאגיד מדווח" כמשמעותו בחוק, 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 במרשם 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.

ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות

24.

24.1 בכפוף להוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו, יהיה הנאמן רשאי מעת לעת ובכל עת, אם שוכנע כי אין בשינוי משום פגיעה במחזיקי אגרות החוב, לוותר על כל הפרה ו/או אי מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות על-ידי החברה בנושאים טכניים בלבד, שאינם מתייחסים לתנאי הפירעון של אגרות החוב, לשיעור הריבית (לרבות שינוי ריבית בגין שינוי דירוג), לשינוי במועדי תשלום הקרן והריבית על-פי תנאי אגרות החוב, לבטוחות, לאמות המידה הפיננסיות, למגבלות על חלוקה, לתנאים להרחבת סדרה, להוראות הנוגעות לשעבודים, שינוי ריבית עקב אי עמידה באמות מידה פיננסיות ולעילות ההעמדה לפירעון מיידי. הוראות סעיף 24.1 זה לא יחולו לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, ולשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו.

24.2 בכפוף להוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו, ובאישור מוקדם שיתקבל באסיפה של מחזיקי אגרות החוב, שנכחו בה המחזיקים בעצמם, או על-ידי באי כוחם, בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב, או באסיפה נדחית, שנכחו בה המחזיקים בעצמם או על-ידי באי כוחם, לפחות בעשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ושנתקבלה (באסיפה המקורית או באסיפה הנדחית) ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של קרן אגרות החוב המיוצג בהצבעה, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב או מי מהם ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה שלו ו/או של מחזיקי אגרות החוב או מי מהם כלפי החברה.

24.3 בכפוף להוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות, תנאי שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי על-ידי החברה והנאמן אם נתקיים אחד מאלה:

24.3.1 הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. הוראות פסקה זו לא יחולו על שינוי הנוגע למועדים והתשלומים על-פי אגרות החוב (למעט שינוי טכני במועדים או במועד הקובע לתשלומם), לשיעור הריבית (לרבות שינוי ריבית בגין שינוי דירוג), לאמות המידה הפיננסיות (להסרת ספק – למעט שינוי כאמור בסעיף 6.3.5 לעיל), למגבלות על חלוקה, לתנאים להרחבת סדרה, להוראות הנוגעות לשעבודים, שינוי ריבית עקב אי עמידה באמות מידה פיננסיות, לעילות ההעמדה לפירעון מיידי ולדיווחים שעל החברה ליתן לנאמן. הוראות פסקה זו לא יחולו לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, ולשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו.

24.3.2 השינוי המוצע אושר בהחלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שנכחו בה מחזיקים (בעצמם או על-ידי באי כוחם) בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, ברוב של בעלי אגרות החוב המחזיקים בלפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית, שנכחו בה המחזיקים (בעצמם או על-ידי באי כוחם) בעשרים אחוזים (20%) לפחות מן היתרה כאמור.

24.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על-ידי בית המשפט, לפי חוק חדלות פירעון או במסגרת הליכי פירוק לפי החלק השמיני א' לחוק החברות.

24.5 החברה תמסור למחזיקי אגרות החוב הודעה באמצעות דוח מיידי על כל שינוי כאמור לפי סעיף

- 24.1 או 24.3.1 לעיל, בהקדם ככל הניתן לאחר ביצועו.
- 24.6 בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב, לשם רישום הערה בהן בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף זה, יודיע על כך הנאמן, בכתב, למחזיקי אגרות החוב תוך זמן סביר.
- 24.7 לכל הודעה מטעם הנאמן לחברה אשר דורשת פרסום דיווח מיידי, יצרף הנאמן הסמכה לחברה לדווח בשמו.
25. **מרשם מחזיקי אגרות החוב**
- החברה תנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות חוב (סדרה ו') בנפרד, בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם.
26. **אסיפות של מחזיקי אגרות החוב ונציגות דחופה**
- 26.1 אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור **בתוספת השניה** לשטר זה.
- 26.2 נציגות דחופה תמונה וסמכויותיה יהיו בהתאם **לתוספת השלישית** לשטר זה.
27. **שכר הנאמן**
- החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לקבוע **בנספח ו'** המצורף לשטר זה. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א) או 35ד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור.
28. **תחולת הדין וסמכות ייחודית**
- 28.1 הדין החל על שטר נאמנות זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי בלבד.
- 28.2 לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר נאמנות זה.
29. **כללי**
- 29.1 מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרות החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("ויתור") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא יחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי, אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן, לרבות ויתור, מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב בהתאם להוראות השטר. 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).
- "פעולה" לענין סעיף זה - מעשה או מחדל.
- למען הסר ספק, מובהר בזאת כי אין באמור לעיל, כדי לגרוע מחובותיו וזכויותיו של הנאמן על-פי כל דין לפעול להגנת זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב.
- 29.2 הוראות שטר נאמנות זה יחולו על אגרות החוב (סדרה ו') אשר יוחזקו מעת לעת, על-ידי כל מחזיק אגרות חוב (סדרה ו'), אלא אם כן נאמר מפורשות אחרת.
- 29.3 שטר נאמנות זה יכנס לתוקפו במועד הקצאת אגרות החוב על-ידי החברה ותחולתו תהא למפרע

מיום הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') מכוח דוח הצעת המדף. מוסכם כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') מכל סיבה שהיא, יהא שטר נאמנות זה בטל מעיקרו.

מענים 30.

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

אחריות הנאמן 31.

31.1 על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר נאמנות זה, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי כלפי מחזיק באגרות חוב (סדרה ו') לנוק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 135(ד) או 135טו לחוק, אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

31.2 פעל הנאמן בתום לב וללא התרשלות בהתאם להוראות סעיף 135(ד) או 135(ז) לחוק, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

הסכמים אחרים 32.

הנאמן לא יהא רשאי להתקשר עם החברה בחוזים שונים או לבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו, למעט אם אין בכך ניגוד עניינים עם כהונתו כנאמן לאגרות החוב. על אף האמור לעיל, הנאמן יוכל לשמש כנאמן בסדרות אחרות של החברה, בין שמובטחות ובין שאינן מובטחות.

הסמכה למגנ"א 33.

בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני) התשס"ג-2003, הנאמן מאשר בזאת לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני רשות לניירות ערך על שטר נאמנות זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום

משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

אישור עו"ד

אני הח"מ, לימור עטר רוזנבך, עו"ד של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, מאשרת כי שטר הנאמנות נחתם כדין על-ידי מורשי החתימה של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ.

לימור עטר רוזנבך, עו"ד

אני הח"מ, שלומי אילני, עו"ד של משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, מאשר כי שטר הנאמנות נחתם כדין על-ידי מורשי החתימה של משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ.

שלומי אילני, עו"ד

נספח א'

הסכם שעבוד חשבון הנאמנות

הסכם שעבוד חשבון הנאמנות ואגרת חוב

שנערכה ונחתמה ביום [] לחודש [] שנת 2020, בתל אביב

על-ידי: **אלון רבוע כחול ישראל בע"מ**

מס' חברה 52-004284-7
דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי 1
תיבת דואר 2, תל-אביב 6702101
טלפון: 03-9284201; פקס: 03-9284218
דואר אלקטרוני: _____
(להלן: "רבוע כחול" או "החברה")

מצד אחד;

לטובת: **משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ** – כנאמן עבור מחזיקי סדרת אגרות החוב (סדרה ו')

מס' חברה 513771337
דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 66180
טלפון: 03-6374354; פקס: 03-6374344
דואר אלקטרוני: _____

(להלן: "משמרת" או "הנאמן")

מצד שני;

הואיל: והחברה מתכוונת להנפיק סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ו'), ולשם כך התקשרה עם משמרת כדי שתשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') (להלן: "המחזיקים") והכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות שיחתם בין הצדדים (להלן: "שטר הנאמנות");

והואיל: ובהתאם להוראות שטר הנאמנות, אגרות החוב (סדרה ו') יהיו מובטחות בשעבוד נכסים שיופקדו בחשבון נאמנות ובכל זכויות החברה בחשבון הנאמנות;

והואיל: וברצון הצדדים לעגן במסגרת הסכם זה את יחסיהם המשפטיים בכל הקשור לשעבוד חשבון הנאמנות והנכסים (לרבות מניות) שיופקדו בו, והנובע ממנו, במסגרת הסכם זה, והכל בכפוף וכמפורט להלן;
אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. מבוא, פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא להסכם שעבוד זה (להלן: "הסכם השעבוד") מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
- 1.2. כותרות סעיפי הסכם השעבוד נועדו לשם הנוחות בלבד והן לא תשמשנה לצרכי פרשנות הסכם השעבוד.
- 1.3. לכל המונחים אשר לא הוגדרו מפורשות בהסכם השעבוד תהיה המשמעות שתינתן להן בשטר הנאמנות, המצורף כנספח ג', ומהווה חלק בלתי נפרד מהסכם השעבוד, ויראו את כל הוראותיו ככלולות בהסכם זה.
- 1.4. הוראות הסכם זה באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו, ובכל מקרה שתתגלה סתירה או אי התאמה בין הוראות הסכם זה והוראות שטר הנאמנות, תגברנה הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת הסכם השעבוד ייקראו כמשלימים האחד את השני (כמקשה אחת). בכל מקרה

של סתירה או אי התאמה מפורשת או משתמעת בין הוראות הסכם זה לבין הוראות נספחי ההסכם תגברנה הוראות הסכם זה.

2. הסכומים המובטחים

הסכם שעבוד זה נערך להבטחת הקיום המלא והמדויק של מלוא התחייבויות החברה לרבות פירעון כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים ותוספות הריבית בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות והורדות דירוג כמפורט בנספח 2.2 לשטר הנאמנות, ככל שתעמוד הזכות לקבלתן על פי הוראות שטר הנאמנות) של אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות (להלן: "**הסכומים המובטחים**").

3. השעבוד

3.1. להבטחת תשלומם המלא, הסופי והמדויק של מלוא הסכומים המובטחים, יוצרת בזאת החברה לטובת הנאמן (עבור המחזיקים) את השעבודים כמפורט להלן על הנכסים הבאים:

שעבוד חשבון נאמנות ותכולתו

3.1.1. שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, עם הגבלה בפני יצירת שעבודים נוספים, ובהתאם להוראות הסכם שעבוד זה, על כל זכויות החברה בחשבון שמספרו [_____] בבנק [_____] בע"מ סניף [_____] שמספרו [_____] שנפתח על-ידי הנאמן על שמו בנאמנות (עבור החברה כבעלת הנכסים המשועבדים (כהגדרתם להלן) ועבור המחזיקים כבעלי השעבוד) ולרבות חשבוניות המשנה שיתנהלו תחת החשבון האמור (חשבון הבנק ופקדון נ"ע הקשור אליו וכן חשבוניות העו"ש המט"ח וכל חשבון אחר הרשום תחת מספר החשבון האמור יקראו לעיל ולהלן ביחד ולחוד להלן: "**חשבון הנאמנות**"), לרבות הכספים, הפקדונות וניירות הערך אם וככל שיופקדו בחשבון הנאמנות, לרבות מניות חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "**דור אלון**") ומניות חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "**רבוע נדל"ן**") ו/או מניות החברה האחרת, כהגדרתה בשטר הנאמנות, ככל שיהיו בחשבון הנאמנות ואשר לגביהן יחולו גם הוראות הסכם שעבוד זה להלן (להלן: "**הנכסים המופקדים**").

שעבוד מניות

3.1.2. שעבוד קבוע ויחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, עם הגבלה על יצירת שעבודים נוספים, בהתאם להוראות סעיף 3.10 להלן, על כל המניות שתופקדנה בחשבון הנאמנות והזכויות הנלוות להן (כהגדרתן להלן) כמפורט להלן ("**המניות המשועבדות**"): :

3.1.2.1. [_____] מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, של חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (מספר חברה: 520043878);

3.1.2.2. [_____] מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, של חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ (מספר חברה: 513765859);

השעבוד יחול על כל הזכויות הצמודות והנלוות למניות המשועבדות ולמניות נוספות שיוקצו בעתיד (לאחר יצירת השעבוד על המניות המשועבדות) בגין המניות המשועבדות (ככל שיוקצו) ("המניות האחרות"), המוקנות או שתוקנינה בגין או מכוחן, כפי שהן קיימות כיום וכפי שתהיינה קיימות בעתיד בכל זמן שהוא, לרבות פירותיהן של המניות המשועבדות והמניות האחרות וכל זכות לקבל אותם, ובכלל זה מניות הטבה וכתבי אופציה כלשהם שיוקצו בגין המניות המשועבדות והמניות האחרות, סכומי דיבידנד בכסף או בעין וכל הטבה אחרת שמהותה דיבידנדים וכל תשלום אחר המשולם ו/או כל חלוקה אחרת ו/או כל תשלום, שיבוצעו לבעל מניות בגין המניות המשועבדות והמניות האחרות; וכן יחול על זכויות מכוח המניות המשועבדות והמניות האחרות כלפי בעלי מניות אחרים וכלפי החברה הרלוונטית (שמניותיה משועבדות) הקיימות (ככל שקיימות), ו/או העתידיות, על-פי חוק ועל-פי תקנון החברה

הרלוונטית (שמנייתיה משועבדות) (כל הזכויות הנלוות למניות כמפורט בסעיף זה לעיל יכוננו לעיל ולהלן: "**הזכויות הנלוות**").

3.2. השעבוד הנוצר בזאת בגין הנכסים המופקדים כמפורט לעיל יחול גם על כל הריבית, הרווחים, הפירות, התשואות, ההכנסות, התמורה ועל כל הזכויות והנכסים אשר נובעים מהנכסים המופקדים או אשר ינבעו מהנכסים המופקדים.

3.3. בכפוף לאמור בשטר הנאמנות, כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים כהגדרתו להלן זכויות החברה מכל מין וסוג מכוח המניות המשועבדות וכן מכוח המניות האחרות (לרבות זכות לקבלת דיבידנדים, הנפקת זכויות או כל חלוקה אחרת בגין המניות המשועבדות וכן מכוח המניות האחרות, ככל שתהיה חלוקה כאמור), לא תיפגענה ותהיינה בידיה באופן בלעדי והיא תהיה זכאית לעשות שימוש מלא בזכויותיה אלה, ובכלל זה תהא זכאית לקבלת סכומי הדיבידנד או כל תשלום אחר בגין המניות המשועבדות וכן מכוח המניות האחרות מתוך חשבון הנאמנות ולהעבירם מייד עם קבלתם לחשבון של החברה לפי בחירתה והנאמן ישתף פעולה עם החברה ככל הנדרש לשם כך ויבצע את הפעולות הנדרשות לשם כך לרבות חתימה על המסמכים הנדרשים.

"מועד מימוש הנכסים" – המועד בו התקבלה החלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על פרעון מידי ו/או מימוש שעבודים בהתאם להוראות שטר הנאמנות, ובלבד שהנאמן הודיע על החלטה זו לחברה בכתב.

לעניין זכויות ההצבעה בגין המניות המשועבדות יחולו הוראות סעיף 5.8.2 לשטר הנאמנות.

3.4. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 3.3 לעיל, ככל שרובע נדל"ן ו/או דור אלון ו/או החברה האחרת תבצע הנפקת זכויות מכוחה יוקצו זכויות בקשר עם המניות המשועבדות, תחולנה ההוראות שנקבעו לעניין זה בשטר הנאמנות.

3.5. אם טרם הסילוק המלא של כל הסכומים המובטחים על-ידי החברה, הנכסים המופקדים בחשבון הנאמנות, כולם או מקצתם, יופקדו או יועברו לחשבון אחר או לחשבונות אחרים, אם בעקבות בקשה של הנאמן או החברה להחלפת בנק או סניף בנק (להלן: "**חשבון חלופי**"), התנאים של הסכם שעבוד זה יחולו על החשבון החלופי ועל כלל הנכסים המופקדים שהועברו אליו. תנאי הסכם שעבוד זה יחולו על כל חשבון חלופי, בשינויים המחויבים ויבוצעו כל הפעולות שתידרשנה לשם תיקון רישום השעבוד כך שיהא רשום על החשבון החלופי והכל לשביעות רצון הנאמן.

3.6. אם, בכל עת ומכל סיבה שהיא, מספר החשבון או כל סימן זיהוי אחר של חשבון הנאמנות ו/או הפקדון ו/או החשבון החלופי ישונה, התנאים של הסכם שעבוד זה יחולו על אותם חשבונות בנק חדשים ופיקדונות ו/או חשבונות חלופיים הנושאים מספרי חשבון או פיקדון חדשים או סימני זיהוי חדשים אחרים, בשינויים המחויבים ויבוצעו כל הפעולות שתידרשנה לשם תיקון רישום השעבוד כך שיהא רשום על אותם חשבונות בנק חדשים ופיקדונות ו/או חשבונות עם מספרי החשבון או סימני הזיהוי החדשים האחרים כאמור.

כל הכספים והנכסים כאמור בסעיפים 3.1 - 3.6 לעיל, ו/או כל חלק מהם, יקראו לעיל ולהלן "**הנכסים המשועבדים**" או "**הבטוחות**".

3.7. השעבוד על-פי הסכם זה ייעשה בדרך של רישום שעבוד אצל רשם החברות ובכל מרשם אחר שנדרש על-פי דין ו/או על-פי שטר הנאמנות, לרבות בדרך של הפקדת המניות המשועבדות והמניות האחרות בחשבון הנאמנות.

3.8. החברה מתחייבת לרשום כדין ובמועד את השעבודים הנוצרים על-פי הסכם שעבוד זה בהתאם להוראות שטר הנאמנות והסכם שעבוד זה.

3.9. הבטוחות על פי הסכם שעבוד זה מצטברות ובלתי תלויות זו בזו, ובעלות אופי מתמיד ותשארה בתוקף עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ו') או עד שהנאמן יאשר בכתב שהסכם שעבוד זה

בטל, לפי המוקדם מבין השניים, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות. בכל מקרה, לאחר פירעון מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה ו') לרבות כל הסכומים המובטחים, הנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד.

3.10. השעבודים האמורים כוללים איסור על יצירת שעבודים נוספים, בין בדרגה ראשונה ובין בדרגה אחרת, על הנכסים המשועבדים.

3.11. עלאחר סילוקם המלא של הסכומים המובטחים יוסרו השעבודים על הנכסים המשועבדים והנאמן יחתום על כל המסמכים שידרשו לצורך הסרת השעבודים בהתאם להנחיית החברה.

4. הצהרות החברה

מבלי לגרוע מההצהרות והתחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות, החברה מצהירה ומתחייבת בזאת כלפי הנאמן וכלפי המחזיקים, כדלקמן:

4.1. התחייבויות החברה על-פי הסכם שעבוד זה הן חוקיות, תקפות וניתנות לאכיפה ומימוש כנגדה על-פי תנאיהן ואין נוגדות כל דין החל על הנכסים המשועבדים ו/או הסכם שהחברה צד לו ו/או את מסמכי ההתאגדות של החברה ו/או התחייבויות כלשהן של החברה כלפי צד ג' כלשהו, ובכלל זה החברה רשאית לשעבד את הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור המחזיקים כאמור בהסכם שעבוד זה ואין כל מגבלה ו/או מניעה בהסכם ו/או בדין החלים על החברה לשעבד את הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן (עבור המחזיקים) כאמור בהסכם שעבוד זה ועל-פי תנאיו ואין גם צורך על פי כל הסכם או דין החלים על החברה לקבל אישור צד ג' כלשהו לכך.

4.2. זכויות החברה בנכסים המשועבדים חופשיות מכל שעבוד, משכון, עיקול, חוב, עיכוב, המחאה, זכות סירוב או כל זכות צד ג' מסוג כלשהו.

4.3. נתקבלו במוסדות המוסמכים של החברה כל ההחלטות הנדרשות לצורך ההתקשרות בהסכם שעבוד זה, ורישום השעבוד ברשם החברות.

4.4. לא נעשתה על-ידי החברה כל המחאה, העברה או מכירה של הנכסים המשועבדים.

4.5. החברה מסכימה בזאת, כי התחייבויותיה על-פי הסכם שעבוד זה תמשכנה לעמוד בתוקפן המלא ולא תיגרענה ו/או תיפגענה, בכל אחד מהמקרים הבאים, והכל אלא אם כן יאמר מפורשות אחרת בשטר הנאמנות ומבלי לגרוע מזכויות החברה על-פי שטר הנאמנות:

4.5.1. בכל מקרה שבהתאם להוראות שטר הנאמנות תינתן ו/או תוענק לחברה ארכה.

4.5.2. בכל מקרה שבהתאם להוראות שטר הנאמנות יינתן ויתור ו/או הסכמה ו/או פשרה ו/או הקלה לחברה (זאת פרט להוראות לגביהן ניתן הוויתור ו/או ההסכמה /או הפשרה ו/או ההקלה כאמור).

4.5.3. בכל מקרה שהנאמן ו/או המחזיקים ו/או מי מטעמם לא יעשו שימוש בזכות כלשהי ו/או בתרופה כלשהי המוקנית להם על-פי כל דין ו/או בשטר הנאמנות ו/או בכל הסכם הקיים להם מול החברה.

4.5.4. בכל מקרה שהנאמן ו/או המחזיקים יעשו שימוש יחיד ו/או חלקי, בזכות כלשהי ו/או בתרופה כלשהי המוקנות להם על-פי כל דין ו/או בשטר הנאמנות ו/או בכל הסכם הקיים להם מול החברה.

4.5.5. בכל מקרה של אי יכולת ו/או כישלון לממש (בחלקה או במלואה) בטוחה כלשהי בקשר עם הסכומים המובטחים אשר הוענקה על-ידי החברה לנאמן.

4.5.6. בכל מקרה של העדר אפשרות אכיפה, אי חוקיות, חוסר תוקף של התחייבות מבין התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות.

4.6. החברה מצהירה, לרבות בקשר עם שעבוד המניות המשועבדות כפי שתהיינה מופקדות בחשבון הנאמנות, כי :

4.6.1. נכון למועד הפקדתן בחשבון הנאמנות, המניות המשועבדות, כפי שתהיינה מופקדות בחשבון הנאמנות, בבעלותה המלאה של החברה.

4.6.2. במועד הפקדתן בחשבון הנאמנות המניות המשועבדות מוחזקות כדין והן משוחררות מכל שעבוד, נקיות וחופשיות מכל משכון ו/או עיקול ו/או חוב ו/או התחייבות ו/או זכות כלשהי לטובת צד שלישי.

4.6.3. המניות המשועבדות נפרעו במלואן.

4.6.4. נכון למועד חתימת הסכם זה, החברה לא קיבלה הודעה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לזכויותיה במניות המשועבדות, כולן או מקצתן. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה תוך זמן סביר מהמועד שבו יודע לה הדבר.

4.6.5. נכון למועד חתימת הסכם זה, למיטב ידיעת החברה בהתבסס על דיווחיהן הפומביים של רבוע נדל"ן ודור אלון : (א) רבוע נדל"ן ודור אלון אינן מצויות בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים ולא הוגשה נגדן בקשה לפירוק ו/או לכינוס נכסים ו/או להקפאת הליכים כאמור ולא ידוע לחברה על איום בהגשת בקשה כאמור ; (ב) רבוע נדל"ן ודור אלון לא קיבלו החלטת פירוק.

4.6.6. נכון למועד הפקדת המניות המשועבדות בחשבון הנאמנות לא ידוע לחברה על כל פגם בזכויותיה במניות המשועבדות, וכי אם יתגלה פגם בזכויותיה במניות כאמור תודיע לנאמן, בכתב, מיד אודות הפגם, כיצד היא מתכוונת לתקן אותו ובתוך כמה זמן צפוי הליך התיקון להסתיים וכן על תיקון הפגם.

מובהר כי הצהרות החברה כמפורט בסעיף זה לעיל חלות אך ורק ביחס למניות המשועבדות ואינן מתייחסות למניות אחרות של דור אלון או רבוע נדל"ן ו/או של החברה האחרת, כהגדרתה בשטר הנאמנות, שאינן כלולות בהגדרת המניות המשועבדות.

4.6.7. במועד החתימה על הסכם שעבוד זה :

א. החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור שעבוד צף על כלל נכסי החברה ו/או על כלל נכסי דור אלון ו/או רבוע נדל"ן מכוחו עליה לקבל הסכמת נושה כלשהו לרישום השעבודים לטובת הנאמן על פי שטר הנאמנות ;

ב. החברה אינה מצויה בהליך פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים ולא הוגשה נגדה בקשה לפירוק ו/או לכינוס נכסים ו/או להקפאת הליכים כאמור ולא ידוע לחברה על איום בהגשת בקשה כאמור. כמו כן מצהירה החברה כי לא קיבלה החלטת פירוק.

ג. החברה אינה מצויה בסטטוס של "חברה מפרה" ;

5. התחייבויות החברה

מבלי לגרוע מאילו מהתחייבויות וזכויות החברה על-פי שטר הנאמנות, החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן וכלפי המחזיקים, כדלקמן :

5.1. לשם הבטחת זכויות הנאמן (עבור המחזיקים) על-פי הסכם שעבוד זה תחתום החברה על טופס פרטי משכונות ושעבודים המצ"ב **כנספת א'** להסכם שעבוד זה וכן על כל הטפסים והמסמכים האחרים הנדרשים לשם רישום וכניסת השעבודים לתוקף.

5.2. לא למשכן ולא לשעבד את הנכסים המשועבדים או כל חלק מהם באיזה אופן שהוא, בזכויות שיהיו קודמות, שוות או מאוחרות או נחותות לזכויות הניתנות על-פי הסכם שעבוד זה לנאמן (עבור המחזיקים), ללא קבלת הסכמת המחזיקים מראש.

5.3. במשך כל התקופה עד למועד ביטול אגרת החוב בקשר לנכסים המשועבדים או איזה מהם על-ידי המחזיקים, הנכסים המשועבדים ימשיכו להישאר בבעלותה הבלעדית של החברה ולהיות נקיים וחופשיים כאמור בסעיף 4.2 לעיל. למען הסר ספק, מובהר כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מזכויות החברה לבצע פעולות במניות המשועבדות בהתאם להוראות שטר הנאמנות (לרבות זכותה של החברה למכירת המניות המשועבדות) ובכלל זה אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מהוראות סעיף 9 להסכם שעבוד זה.

5.4. לא למכור, לא להעביר, לא להמחות, לא להסב ולא להעניק זכויות כלשהן (קנייניות ו/או חוזיות ו/או אחרות) בנכסים המשועבדים ו/או בחלקם והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בין בחלקים ובין בשלמות, ובכל דרך אחרת שהיא, וכן לא להתחייב לעשות את הנ"ל, אלא אם הדבר אפשרי לפי הוראות מפורשות (ככל שנקבעו) בהסכם שעבוד זה ו/או בשטר הנאמנות ועל-פי התנאים הקבועים בהם.

5.5. להגיש לרישום על חשבונה של החברה את השעבודים על הנכסים המשועבדים וכן להגיש כל תיקון לשעבוד הנ"ל במרשמי רשם החברות ולהמציא לנאמן חותמת "נתקבל" מרשם החברות של רשם החברות, לא יאוחר מ- 5 ימי עסקים ממועד יצירתו, וכן לחתום על כל מסמך שיידרש לפי החוק או לדעת הנאמן יהיה דרוש באופן סביר לצורך ביצועו של כל רישום כאמור.

5.6. למלא אחר הוראות הדין הקשורות לנכסים המשועבדים.

5.7. לשלם במועד, לפי כל דין, את כל המסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה מכל מין וסוג המוטלים ו/או שיוטלו על ו/או בקשר עם הנכסים המשועבדים.

5.8. החברה מתחייבת לא לעשות כל עסקה או דיספוזיציה (לרבות משכון או המחאה או הענקת זכות כלשהי) במניות המשועבדות או כל חלק מהן בניגוד להוראות שטר הנאמנות, וכן לא לנקוט בהליכים או פעולות כלשהם בגין המניות המשועבדות או כל חלק מהן בניגוד להוראות שטר הנאמנות, והכל אלא אם כן תתקבל הסכמה מראש של אסיפת המחזיקים בהחלטה רגילה לפעולה מן הפעולות לעיל. למען הסר ספק, מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויות החברה לבצע פעולות במניות המשועבדות בהתאם להוראות שטר הנאמנות ובכלל זה אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מהוראות סעיף 6.2 להסכם שעבוד זה.

5.9. ככל שהחברות שמניותיהן משועבדות תהפוכנה לחברות פרטיות, החברה מתחייבת שלא לבצע שינויים מכל מין וסוג בהון ובסוגי המניות של החברות הנ"ל אשר יהיה בהם כדי לפגוע או לגרוע משוויון של המניות המשועבדות.

6. אישור הנאמן והתחייבויותיו בקשר עם זכויות החתימה בחשבון הנאמנות

6.1. הנאמן מאשר בזאת כי התקבל אצלו מכתב ההוראות בנוסח המצורף **כנספח ב'** להסכם שעבוד זה (או בנוסח דומה אשר יאושר על ידי הבנק, הנאמן והחברה) חתום ומאושר כדין על-ידי הנאמן והחברה ועל-ידי הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות ואשר לפיו, בין היתר, מוותר הבנק על זכות הקיזוז והעיקבון בחשבון הנאמנות (אך למעט בגין עמלות והוצאות בצירוף ריבית ככל שחלה בגינם שיהיו בחשבון הבנק עצמו).

6.2. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות

הנאמן מאשר ומתחייב בזאת, באופן בלתי חוזר, כי יפעל בקשר עם זכויות החתימה שלו בחשבון הנאמנות ובקשר לכל פעולה מכל מין וסוג בחשבון הנאמנות, אך ורק בהתאם להוראות שלהלן (ובלבד

שתהיינה בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 5 לשטר הנאמנות). כן מובהר כי הפעלת זכויות החתימה על ידי הנאמן כלפי הבנק תבוצע על פי ההוראות שלהלן:

לעניין סעיף 6.2 זה:

"אירוע העמדה לפרעון" משמע: המועד בו התקבלה החלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') על פרעון מיידי ו/או מימוש שעבודים בהתאם להוראות שטר הנאמנות, ובלבד שהנאמן הודיע על החלטה זו לחברה בכתב.

"סיום אירוע העמדה לפרעון" משמע: לאחר אירוע העמדה לפרעון, התקבלה החלטת אסיפת המחזיקים המבטלת את ההחלטה להעמיד את אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או את מימוש הבטוחות (לפי העניין).

"אירוע מינוי בעל תפקיד" משמע: מינוי על ידי בית משפט, לבקשת הנאמן, של כונס נכסים לחשבון הנאמנות ולנכסים המשועבדים (או של בעל תפקיד אחר שמונה על ידי בית משפט וסמכויותיו דומות) (להלן בס"ק 6.2 זה: **"בעל (ה)תפקיד"**).

"סיום אירוע מינוי בעל תפקיד" משמע: התקבלה החלטת בית המשפט בדבר ביטול ההחלטה למינוי בעל התפקיד.

כל עוד לא התרחש "אירוע העמדה לפרעון" ולא התרחש "אירוע מינוי בעל תפקיד", יחולו ההוראות שלהלן:

(1) ביחס לכל פעולה של העברה (לרבות בדרך של מכירה אשר התמורה בגינה נותרת בחשבון הנאמנות) ו/או הוצאה ו/או שחרור מחשבון הנאמנות של איזה מבין ניירות הערך המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון הנאמנות, ובכלל זאת של איזה מבין המניות המופקדות ו/או שיופקדו בחשבון הנאמנות לרבות מניות "רבוע נדל"ן" ו/או "דור אלוך" - הנאמן מתחייב כי הוא לא יאשר ביצוע של כל פעולה כאמור ולא יורה על ביצוע של כל פעולה כאמור (ובכלל זאת לא יחתום על כל מסמך בקשר לכך) מבלי שקיבל לכך את הסכמת החברה בכתב ומראש.

(2) ביחס לכל פעולה או מתן הוראה אחרת בחשבון הנאמנות לרבות משיכת כספים מחשבון הנאמנות ושאינה מבין הפעולות הנזכרות בס"ק (1) לעיל, מתחייב הנאמן כי עם קבלת הוראת החברה בכתב המורה לנאמן על ביצוע כל פעולה או מתן הוראה כאמור (להלן בס"ק זה: **"הפעולה לביצוע"**), הוא יבצע לא יאוחר מיום עסקים אחד מיום קבלת הוראת החברה וללא הפעלת שיקול דעת מצדו את כל הפעולות, ובכלל זה יחתום ויורה על כל הוראה או בקשה בקשר עם הפעולה לביצוע, והכל כפי שיידרש, לרבות על ידי הבנק, לשם ביצועה בפועל ובהקדם של הפעולה לביצוע. מובהר כי האחריות לפעולה תחול על החברה באופן בלעדי לרבות העלויות הנובעות ממנה ומבלי לגרוע מהוראות שטר הנאמנות היא תשפה את הנאמן בגין כל הוצאה ו/או תשלום מכל מין וסוג שהוא הנובע מביצועה של הפעולה לביצוע.

6.2.1. על אף האמור בסעיף 6.2 לעיל - עם קרות "אירוע מינוי בעל תפקיד" ועד ל-"סיום אירוע מינוי בעל תפקיד" ו/או עם קרות "אירוע העמדה לפרעון" ועד ל-"סיום אירוע העמדה לפרעון", לפי העניין, כל פעולה בחשבון הנאמנות תאושר על ידי הנאמן בלבד ללא צורך בקבלת הסכמה מראש ובכתב מאת החברה. מיד עם "סיום אירוע מינוי בעל תפקיד" ומיד עם "סיום אירוע העמדה לפרעון", לפי העניין, הנאמן ישוב ויפעל על פי ההוראות סעיף 6.2 לעיל, במלואן.

7. עצמאות השעבוד

השעבודים הנוצרים בזה לטובת הנאמן (עבור המחזיקים) יהיו בלתי תלויים בכל הבטוחות שקיבלו ו/או יקבלו המחזיקים (ככל שקיבלו ו/או יקבלו בטוחות נוספות) מהחברה ו/או מצדדים שלישיים אחרים, ולא

ישפיעו עליהן ולא יושפעו מהן, וישמשו כערובה מתמדת שתמשיך לעמוד בתוקפה המלא עד לאחר פירעון הסכומים המובטחים על-פי הקבוע בהסכם שעבוד זה. זכויות הנאמן לפי הסכם שעבוד זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על-פי דין ו/או הסכם (לרבות שטר הנאמנות).

8. הליכים ומימוש

8.1. בהתקיים התנאים לכך על-פי שטר הנאמנות, הנאמן יהיה רשאי לנקוט בכל ההליכים החוקיים הנדרשים לצורך מימוש הבטוחות ו/או לממש את הבטוחות.

8.2. גביית הסכומים המובטחים, זקיפת ההכנסות כתוצאה ממימוש הנכסים המשועבדים, וחלוקת תמורות המימוש (בניכוי הוצאות המימוש הסבירות) בין המחזיקים יבוצעו בהתאם להוראות הקבועות בשטר הנאמנות.

8.3. במקרה שבו על-פי ההוראות לעיל תעמוד הזכות לנאמן לממש את הנכסים המשועבדים כי אז, מבלי לגרוע מהאמור לעיל ו/או מהאמצעים, הזכויות והכוחות המוקנים מכוח כל דין לנאמן לשם גביית הסכומים המובטחים ומימוש כל זכויות המחזיקים בקשר עם הסכם שעבוד זה, הנאמן יהיה רשאי לממש את הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, באמצעות בית המשפט ו/או באמצעות לשכת ההוצאה לפועל, לרבות כמפורט להלן.

במקרה שבו על-פי ההוראות לעיל תעמוד הזכות לנאמן לממש את הנכסים המשועבדים, וככל שיוחלט על מימוש הנכסים המשועבדים באמצעות מינוי כונס נכסים ו/או באמצעות נאמן ו/או באמצעות מנהל מיוחד ו/או כל בעל תפקיד שימונה על-ידי בית המשפט ו/או על-ידי לשכת ההוצאה לפועל, לפי העניין (להלן: "**בעל התפקיד**"), בעל התפקיד יהיה רשאי, בכפוף להוראת כל דין שאינו ניתן להתניה והחלטת כל רשות שיפוטית, לקבל כל סעד ולבצע כל פעולה שתידרש לצורך מימוש הנכסים.

9. מכירה, שחרור והחלפה של נכסים משועבדים

החברה תהא רשאית לבצע מכירה ו/או שחרור ו/או החלפה של איזה מבין הנכסים המשועבדים, לפי שיקול דעתה, בכפוף ובהתאם להוראות שנקבעו בשטר הנאמנות, החברה והנאמן יפעלו לעניין זה בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

10. עמלות והוצאות

כל ההוצאות, המסים, האגרות והעמלות הכרוכות בקשר עם הסכם שעבוד זה על נספחיו ובהענקת ורישום השעבודים לפי הסכם שעבוד זה לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, רישום, פדיון, ביטול או החלפה וכל ההוצאות שידרשו באופן סביר הקשורות למימוש הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, וכן שכר טרחת הנאמן כמפורט בשטר הנאמנות, יחולו וישולמו על-ידי החברה ויהיו חלק מהסכומים המובטחים.

11. כללי

11.1. כל שינוי ו/או תיקון להסכם שעבוד זה לא יהיה בר תוקף, אלא אם נעשה בהתאם לאמור בשטר הנאמנות ובכתב בלבד.

11.2. הנאמן רשאי להמחות את זכויותיו על פי הסכם זה לאדם אחר אשר יבוא תחתיו כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') אשר ימונה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ובהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות.

11.3. עיכוב או הימנעות מצד הנאמן ו/או המחזיקים ו/או מי מטעמם מלממש ו/או מלאכוף זכות מזכויותיהם על-פי הסכם שעבוד זה, לא יראו אותם כוויתור ו/או כמניעה מצדם מלהשתמש בזכויותיהם בעתיד. לא יהיה תוקף לכל ויתור, הנחה, ארכה, מצב, שינוי, תוספת או גריעה מהסכם שעבוד זה או לפיו, אלא אם אלו נעשו בהתאם להוראות שטר הנאמנות. כל הסכמה אחרת, בין בעל

פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי.

11.4. הדין הישראלי יחול באופן בלעדי על הסכם שעבוד זה וכן על כל סכסוך שיתגלע בקשר אליו. סמכות השיפוט הבלעדית בכל הקשור והנוגע להסכם שעבוד זה תהא מסורה לבתי המשפט המוסמכים בעיר תל אביב יפו ולהם בלבד.

11.5. אם במועד כלשהו הוראה מהוראות הסכם זה או הוראה על פיו תהפוך או תתברר כבלתי חוקית, לא יפגע הדבר בחוקיות או תקפות שאר הוראות הסכם זה ואלו יעמדו בתוקפן, בשינויים המחויבים. הצדדים יפעלו בכפוף למגבלות הדין לקיומה של אותה ההוראה בהיקף המירבי העומד בדרישות הדין.

11.6. כתובות הצדדים הינן כמפורט במבוא להסכם שעבוד זה. כל הודעה שתישלח לכתובת הנ"ל תחשב כהודעה שהתקבלה אצל הנמען: אם נשלחה בדואר רשום - כעבור 3 ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; אם נשלחה בפקסימיליה - ביום העסקים הראשון לאחר מועד המשלוח, ובלבד שבידי השולח אישור משלוח וכן הוא וידא טלפונית את קבלת ההודעה ותיעד זאת בכתב; אם נשלחה בדואר אלקטרוני – ביום העסקים הראשון לאחר מועד המשלוח ובלבד שהשולח וידא טלפונית את קבלת ההודעה ותיעד זאת בכתב; אם נמסרה באמצעות שליח - ביום העסקים בו נמסרה על-ידי השליח לנמען או ביום העסקים בו הוצע לנמען לקבלה, לפי העניין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ

נספח א' – טופס פרטי משכונות ושעבודים (טופס 10)



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רשות התאגידים
רשם החברות



פרטי משכנתאות ושעבודים

(סעיף 178 לפקודת החברות [נוסח משולב], התשמ"ג - 1983, (להלן: "החוק"))

קוד	מספר חברה	שם החברה הלווה
81	מס' סודר	אלון רבוע כחול ישראל בע"מ
	ס"ב	
	5 2 0 0 4 2 8 4 7	

תאריך יצירה	סוג מטבע	קוד מטבע	הסכום המובטח	הסכום המובטח במילים
יום	חודש	שנה	אג' ש"ח	ללא הגבלה בסכום

מס' בולים	תיאור המסמך	קוד
	הסכם שעבוד חשבון נאמנות ואגרת חוב שנערך ונחתם ביום [] ב[] 2020, בין הלווה למלווה (להלן: "הסכם השעבוד").	

פרטי המלווים

סכום ההלוואה	פרטי המלווה	מספר זהות ¹
אג' ש"ח	משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו')	1 מס' סודר ס"ב
		5 1 3 7 7 1 3 3 7

¹ מי שאינו בעל תעודת זהות ישראלית יציין מספר דרכונו שבה הוצא הדרכון. במידה ומדובר בתאגיד, היה התאגיד תאגיד זר, יציין מס' הרישום והמדינה בה נרשם.



פרטי נכסים משועבדים

תיאור הנכסים המשועבדים	
שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, עם הגבלה בפני יצירת שעבודים נוספים, ובהתאם להוראות הסכם השעבוד, על כל זכויות החברה בחשבון שמספרו [] בבנק [] בע"מ סניף [] שמספרו [], שנפתח על-ידי הנאמן על שמו בנאמנות (עבור החברה כבעלת הנכסים המשועבדים (כהגדרתם בהסכם השעבוד) ועבור המחזיקים כבעלי השעבוד) (חשבון הבנק ופקדון ני"ע הקשור אליו וכן חשבוניות העו"ש המט"ח וכל חשבון אחר הרשום תחת מספר החשבון האמור יקראו לעיל ולהלן ביחד ולחוד להלן: "חשבון הנאמנות"), לרבות הכספים, הפקדונות וניירות הערך אם וככל שיופקדו בחשבון הנאמנות, לרבות מניות חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (להלן: "דור אלון") ומניות חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "רבוע נדל"ן") ו/או מניות החברה האחרת, כהגדרתה בשטר הנאמנות, ככל שיהיו בחשבון הנאמנות ואשר לגביהן יחולו גם הוראות הסכם שעבוד זה להלן (להלן: "הנכסים המופקדים"). שעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, עם הגבלה על יצירת שעבודים נוספים, בהתאם להוראות סעיף 3.10 להסכם השעבוד, על כל המניות שתופקדנה בחשבון הנאמנות והזכויות הנלוות להן (כהגדרתן להלן) כמפורט להלן ("המניות המשועבדות"): 3.1.2.1. [] מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, של חברת דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (מספר חברה: 520043878); 3.1.2.2. [] מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, של חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ (מספר חברה: 513765859); השעבוד יחול על כל הזכויות הצמודות והנלוות למניות המשועבדות ולמניות נוספות שיוקצו בעתיד (לאחר יצירת השעבוד על המניות המשועבדות) בגין המניות המשועבדות (ככל שיוקצו) ("המניות האחרות"), המוקנות או שתוקנינה בגין או מכוחן, כפי שהן קיימות כיום וכפי שתהיינה קיימות בעתיד בכל זמן שהוא, לרבות פירותיהן של המניות המשועבדות והמניות האחרות וכל זכות לקבל אותם, ובכלל זה מניות הטבה וכתבי אופציה כלשהם שיוקצו בגין המניות המשועבדות והמניות האחרות, סכומי דיבידנד בכסף או בעין וכל הטבה אחרת שמהותה דיבידנדים וכל תשלום אחר המשולם ו/או כל חלוקה אחרת ו/או כל תשלום, שיבוצעו לבעל מניות בגין המניות המשועבדות והמניות האחרות; וכן יחול על זכויות מכוח המניות המשועבדות והמניות האחרות כלפי בעלי מניות אחרים וכלפי החברה הרלוונטית (שמניותיה משועבדות) הקיימות (ככל שקיימות), ו/או העתידיות, על-פי חוק ועל-פי תקנון החברה הרלוונטית (שמניותיה משועבדות) (כל הזכויות הנלוות למניות כמפורט בסעיף זה לעיל יכוננו לעיל ולהלן: "הזכויות הנלוות"). השעבוד הנוצר בזאת בגין הנכסים המופקדים כמפורט לעיל יחול גם על כל הריבית, הרווחים, הפירות, התשואות, ההכנסות, התמורה ועל כל הזכויות והנכסים אשר נובעים מהנכסים המופקדים או אשר ינבעו מהנכסים המופקדים. השעבוד יחול על כל חשבון חלופי (כהגדרתו בהסכם השעבוד) ועל כלל הנכסים המופקדים שהועברו אליו. השעבוד על חשבון הנאמנות יחול גם אם מספר החשבון או כל סימן זיהוי אחר של החשבון ו/או הפיקדון ו/או החשבון החלופי.	1

תנאים מיוחדים



נספח ב' – מכתב הוראות לבנק

מכתב הוראות לבנק

תאריך: _____

לכבוד
בנק _____ **בע"מ**
סניף _____
("הבנק")

א.ג.נ,

הנדון: חשבון מס' _____ בסניף _____ על-שם משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ; מס' חברה: 513771337

אנו, הח"מ, משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("הנאמן"), הבעלים (עבור אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "החברה") ועבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה כבעלי שעבוד) היחיד של חשבון מספר [_____] המתנהל בסניפכם על כל תכולתו ויתרתו כפי שתעמוד מפעם לפעם, לרבות פיקדונות ו/או ני"ע ו/או מטבע חוץ מכל סוג שהוא וכל מה שיגיע לנו מעת לעת בגינו (להלן: "חשבון הבנק"), מתכבדים להודיעכם, לבקשכם ולהורות לכם כדלקמן:

1. בהתאם להוראות הסכם שעבוד מיום _____ 2020 (להלן: "הסכם השעבוד" או "אגרת החוב") בכוונת החברה לשעבד לטובת הנאמן, אשר עתיד לשמש כנאמן עבור ולטובת מחזיקי סדרת אגרות החוב (סדרה ו') שתנפיק החברה (להלן: "מחזיקי אגרות החוב"), מכוח שטר נאמנות בין החברה לבין הנאמן, שייחתם בסמוך לרישום השעבוד (להלן: "שטר הנאמנות"), בשעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום את כל זכויות החברה בחשבון הבנק על כל תכולתו ויתרתו כפי שתעמוד מפעם לפעם לרבות הכספים ו/או הפקדונות ו/או ני"ע ו/או מטבע חוץ ו/או השטרות המופקדים בו לרבות מניות רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או דור אלון אנרגיה בישראל (1998) בע"מ, והכל בהתאם לאגרת החוב (להלן: "השעבוד").
2. לאור האמור, הרינו לבקשכם ליתן הסכמתכם לשעבוד.
3. כמו כן, הרינו להודיעכם ולהורות לכם בהוראה בלתי חוזרת כדלקמן:

(א) פעולות בחשבון הבנק (לרבות בתכולתו, ביתרתו ובכל המופקד בו), תבוצענה בהתאם לזכויות החתימה בחשבון הבנק כמצורף **נספח א'** למכתב זה.

(ב) כל עוד השעבוד יעמוד בתוקפו, נבקשכם לוותר כלפינו - הנאמן, על כל זכות שעבוד, קיזוז ו/או עכבון בחשבון הבנק לרבות, על כל יתרות זכות (לרבות נכסים וזכויות אחרות ככל שיהיו) שתהיינה קיימות בחשבון הבנק מעת לעת ו/או מול כל חוב ו/או התחייבות אחרים בחשבונות אחרים של הנאמן ו/או החברה כלפי הבנק, אך למעט בגין עמלות והוצאות בצירוף ריבית ככל שחלה בגינם שיהיו בחשבון הבנק עצמו.

(ג) כל עוד השעבוד יעמוד בתוקפו, חשבון הבנק יתנהל כחשבון קרדיטורי בלבד, לא תוקצה מסגרת משיכת יתר (ככל והוקצתה מסגרת, היא תבוטל לאלתר), לא יכובד חיוב הגורם או עלול לגרום ליתרת חובה בחשבון הבנק ולא תתאפשר קבלת אשראי מסוג כלשהו בחשבון הבנק. אין באמור בסעיף זה כדי לפגוע בזכויות הבנק לחייב את חשבון הבנק גם בהעדר יתרת זכות, בגין עמלות והוצאות, בצירוף ריבית, ככל שחלה בגינם.

4. אין בהוראותינו לעיל כדי להטיל עליכם אחריות כלשהי כלפינו ו/או כלפי החברה בקשר להתחייבויות החברה כלפי הנאמן, לרבות בגין עצם יצירת השעבוד על חשבון הבנק ובקשר לזכויותינו ו/או זכויות החברה בחשבון הבנק, ואנו פוטרים אתכם מכל טענה בגין ביצוע כל פעולה על ידכם בהתאם להוראותינו לעיל.
5. אתם לא תהיו אחראים בכל מקרה לנזקים כלשהם שיגרמו לנו עקב ביצוע כל פעולה על ידכם, ובלבד שאותה פעולה בוצעה על ידכם בהתאם להוראותינו בכתב הוראות בלתי חוזר זה ובמקרה שכזה אנו מוותרים מראש על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפיכם בעניין זה.
6. לא תחול על הבנק כל חובת דיווח לנאמן ו/או לחברה, בכל הקשור עם הודעות עיקול ו/או תביעות ו/או צווים לסוגיהם, בין שניתנו על ידי רשויות שיפוטיות ו/או רשויות מנהליות ו/או גורמי חקירה מוסמכים ובין שניתנו או נתקבלו בעניינים אחרים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הבנק יפעל לעדכון הנאמן בכל מקרה כאמור.
7. הבנק לא יפקח עבור הנאמן ולא ישמש כנאמן ו/או כשומר מכל סוג עבור ו/או לטובת הנאמן, על הנכסים והזכויות בחשבון הבנק בכלל, ועל הפעולות המבוצעות בחשבון הבנק בפרט.
8. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אין בהסכמת הבנק משום אישור לתנאי הסכם כלשהו שבין החברה לבין הנאמן, כולם ו/או מקצתם.
9. הבנק לא יהא אחראי לשווי הריאלי של הנכסים בחשבון הבנק.
10. לקיום כל האמור לעיל, אנו מוותרים בזאת על סודיות בנקאית, במידה הנדרשת לשם קיום האמור בכתב זה.
11. במידה וקיימת סתירה כלשהי בין הוראות מכתב זה לבין תנאי הבקשה לפתיחת חשבון הבנק ו/או תנאי יתר המסמכים שנחתמו על ידינו לטובת הבנק, בעניינים הנדונים בכתב זה, תגברנה הוראות מכתב זה. בכל מקרה אחר תחשבנה ההוראות כשמשלימות זו את זו.
12. הוראות מכתב זה הינן בלתי חוזרות הואיל וזכויות מחזיקי אגרות החוב תלויות בהן.
13. אנו נישא בכל ההוצאות והעמלות בגין בקשתנו זו כפי שתוסכמה עמכם.
14. עבור כל שינוי ו/או תיקון להוראה בלתי חוזרת זו תידרש הסכמת החברה בכתב.
15. אנו ממציאים לחברה עותק ממכתבנו זה ומבקשים מכם להודיע לנו ולחברה על קבלת הוראותינו לעיל ועל נכונותכם לפעול כמפורט באישורכם למטה.

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, שהנני עורך-הדין של משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, מאשר בזאת כי על המסמך דלעיל חתמה משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ באמצעות מורשי החתימה שלה וכי החתימות הנ"ל מחייבות את משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ לכל דבר וענין.

שם עורך הדין

תאריך

לכבוד
משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ

לכבוד
אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

הנדון: חשבון מס' _____ בסניף _____ על-שם: משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ; מס' חברה 513771337

1. אנו מאשרים קבלת מכתב ההוראות של משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("הנאמן") מיום [_____] , המצ"ב למכתבנו זה (להלן המכתב על נספחיו: "מכתב ההוראות").
2. אנו מאשרים כי נפעל בהתאם לאמור במכתב ההוראות כל עוד לא נהיה מנועים לעשות כך על-פי כל דין ו/או על-פי צו של רשות מוסמכת כלשהי (לרבות בית משפט) ובכפוף לכך אנו לא נהיה אחראים, בכל מקרה, לנזקים כלשהם שיגרמו לכם עקב ההוראות דלעיל ו/או עקב שעבוד החשבון שבנדון (להלן: "החשבון") לטובת הנאמן.
3. מבלי לגרוע מן האמור, אין בהוראות מסמך זה כדי לגרוע מזכות הבנק, ככל שתהא קיימת לו, לבצע קיזוזים בחשבונות אחרים של הנאמן ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, שאינם החשבון.

בכבוד רב,

בנק _____ בע"מ
סניף _____

לכבוד:

בנק בע"מ

אנו מאשרים, באופן בלתי חוזר, את הסכמתנו לכל האמור במכתב ההוראות של משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("הנאמן") מיום [_____] (להלן: "מכתב ההוראות").

לא תחול עליכם כל חובת דיווח לנו, בכל הקשור עם הודעות עיקול ו/או תביעות ו/או צווים לסוגיהם, בין שנתנו על ידי רשויות שיפוטיות ו/או רשויות מנהליות ו/או גורמי חקירה מוסמכים ובין שניתנו או נתקבלו בעניינים אחרים בחשבון הבנק ו/או על שם החברה ו/או הנאמן.

אנו מתחייבים לשפות אתכם בכל מקרה בו יגרמו לכם נזקים, הוצאות ועלויות (להלן יחד: "נזקים") לרבות שכר טרחת עוה"ד שלכם מחמת חילוקי דעות ו/או סכסוכים שאתם תהיו מעורבים בהם הנובעים מהאמור במכתב ההוראות, לרבות כאלה שבינינו לנאמן וכאלה שבינינו ו/או שבין הנאמן לבין צד ג' כלשהו. שיפוי כאמור יינתן בגין נזקים ישירים בלבד, ככל שיגרמו לכם כאמור.

לא תהיו אחראים לשווי הריאלי של הנכסים בחשבון הבנק.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

אישור עו"ד

אני הח"מ, לימור עטר רוזנבון, עו"ד, מאשרת בזאת כי ה"ה _____, חתמו על כתב זה ביום _____ בשם אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, מס' חברה 52-004284-7 ("החברה"), כי חתימתם בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס של החברה, מחייבת את החברה בכתב זה וכי התקבלו כל ההסכמות, ההחלטות והאישורים על-פי כל דין, הסכם ומסמכי ההתאגדות של החברה לחתימת החברה באמצעות הנ"ל על כתב זה.

לימור עטר רוזנבון, עו"ד

תאריך

נספח א' למכתב הוראות לבנק - זכויות חתימה בחשבון

**משמרת חברה לשרותי נאמנות בע"מ
(החברה")**

**פרוטוקול מישיבת דירקטוריון של החברה
שהתקיימה ביום 10 בדצמבר 2012**

הדירקטורים הנוכחים: גיורא לופטיג, קרן רייכבך, אבינועם שטרנליכט

יו"ר: מר גיורא לופטיג

על סדר היום: שינוי זכויות החתימה בחברה

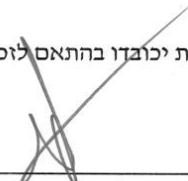
הוחלט:

ממועד החלטה זו יהיו זכויות החתימה בחברה כדלקמן:

1. חתימתם של כל שניים ממורשי החתימה כמפורט להלן, בתוספת חותמת החברה או שמה המודפס יחייבו ויזכו את החברה לכל דבר ועניין.
2. בחשבוניות בבעלות לקוחות החברה בהם קיימת לחברה זכויות חתימה משותפות יחד עם מורשי החתימה של הלקוח, חתימה של אחד ממורשי החתימה כמפורט להלן, יחד עם מורשה חתימה של הלקוח יחייבו את החברה בביצוע העברות וכל פעולה אחרת בחשבוניות הלקוחות.
3. הוראה טלפונית של כל אחד ממורשי החתימה או של גבי ילנה טרבינסקי לבנקים תחייב את החברה אך ורק בנושא הפקדה לפיקדונות, פירעון ושכירה של פיקדונות לעו"ש, קניה ומכירה של ניירות ערך והמרות מטבע בכל חשבוניות הבנק של החברה.

מורשי החתימה בחברה הינם כדלקמן: רו"ח גיורא לופטיג, רו"ח רם סבטי, רו"ח ועו"ד רמי קצב.

מסמכים שנחתמו לפני תאריך הישיבה על פי זכויות חתימה קודמות יכבדו בהתאם לזכויות החתימה במועד חתימתם.


גיורא לופטיג – יו"ר הישיבה

אני הח"מ רמי קצב, עו"ד של משמרת חברה לשרותי נאמנות בע"מ, מאשר כי ההחלטות המפורטות לעיל התקבלו כדין על ידי דירקטוריון החברה ונחתמו כדין על ידי יו"ר הישיבה מר גיורא לופטיג.


Rami Katzav Adv.
רמי קצב, עו"ד

נספח ב'

התאמה בשיעור הריבית בשל שינוי דירוג, הפסקת דירוג או אי-עמידה באמות מידה פיננסיות

1. שינוי דירוג

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ו'), יותאם בגין שינוי דירוג של אגרות החוב בהתאם למנגנון המתואר להלן. לעניין סעיף זה להלן יודגש כי ככל שאגרות החוב (סדרה ו') תהיינה מדורגות על-ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך התאמת שיעור הריבית לשינוי בדירוג (אם וככל שיהא שינוי כאמור) תיעשה, בכל עת, על-פי הדירוג הנמוך מביניהם. מובהר, כי החברה אינה מתחייבת שאגרות החוב תהיינה מדורגות על-ידי יותר מחברה מדרגת אחת בכל עת ובכלל.

א. אם במהלך תקופת ריבית כלשהי יעודכן דירוג אגרות החוב כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ו') יהיה נמוך בשתי דרגות (שני (2) Notch) או יותר (להלן: "**הדירוג המופחת**"), מהדירוג במועד הנפקת אגרות החוב (דירוג של ilA) (להלן: "**דירוג הבסיס**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב טרם השינוי (להלן בנספח זה: "**ריבית הבסיס**") כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות (שני (2) Notch) מדירוג הבסיס - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.5%; (ב) במקרה והדירוג שיקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי נוסף של 0.25%; כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75%; (ג) במקרה והדירוג שיקבע יהיה נמוך בארבע דרגות מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי נוסף של 0.25%; כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1% (להלן בסעיף 1 זה: "**תוספת הריבית**"). **מובהר כי תוספת הריבית השנתית הכוללת המקסימאלית בגין ירידת דירוג לרבות כאמור בס"ק זה, לא תעלה בכל מקרה על 1% מעל הריבית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בהתאם לדוח המיידית בדבר תוצאות ההנפקה** (להלן בנספח זה: "**ריבית המכרז**").

עליה בשיעור הריבית השנתית של אגרות החוב תחול בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

ב. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב לדירוג המופחת כהגדרתו בס"ק א' לעיל, תפרסם החברה דוח מיידית, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת (להלן: "**מועד הורדת הדירוג**"); (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (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 הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית הבסיס בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן: "**הריבית המעודכנת**"); (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 שנתית (הריבית החצי שנתית תחושב כריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

ג. היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת 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 בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידית את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

ד. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ו') כאמור לעיל, תעודכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה ו') כלפי מעלה ("**הדירוג הגבוה**"), יופחת שיעור הריבית בשיעור זהה (בהתאמה) לשיעור תוספת הריבית בגין עליה בדירוג עד לדירוג המופחת. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק (א) עד (ד) לעיל בסעיף 1א שלעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג

המופחת. כלומר, אם תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה ו') בשתי דרגות (שני 2) (Notch) או יותר כלפי מעלה יופחת שיעור הריבית בשיעור 0.5%, וכן הלאה, אך בכל אופן לא פחות מריבית הבסיס. להסרת ספק אין באמור בס"ק זה כדי לגרוע מהעלאת ריבית לפי סעיף 2 לנספח זה.

ה. ככל ודירוג אגרות החוב יופסק על-פי החלטת החברה ומסיבות התלויות בחברה למשך 30 ימים ברציפות, החברה תשלם תוספת ריבית למחזיקים בשיעור של 1%, ותוספת ריבית זו תבוא במקום כלל תוספות הריבית בגין ירידת דירוג ותחליף אותן. להסרת ספק מובהר כי בכל מקרה תוספת הריבית השנתית הכוללת המקסימאלית בגין ירידת דירוג ובגין הפסקת דירוג (יחד), לא תעלה על 1% מעל ריבית המכרז. לעניין זה ראה גם האמור בסעיף 3 להלן.

ו. על אף האמור בנספח זה, הורדת דירוג לאגרות החוב (סדרה ו') המבוצעת במסגרת עדכון דירוג כתוצאה משינוי מתודולוגיית הדירוג של חברת הדירוג בלבד (באופן כללי ולא ספציפי לחברה), לא תגרור כל שינוי בשיעור הריבית שתשיאנה אגרות החוב (סדרה ו').

2. הפרה של אמות מידה פיננסיות

א. לעניין נספח זה: "הון עצמי", "חוב פיננסי נטו", "CAP נטו" – כהגדרתם בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות.

ב. אם ההון העצמי של החברה על-פי נתוני סולו, יפחת מההון העצמי כמפורט בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות, יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% לשנה, מעל שיעור הריבית טרם השינוי, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על ההפרה (להלן: "מועד ההפרה") ועד למועד הפירעון המלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית האמורה, לפי המוקדם.

ג. אם היחס שבין החוב פיננסי נטו ובין ה-CAP נטו, על-פי נתוני סולו יעלה על השיעור כמפורט בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות, יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% לשנה בגין ההפרה, מעל שיעור הריבית כפי שהיה באותה עת, טרם השינוי, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד ההפרה (כהגדרתו לעיל) לפי ס"ק ג' זה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית בגינה בוצעה העלאת הריבית, לפי המוקדם.

ד. היה ותתקיים הפרה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום נתוני סולו, תפרסם החברה דוח מיידי אשר בו תציין: (א) את אי העמידה בהתחייבויותיה האמורות, תוך פירוט היחסים הפיננסיים האמורים במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את שיעור הריבית המדויק שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד ההפרה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף ד' זה: "הריבית המקורית"); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') החל ממועד ההפרה ועד למועד תשלום הריבית הקרוב. דהיינו, הריבית המקורית בתוספת שיעור תוספת הריבית (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במועד תשלום הריבית הקרוב הנובע מהאמור בס"ק ב' ו-ג' לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; וכן (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית לתקופות הבאות (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית חלקי 2).

ה. היה ומועד ההפרה יחול במהלך הימים שתחילתם 4 ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע האמור (להלן בסעיף זה: "תקופת הדחייה"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את שיעור הריבית המקורית, כאשר שיעור תוספת הריבית הנובע מחריגה של אמת מידה פיננסית בתקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא (להלן בסעיף זה: "תשלום הריבית הבא") למחזיקים ביום הקובע של תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי על שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

ו. במקרה שלאחר ההפרה תפרסם החברה נתוני סולו ועל פיהם תעמוד החברה באמת המידה הפיננסית שהופרה, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה בה עמדה החברה באמת המידה הפיננסית האמורה, אשר תחילתה במועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על עמידה באמת המידה הפיננסית האמורה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי

מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ו') יהיה שיעור הריבית הבסיס (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב משיעור ריבית הבסיס).

3. בללי

מובהר כי בכל מקרה התוספת הכוללת המצטברת לריבית השנתית בגין אגרות החוב (סדרה ו') לעומת ריבית הבסיס, בגין כל עילה שמקימה על-פי שטר זה זכות לתוספת ריבית, לרבות בגין ירידת דירוג או בגין הפסקת דירוג או בגין הפרת אמות המידה הפיננסיות (כולן או חלקן), לא כולל תוספת ריבית בגין ריבית פיגורים שתשולם ללא כל כפיפות למגבלה שהיא, תוגבל באופן שהיא בכל מקרה לא תעלה במצטבר על 1% מעל לריבית המכרז.

נספח ג'

תפקידי הנאמן

תפקידים שוטפים

1. בדיקה על-פי הדיווחים של החברה שפורסמו במגנ"א ("הדיווחים הפומביים של החברה") ועל-פי האישורים והמסמכים שימסרו על-ידי החברה לנאמן לפי הוראות שטר זה:
 - 1.1 כי תשלומי הקרן והריבית על-ידי החברה בוצעו במועדם.
 - 1.2 אם התקיימו אי אלו מעילות ההעמדה לפירעון מיידי.
2. זימון אסיפות מחזיקי אגרות החוב.
3. השתתפות (לרבות באמצעים אלקטרוניים) באסיפות בעלי מניות החברה, ככל שהחברה תהפוך לחברה ציבורית.
4. הכנת דוח שנתי על ענייני הנאמנות כאמור בסעיף 19 לשטר הנאמנות והעמדתו לעיון מחזיקי אגרות החוב.
5. הודעה למחזיקי אגרות החוב על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה סמוך לאחר היוודע לו דבר ההפרה והודעה על הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.
6. נקיטת כל הפעולות הדרושות לשם הבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי המחזיקים באגרות החוב, ובכלל זה –
 - 6.1 נקיטת כל הפעולות הדרושות כדי שיובטח, בטרם יועברו כספי ההנפקה, תקפן של בטוחות שנתנה החברה לטובת המחזיקים בתעודות ההתחייבות (ככל שניתנו); הנאמן אחראי כלפי המחזיקים באגרות החוב שהבטוחות כאמור יתוארו בדוח הצעת מדף שעל-פיו הוצעו אגרות החוב, תיאור מלא ומדויק;
 - 6.2 בחינה, מעת לעת ולפחות אחת לשנה, את תוקפן של בטוחות כאמור בסעיף 6.1 לעיל. מובהר כי הנאמן רשאי, אם סבר כי הדבר דרוש לצורך הבחינה כאמור, לבדוק את נכסי החברה המשועבדים לטובת המחזיקים באגרות החוב;
 - 6.3 בחינת עמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי המחזיקים באגרות החוב, בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות.
7. בדיקה על-פי הדיווחים הפומביים של החברה ועל-פי האישורים והמסמכים שימסרו על-ידי החברה לנאמן לפי הוראות שטר הנאמנות:
 - 7.1 כי החברה ממלאת אחר כל התחייבויותיה הקבועות בשטר הנאמנות.
 - 7.2 כי החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות.
 - 7.3 אם חל שינוי ברישום של שעבודים שנרשמו על-פי הוראות שטר הנאמנות.
 - 7.4 אם חל שינוי בדירוג החברה או דירוג אגרות החוב ככל שדורגו.
8. ליישם את החלטות אסיפת מחזיקי אגרות החוב המטילות חובה על הנאמן ולנקוט בהליכים והפעולות הדרושות לשם הגנה על זכויות המחזיקים באגרות החוב לאחר שהועמד לנאמן השיפוי הדרוש ליישומן ולנקיטתם, ככל שנדרש. מבלי לגרוע מהאמור 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, לא יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט פעולה כאמור, לרבות כאשר לא הועמד שיפוי כאמור ובלבד שמדובר בפעולה דחופה הדרושה לשם מניעת שינוי מהותי בזכויות המחזיקים.
9. לנקוט בפעולות דחופות הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב מקום בו לא ניתן להמתין לכינוס אסיפה.

10. לאפשר לחברה לנהל מו"מ ראשוני לא פומבי עם מחזיקי אגרות החוב במקרה בו החברה מתעתדת לפנות למחזיקי אגרות החוב בבקשות או בהצעות.
11. לאפשר החלפת נכסים משועבדים, בהתאם למנגנון הקבוע בשטר הנאמנות.
12. לאפשר מכירת נכסים משועבדים, בהתאם למנגנון הקבוע בשטר הנאמנות.
13. לשחרר נכסים משועבדים, בהתאם למנגנון הקבוע בשטר הנאמנות.
14. לחלק למחזיקי אגרות החוב, בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות, כספים שמחזיקי אגרות החוב זכאים לקבלם אשר הגיעו לידי הנאמן.
15. לנהל, בשם המחזיקים באגרות החוב, משא ומתן עם החברה לשינוי תנאי אגרות החוב.
16. לפקח על תהליך מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב במקום בו מונה בעל תפקיד לחברה או לנכסיה.

נספח ד'

נוסח ייפוי כוח להשתתפות באסיפות

אנו הח"מ, משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ מ.ח. 513771337 מרחוב מנחם בגין, 48 תל אביב ("הנאמן"), המחזיקים במניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של חברת _____ בע"מ ("XXX" ו-"המניות המשוועדות", בהתאמה), בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כבעלי שעבוד ובנאמנות עבור אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, מ.ח. 520042847, מדרך מנחם בגין 132, תל אביב ("רבוע כחול") כבעלת המניות המשוועדות, מייפים בזאת את כוחה של רבוע כחול וממנים בזאת את רבוע כחול (בעצמה ו/או באמצעות שלוח ו/או שלוחים ו/או מיופה כח או מיופי כוח מטעמה, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של רבוע כחול, להשתתף ולהצביע בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי באסיפות הכלליות מכל סוג שהוא של XXX כפי שיהיו מעת לעת ובכל אסיפה נדחית של אסיפות כאמור, לרבות באמצעות כתבי הצבעה ובכל אופן אחר לפי דין ולפי שיקול דעתה של רבוע כחול, וזאת בגין המניות המשוועדות ובגין כל מניות XXX המוחזקות ושיוחזקו על ידינו בכל עת ("מניות XXX"), המשמשות בטוחה לפירעון אגרות החוב (סדרה ו') של רבוע כחול, יהא מספרן כפי שיהא במועד כל אסיפה כאמור. למען הסר ספק, רבוע כחול תוכל להנפיק ייפוי כוח משלה לגבי מיופיי הכוח שלה ובדבר אופן ההצבעה בנושאים שעל סדר היום של כל אסיפת בעלי מניות כאמור כנגד ייפוי כח זה. כמו כן אנו מייפים את כוחה של רבוע כחול וממנים אותה לבצע כל פעולה ולנצל כל זכות אחרת מכוח החזקתה במניות XXX, לפי שיקול דעתה הבלעדי והכל בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות.

ולראיה באנו על החתום ביום _____ ב _____, _____.

משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ

¹ ייפוי כח נפרד בנוסח זהה יינתן על-ידי הנאמן לחברה בנפרד ביחס לכל אחת מהחברות רבוע נדל"ן ו/או דור אלון והחברה האחרת, בד בבד עם רישום השעבוד על מניות החברה הרלוונטית. יפוי הכח ינתן עבור כל חברה שמניותיה ישועבדו, לרבות מניות חברות אחרות, אם וככל שישועבדו, בד בבד עם רישום השעבוד על המניות.

נספח ה'

כתב סודיות

ב.

לכבוד

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

א.ג.נ.

הנדון: התחייבות לסודיות

1. במסגרת או בקשר למילוי תפקידי כ[] [למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "החברה") על-פי שטר נאמנות מיום _____ (להלן: "העבודה"), אני עשוי לקבל ולהיחשף למידע שאינו נחלת הכלל, לרבות, אך מבלי לגרוע, אינפורמציה, מידע או ידיעות מקצועיות, טכניות, כספיות, טכנולוגיות, מסחריות או אחרות הקשורות במישרין ו/או בעקיפין לחברה, לחברות בנות או קשורות של החברה (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך")), לתאגידים בקבוצת החברה, ו/או לבעלי עניין בחברה (להלן ביחד: "הקבוצה"), נהלי ו/או דרכי עבודה ו/או פעילות של הקבוצה וכן מידע מסחרי ועסקי מכל סוג אחר שאינו נחלת הכלל (להלן ביחד: "מידע סודי"). על אף האמור, המונח "מידע סודי" לא יכלול מידע כאמור לעיל שאני אוכל להוכיח, כי: (1) הינו נחלת הכלל (ובכלל זה מידע שפורסם ברבים על-ידיכם או על-ידי בעלי עניין בכס) או שיהפוך לנחלת הכלל שלא בשל הפרת הוראות כתב התחייבות זה; או (2) שהיה ידוע לי טרם גילויי על-ידי החברה ואני יכול לספק הוכחה סבירה לכך; או (3) שנמסר לי על-ידי צד ג', ובלבד שבמועד קבלת המידע כאמור לא היה ידוע לי, לאחר ששאלתי את נותנו, כי גילוי המידע על-ידי אותו צד ג' מהווה הפרה של חובת אמון שחב אותו צד ג' לחברה.
2. ידוע לי כי אסור לי לגלות המידע הסודי לכל אדם וכן לא אהיה רשאי לעשות שימוש במידע הסודי לכל מטרה, אלא לשם העבודה.
- על אף האמור לעיל, אהיה רשאי: (א) למסור לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה – משמרת-חברה לשירותי נאמנות בע"מ, או כל נאמן שיבוא במקומו בהתאם להוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו'), כל מידע סודי; (ב) למסור מסקנות והערות המבוססות על המידע הסודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (לרבות הצגתו באסיפות מחזיקי אגרות חוב לשם קבלת החלטה הנוגעת ליכולותיהם); (ג) לגלות מידע סודי, ככל שאהיה חייב לעשות כן לפי דרישת רשות מוסמכת על-פי דין ו/או לפי צו שיפוטי ובלבד שהגילוי יצומצם למידה וההיקף המינימליים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות הדין ואתאם עמכם מראש, ככל שניתן ומותר, את תוכן ועיתוי הגילוי כדי להותיר בידיכם שהות סבירה להתגונן בפני דרישה מעין זאת.
3. בנוסף למסירה מותרת של מידע סודי כאמור בסעיף 2 ומבלי לגרוע מהאמור שם, גילוי מידע סודי יעשה על-ידי אדם ורק לעובדים שלי ו/או לנציגים מורשים מטעמי ובכלל זה ליועצי המקצועיים (להלן: "מקבל מורשה") לפי הצורך ("need to know basis") בלבד. ידוע לי, כי גילוי או שימוש במידע סודי על-ידי מקבל מורשה שלא בהתאם להוראות מכתב זה דינו כדין גילוי או שימוש כאמור על-ידי ואנקוט בכל האמצעים הדרושים להבטיח שמירת סודיותו של המידע הסודי. התחייבות זו תחול גם לגבי מקבל מורשה אשר יחתום על התחייבות לסודיות הדומה מכל הבחינות המהותיות להתחייבות המפורטת בכתב זה.
4. ידוע לי, כי גילוי המידע הסודי לכל אדם או גוף עלול להיות בניגוד לחוקי ניירות ערך בישראל. ידוע לי, כי עקב היחשפותי למידע הסודי עלולות לחול עלי הגבלות שונות אם יגיע אלי מידע פנים כמשמעו בחוקי ניירות ערך בישראל ואני נוקט ואנקוט בכל האמצעים הסבירים להבטיח שלא יהיה שימוש אסור במידע פנים בקשר למידע הסודי.
5. כל המסמכים שיימסרו לי על-ידיכם או שיעשו לידי כתוצאה ו/או בקשר עם התקשרותי עמכם ו/או עם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') והקשורים, במישרין או בעקיפין, בקבוצה ו/או פעילותה (לרבות כל העתק או עיבוד שלהם)

(להלן ביחד : "המסמכים"), יהיו שייכים לכם בכל עת וייחשבו כרכושכם לכל צורך ועניין והם יוחזרו לכם על-ידי לפי דרישתכם מייד עם סיום העבודה, למעט המידע אשר יישמר אצלי בהתאם להוראות שטר הנאמנות וכל דין, ובכלל זה הנחיות של רשות מוסמכת, או בהתאם לנהלים פנימיים, ככל הנדרש לצורך תיעוד תהליכי עבודה. לצורך האמור בהתחייבותי זו, המונח "מסמכים" יפורש ככולל כל אמצעי אגירת מידע שהוא, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, אמצעי פיזי, מכני, מגנטי, אלקטרוני, אופטי ו/או אלקטרו-אופטי.

6. התחייבותי לפי כתב זה תעמודנה בתוקפן גם לאחר סיום העבודה מכל סיבה שהיא ועד הפיכת המידע הסודי לפומבי (שלא עקב הפרת ההתחייבות לפי כתב זה, ככל שיהיה). התחייבותי לפי כתב סודיות זה הן בלתי חוזרות ובלתי ניתנות לביטול והן באות בנוסף, ולא במקום, כל חובה המוטלת עלי מכוח דין ו/או כל הסכם אחר. חתימת התחייבות זו על-ידי אינה מקנה לי זכות לביצוע העבודה ותנאי העבודה יוסדרו במסמכים נפרדים.
7. אני אשמור את המידע הסודי בסודיות מוחלטת, לפחות באותה רמת זהירות בה אני שומר מידע סודי שלי, ואנקוט לשם כך לא פחות מרמת זהירות סבירה ויתרה מכך.
8. מובהר, כי בכפוף להוראות חוק ניירות ערך, אין באמור בהתחייבות זו כדי לחייב את החברה לגלות מידע כלשהו, וכל גילוי ומסירה לי יהיו בשיקול דעתה המוחלט של החברה.
9. התחייבותי במסמך זה הנן כלפי כל אחד ואחד מהתאגידים בקבוצה אשר מידע סודי שלו יימסר לידיי.
10. היה ויקבע על-ידי ערכאה או רשות כל שהיא כי אין להתחייבות מהתחייבות מסמך זה תוקף – תצומצם ההתחייבות, כדי השיעור המותר על-פי דין באותה עת ולא יהיה בקביעה כאמור כדי לפגוע ביתר ההתחייבות והזכויות על-פי מסמך זה.

בכבוד רב,

שם מלא	מספר זהות	חתימה

נספח ו'
תנאי שכר הטרחה

1. עבור שנת הנאמנות הראשונה ואילך ישולם סך של 22,000 ש"ח, לשנה או לחלק ממנה. סכום זה כולל פעולות בקשר לרישום, תיקון ופעולות לשמירת תוקף השעבוד או ביטול רישום של בטוחות במרשם המתנהל על פי כל דין, כמו כן, בדיקה, פיקוח בקרה, אכיפה וכיוצא ב של התחייבויות (כגון: הגבלות על חופש הפעולה של החברה, שעבוד נכסים וכד'), שנטלה או שטיטול החברה או שיינטלו על ידי מי מטעמה או עבורה, בקשר להבטחת התחייבויות אחרות של החברה או מי מטעמה כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באשר למהות תנאי בטוחות והתחייבויות כאמור והתקיימותם.
2. עבור השתתפות באסיפות בעלי מניות, אם וככל שהחברה תהפוך לחברה ציבורית, ישולם סך של 750 ש"ח לאסיפה.
3. עבור עבודות מיוחדות, כפי שתפורטנה להלן, סך השווה ל- 550 ש"ח לשעה:
 - 3.1. פעולות הנובעות מהפרה או חשש להפרה של הוראות שטר הנאמנות על-ידי החברה;
 - 3.2. פעולות בקשר להעמדת איגרת החוב לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לרבות כל הנובע מכך;
 - 3.3. יישום החלטות אסיפת מחזיקי אגרות החוב המטילות חובה על הנאמן ונקיטת ההליכים והפעולות הדרושות לשם הגנה על זכויות המחזיקים באגרות החוב לאחר שהועמד לנאמן השיפוי הדרוש ליישומן ולנקיטתם, ככל שנדרש. מבלי לגרוע מהאמור 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, לא יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט פעולה כאמור, לרבות כאשר לא הועמד שיפוי כאמור ובלבד שמדובר בפעולה דחופה הדרושה לשם מניעת שינוי מהותי בזכויות המחזיקים.
 - 3.4. נקיטת פעולות דחופות הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב מקום בו לא ניתן להמתין לכינוס אסיפה.
 - 3.5. ניהול מו"מ ראשוני לא פומבי עבור מחזיקי אגרות החוב (בכפוף להוראות הדין) במקרה בו החברה מתעתדת לפנות למחזיקי אגרות החוב בבקשות או בהצעות.
 - 3.6. החלפת נכסים משועבדים, בהתאם למנגנון הקבוע בשטר הנאמנות.
 - 3.7. מכירת נכסים משועבדים או מימושם, בהתאם למנגנון הקבוע בשטר הנאמנות.
 - 3.8. שחרור נכסים משועבדים, בהתאם למנגנון הקבוע בשטר הנאמנות.
 - 3.9. חלוקה למחזיקי אגרות החוב, בהתאם לקבוע בשטר הנאמנות, כספים שמחזיקי אגרות החוב זכאים לקבלם אשר הגיעו לידי הנאמן.
 - 3.10. ניהול, בשם המחזיקים באגרות החוב, משא ומתן עם החברה לשינוי תנאי אגרות החוב.
 - 3.11. פיקוח על תהליך מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב במקום בו מונה בעל תפקיד לחברה או לנכסיה.
 - 3.12. פעולה הנדרשת על ידי הנאמן בשל שינוי במבנה החברה או פעולה הנדרשת בשל דרישת החברה או הנובעת ממנה או לצורך מילוי תפקידו כנאמן סביר;
4. בגין הטיפול בשטר הנאמנות וליווי תהליך ההנפקה יגבה שכ"ט חד פעמי בסך 5,000 ש"ח. לא ייגבה כל תשלום ככל שההנפקה לא תצא לפועל.
5. הנאמן זכאי להחזר ההוצאות הסבירות (כגון: נסיעות, צילומי מסמכים וכיו"ב) שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה, זאת לרבות ההוצאות הסבירות שיוציא הנאמן מכוח הוראות דין, כפי שיחולו מעת לעת, בגין מילוי תפקידו כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על-פי שטר נאמנות זה.
6. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א) או 35ד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב (סדרה ו') 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 בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו על-ידי החברה ישירות לנאמן.

7. במידה ופקעה כהונת הנאמן, כאמור בשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום פקיעת כהונתו. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן לאגרות החוב של החברה.

8. הסכומים האמורים בנספח זה, אינם כוללים מע"מ שיתווסף כדין והחזר הוצאות. הסכומים האמורים יוצמדו למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת שטר הנאמנות אך בכל מקרה לא ישולמו סכומים הנמוכים מהסכומים הנקובים בנספח זה. הסכומים ישולמו לא יאוחר מ-30 ימים ממועד הדרישה.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ
התוספת הראשונה לשטר הנאמנות
אגרת חוב (סדרה ו') (להלן: "אגרת החוב")

אגרת חוב רשומה על שם

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

1. אגרת חוב זו מעידה כי אלון רבוע כחול ישראל בע"מ ("החברה") תשלם במועד הפרעון כהגדרתו בתנאים הרשומים מעבר לדף, למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב ("סדרת אגרות החוב"), המונפקת בהתאם לשטר נאמנות ("שטר הנאמנות") מיום _____, אשר נחתם בין החברה ובין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("הנאמן").
3. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
4. אגרות החוב מגובות בבטוחות כאמור בסעיף 5 לשטר הנאמנות.
5. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ

אני הח"מ, לימור עטר רוזנבוכ, עו"ד של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, מאשרת כי אגרת החוב נחתמה כדין על-ידי מורשי החתימה של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ.

לימור עטר רוזנבוכ, עו"ד

התנאים הרשומים מעבר לדף

כללי 1.

1.1. לביטויים המופיעים באגרת חוב זו תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות, אלא אם נקבע מפורשות אחרת. כמו כן, לביטויים הבאים תהיינה המשמעויות המופיעות לצידם, אלא אם נקבע מפורשות אחרת:

- "מחזיקי אגרות החוב" ו/או "בעלי אגרות החוב" ו/או "מחזיקים" ו/או "זכאים"
- "מחזיק רשום"
- מי שלזכותו רשומות אגרות חוב במרשם המחזיקים באגרות החוב.
- "מחזיק לא רשום"
- מי שלזכותו רשומות אצל חבר בורסה אגרות חוב, ואותן אגרות חוב נכללות בין אגרות החוב הרשומות במרשם המחזיקים באגרות החוב, על שם החברה לרישומים.
- "מסלקת הבורסה"
- מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

קרבן אגרות החוב (סדרה ו') 2.

2.1. קרבן אגרות החוב תשולם בחמישה (5) תשלומים שנתיים, לא שווים, כדלהלן:

- תשלום ראשון בשיעור 25% מהקרבן ביום 31 במרס 2022 ;
- תשלום שני בשיעור של 15% מהקרבן ביום 31 במרס 2024 ;
- תשלום שלישי בשיעור של 15% מהקרבן ביום 30 בספטמבר 2024 ;
- תשלום רביעי בשיעור של 22.5% מהקרבן ביום 30 בספטמבר 2025 ;
- ותשלום חמישי בשיעור של 22.5% מהקרבן ביום 30 בספטמבר 2026.

2.2. קרבן אגרות החוב (סדרה ו') לא תהיה צמודה למדד או למטבע כלשהו.

הריבית של אגרות החוב (סדרה ו') 3.

3.1. יתרת קרבן אגרות החוב (סדרה ו'), כפי שתהא מעת לעת, תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור כפי שיקבע במכרז אשר על-פיו תיערך הצעתן לראשונה. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרבן אגרות החוב תשולם ביום 31 במרס של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026 וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2026, כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 31 במרס 2021 והתשלום האחרון יבוצע ביום 30 בספטמבר 2026.

3.2. למעט תשלום הריבית הראשון, תשלום הריבית ישולם בגין התקופה של שישה (6) חודשים שנסתיימה ביום האחרון שלפני התשלום.

3.3. תשלום הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה יעשה ביום 31 במרס 2021 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על-פי דוח ההצעה הראשונה ("המכרז") והמסתיימת ביום האחרון שלפני התשלום הראשון של הריבית, היינו ביום 30 במרס 2021, מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.

3.4. תשלום הריבית האחרון כאמור ישולם ביום 30 בספטמבר 2026, ביחד עם הפירעון האחרון של קרבן אגרות החוב וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ו') לידי החברה. שיעור הריבית החצי שנתי יהיה שיעור הריבית השנתי כשהוא מחולק ל-2 (מספר התשלומים בשנה). החברה תפרסם את שיעור הריבית שישולם

בתשלום הריבית הראשון וכן את שיעור הריבית השנתית והחצי שנתית במסגרת דוח מידי על תוצאות ההנפקה.

3.5. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה וכן שיעור הריבית השנתית והחצי שנתית, יפורט בדוח שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז להנפקת אגרות החוב.

4. מועדי תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

4.1. התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב (סדרה ו') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם של אגרות החוב (סדרה ו') ביום ה-25 במרס בגין תשלומים המשולמים ביום 31 במרס וביום ה-24 בספטמבר בגין תשלומים המשולמים ביום 30 בספטמבר וזאת במהלך כל אחת מהשנים 2021 ועד 2026 כמפורט לעיל ("היום הקובע של אגרות החוב (סדרה ו')"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית לגבי יחול האמור להלן.

התשלום האחרון של הקרן והריבית (דהיינו, התשלום שיחול ביום 30 בספטמבר 2026) ישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום תשלום הקרן והריבית האחרון ויעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ו') לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

4.2. מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ו') ביום הקובע של אגרות החוב (סדרה ו'), לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

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

4.4. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ו') ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 4.5 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 12 לשטר הנאמנות.

4.5. מחזיק אגרות החוב (סדרה ו') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב (סדרה ו') כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שתישלח בדואר רשום לחברה, אולם החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור אך ורק אם הגיעה למשרדה הרשום לפחות חמישה-עשר (15) ימי עסקים לפני המועד הקובע לפירעון תשלום כלשהו על-פי אגרת החוב. במקרה שההודעה תתקבל על-ידי החברה באיחור, תפעל החברה לפיה אך ורק ביחס לתשלומים שמועד פירעונם חל לאחר מועד התשלום הסמוך ליום קבלת ההודעה.

4.6. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור מבעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם לאגרות החוב (סדרה ו'). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

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

5. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

להוראות בדבר הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ראה סעיף 12 לשטר הנאמנות.

6. תעודות אגרות החוב ופיצולן

6.1. כל תעודת אגרת חוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב, אשר סך כל סכומי הקרן הנקובים בהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש, ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות מינימלית של 1,000 (אלף) ש"ח ע.נ. או בכפולות של כמות זו יחד עם תעודה אחת נוספת בגין היתרה (אם תהיה כזו).

- 6.2. פיצול תעודת אגרות החוב כאמור יעשה על-פי בקשת פיצול חתומה על-ידי בעל אגרות החוב שבתעודה או נציגיו החוקיים, אשר תימסר לחברה במשרדה הרשום, בצרוף תעודת אגרות החוב שפיצולה מבוקש.
- 6.3. ביצוע הפיצול יעשה תוך שבעה (7) ימים מתום החודש בו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.
- 6.4. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מיסים והיטלים אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

העברת אגרת החוב

7.

- 7.1. אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב אשר אינה מתבצעת בבורסה, תיעשה על-פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כיאות על-ידי המחזיק או נציגיו החוקיים, וכן על-ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על-פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.
- 7.2. בכפוף לאמור לעיל, תקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחול, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.
- 7.3. אם יחול כל תשלום חובה על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על-ידי מבקש ההעברה, שתהיינה להנחת דעתה של החברה.
- 7.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה זו, תפוצל תחילה עפ"י הוראות סעיף 6 לעיל התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן ששך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.
- 7.5. לאחר קיום כל התנאים האלה תרשם ההעברה במרשם ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב ביחס לאותה סדרה.
- 7.6. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

פדיון מוקדם

8.

- 8.1. לפרטים אודות אפשרות פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה, ראה סעיף 6.6.1 לשטר הנאמנות.
- 8.2. לפרטים אודות אפשרות פדיון מוקדם ביוזמת החברה, ראה סעיף 6.6.2 לשטר הנאמנות.
- 8.3. לפרטים אודות פדיון מוקדם כפוי ראה סעיף 5.7.4 לשטר הנאמנות.

פרעון מיידי וריבית פיגורים

9.

- 9.1. לפרטים אודות זכות להעמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות של אגרות החוב (סדרה ו') ראה סעיף 7 לשטר הנאמנות.
- 9.2. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על 5 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על-פי אגרות החוב (סדרה ו'), וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה, ריבית פיגורים פירושה תוספת ריבית שנתית בשיעור 3.5% שתתווסף לשיעור הריבית אותו תשאנה באותה עת אגרות החוב (סדרה ו'), והכל על בסיס שנתי שיחושב לפי מספר ימי הפיגור לפי 365 ימים בשנה ("ריבית הפיגורים"). החברה תודיע על שיעור ריבית הפיגורים שנצבר (ככל שנצברה), על שיעור הריבית הכולל, וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מיידי וזאת שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

שינויים בתנאי אגרת החוב

10.

- לא יהיה כל תוקף לשינוי, ויתור ו/או פשרה בכל הנוגע לתנאי אגרת החוב והזכויות הנובעות ממנה, אלא אם כן נעשו בהתאם לאמור בסעיף 24 לשטר הנאמנות.

קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב

11.

- לעניין סעיף זה יחולו הוראות סעיף 13 לשטר הנאמנות.

12. החלפת תעודת אגרת החוב

במקרה שתעודת איגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של איגרות החוב, וזאת בהתאם לתנאים שתבקש החברה ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באיגרות החוב, כפי שהחברה תמצא לנכון, בתנאי שבמקרה של בלאי, תעודת איגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, יחולו על מבקש התעודה האמורה.

13. הדין החל וסמכות השיפוט

הדין החל על שטר הנאמנות ועל נספחיו, הינו הדין הישראלי בלבד. לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר הנאמנות ואגרת החוב.

14. הודעות

הודעות תינתנה בהתאם לאמור בסעיף 23 לשטר הנאמנות.

15. מרשם מחזיקי אגרות החוב

להוראות בדבר מרשם מחזיקי אגרות החוב ראו סעיף 25 לשטר הנאמנות והוראות חוק ניירות ערך.

* * *

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ
התוספת השנייה לשטר הנאמנות
אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב

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

זימון אסיפה

1. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות החוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של מחזיק באגרות החוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מאותה סדרה. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.
2. החברה רשאית לזמן את מחזיקי אגרות החוב לאסיפה של מחזיקי אגרות החוב. אם החברה מזמינה אסיפה כזו, עליה לשלוח לנאמן הודעה בכתב על המקום, היום והשעה בהם תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה.
3. נאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם מ-7 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 12 להלן. עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.
4. הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה.
5. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 3 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. מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקים או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק ניירות ערך, רשאי בית המשפט, לבקשת החברה, מחזיק אגרות החוב הזכאי להצביע באסיפה או הנאמן, להורות שתכנס ותנוהל אסיפה בדרך שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לתת לשם כך הוראות משלימות ככל שיראה לנכון.

הודעה על כינוס אסיפה

7. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על-ידי הנאמן. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיף 20 להלן.

סדר היום באסיפה

8. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכלול בו נושאים שבשלחם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקים בהתאם להוראות סעיף 1 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 9 להלן.
9. מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.
10. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

מקום כינוס אסיפה

11. אסיפת מחזיקים תיערך בישראל במשרדי החברה או במקום אחר עליו יודיע הנאמן. הנאמן רשאי לשנות את מען כינוס האסיפה. ככל שהחברה אינה מאפשרת כינוס האסיפה במשרדה, תישא החברה בעלויות כינוס האסיפה במען שאינו במשרדה.

המועד הקובע לבעלות באגרות החוב

12. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות החוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים, ובלבד שמועד זה לא יעלה על שלושה ימים לפני מועד הכינוס של אסיפת המחזיקים ולא יפחת מיום אחד לפני מועד הכינוס.
13. לעניין המועד הקובע למצביעים באמצעות כתב הצבעה, יחולו הוראות תקנות ניירות ערך (הצבעה בכתב, הודעות עמדה והוכחת בעלות בתעודות התחייבות לצורך הצבעה באסיפת מחזיקים של תעודות התחייבות), התשע"ה-2015 (להלן: "תקנות תעודות התחייבות").

יו"ר האסיפה

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

מנין חוקי ; אסיפה נדחית או נמשכת

17. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על-ידי יו"ר האסיפה לאחר שקבע כי קיים המניין החוקי הדרוש לאיזה מן הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, כדלקמן :
- 17.1 בכפוף לסעיף 17.2 להלן, המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות החוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי באי-כוחם, המחזיקים לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישת אחרת בחוק ניירות ערך.
- 17.2 באסיפה שעל סדר יומה החלטה בנושא שנקבע בשרט הנאמנות או באגרת החוב כי הוא כפוף להחלטה מיוחדת, המניין החוקי הינו נוכחות, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, של לפחות שני מחזיקים שלהם לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, לפחות שני מחזיקים שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה.
- 17.3 לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מנין 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.
- 17.4 לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 17.3 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך.
- 17.5 על אף האמור בסעיף 17.4 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על-פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 1 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות חוב לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).
18. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מנין חוקי, ידחה המשכה של האסיפה (להלן: "האסיפה המקורית") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום

- שיקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו (להלן: "**אסיפה נמשכת**"). באסיפה נמשכת ניתן לדון בנושא שלא היה על סדר היום ובלבד שהודעה על הוספת הנושא פורסמה לפחות 12 שעות לפני מועד כינוס האסיפה הנמשכת.
19. נדחתה אסיפת מחזיקים בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיף 7 לעיל.

השתתפות והצבעה

20. מחזיק באגרות החוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו. כתב ההצבעה יישלח על-ידי הנאמן לכל מחזיקי אגרות החוב.
21. ככל שלא נאסר על-פי דין, כל הצעת החלטה שיעמידו אותה באסיפת מחזיקי אגרות החוב להצבעה במהלך הישיבה, תוכרע בדרך של הרמת ידיים, אלא אם נדרשה הצבעה חשאית בקלפי על-ידי יושב הראש. בכל מקרה ההחלטה תתקבל בדרך של הצבעה במניין קולות.
22. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו במהלך הישיבה או באמצעות פתקי הצבעה שימסרו לאחר סיומה, במועד אשר ייקבע על-ידו. במקרה בו נקבע, כי ההצבעה תהיה בדרך של פתק הצבעה יודיע על כך יו"ר האסיפה למחזיקי אגרות החוב. הנאמן רשאי להאריך או לקצר את מועדי ההצבעה באמצעות פתק הצבעה וייתן על כך הודעה למחזיקי אגרות החוב.
23. כתב הצבעה שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי.
24. כל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב המיוצגות בהצבעה יקנה קול אחד בהצבעה.
25. מחזיק באגרות החוב רשאי להצביע בגין חלק מאגרות החוב שבהחזקתו לרבות להצביע בגין חלקן בעד הצעת החלטה ובגין חלק אחר נגדה, הכל כפי ראות עיניו.
26. מחזיק קשור, כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לעיל, לא יובא בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.
27. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יחולו לעניין הצבעה באסיפת מחזיקי אגרות חוב הוראות תקנות תעודות התחייבות.

החלטות

28. בהצבעה החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות.
29. במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.
30. הנושאים שלהלן יתקבלו באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב שאינו רוב רגיל או כפופות למנין חוקי מיוחד:
- 30.1 שינוי לרבות תוספת ו/או תיקון בהוראות שטר הנאמנות כאמור בסעיף 24 לשטר הנאמנות.
- 30.2 העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ולמימוש בטוחות, בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות.
- 30.3 סיום כהונת - נאמן רוב של שבעים וחמישה (75%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו') ובהתאם להוראות סעיף 35 לחוק;
- 30.4 ויתור ו/או פשרה של מחזיקי אגרות החוב בקשר לזכויותיהם;
- 30.5 כל נושא אחר אשר נקבע לגביו בשטר הנאמנות כי הוא כפוף להחלטה ברוב שאינו רוב רגיל או במנין שאינו מנין רגיל.

הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח

31. 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.
32. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.

33. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק אגרות החוב.
34. כתב מינוי וייפוי הכוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, ימסר לנאמן עד למועד כינוס האסיפה אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.
35. הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על-ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.
36. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן או לפי החלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור בסעיף 36 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).
37. אדם או אנשים שיתמנו על-ידי הנאמן, מזכיר החברה וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על-ידי החברה ו/או הנאמן, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות מחזיקי אגרות החוב. במקרה בו על-פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן, ומנימוקים סבירים, יידרש בחלק מהאסיפה דיון ללא נוכחות נציגי החברה אזי לא ישתתפו באותו חלק של הדיון החברה או מי מטעמה או מי מטעמו של מחזיק קשור.

בחינת ניגודי עניינים

38. ככל שקיימת חובה על פי דין, פסיקת בתי משפט והוראות רשות ניירות ערך, הנאמן יבחן קיומם של ניגודי עניינים אצל המחזיקים, בין עניין הנובע מהחזקתם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם. היה וקיימת חובה כאמור יקיים הנאמן את החובה בהתאם להוראות הדין (לרבות הוראות מכח פסיקת בתי המשפט והוראות רשות ניירות ערך).
39. כל האמור בתוספת זו כפוף להוראות שטר הנאמנות.

* * *

נספח א' לתוספת השנייה

אופן קביעת עניין מנוגד

1. במסגרת ההצבעות בכל אסיפת מחזיקי אגרות החוב, יבחן הנאמן את הצבעת המחזיקים הטהורים בלבד באופן שהרוב הנדרש לקבלת החלטה ימנה אך ורק מתוך קולותיהם של המחזיקים הטהורים. לעניין זה, במניין המחזיקים הטהורים ימנו רק מחזיקי אגרות החוב שאינם בעלי אינטרסים זרים, דהיינו - שלא קיים חשש סביר כי ההצבעה של אותם מחזיקים הושפעה מהחזקתם בניירות ערך אחרים של החברה או של צד קשור בהחלטה, ללא התייחסות למהותה של אותה השפעה או מהשפעה אחרת שתצוין על-ידי אותו מחזיק.
2. לצורך סיווג המחזיקים הטהורים נקבע, כי מחזיק שיתקיים לגביו לפחות אחד מהתנאים הבאים, ייחשב כ"מחזיק בעל עניין מנוגד", אשר קולו לא ימנה במסגרת קולות המחזיקים הטהורים דהיינו: לא יובאו במניין הקולות המשתתפים בהצבעה. ואלה התנאים:
 - 2.1 מחזיק קשור (כהגדרתו בשטר הנאמנות);
 - 2.2 המחזיק הודיע לנאמן כי הינו בעל עניין מנוגד בהצבעה;
 - 2.3 המחזיק הינו בעל עניין מנוגד בהתאם למבחנים שיישם הנאמן מכח הדין (לרבות החלטות שיפוטיות והנחיות רשות ניירות ערך).
3. לא תכונס אסיפה נפרדת של אותם מחזיקים אשר יכנסו בהגדרת המונח מחזיק בעל עניין מנוגד, וכי לצורך קבלת החלטה מחייבת לא יידרש קבלת החלטה גם באסיפה של מחזיקים בעלי עניין מנוגד.
4. המבחן בנספח זה מיושם לצורך איתור המחזיקים הטהורים ומשקף איזון ראוי בין הרצון למנוע קבלת החלטות על בסיס הצבעה המושפעת, לפחות פוטנציאלית, מעניינים מנוגדים, לבין הצורך להימנע ממצב בו ההכרעה על ההחלטה נותרת בידי מיעוט מקרב מחזיקי אגרות החוב. יחד עם זאת, אין זה מן הנמנע, כי אף מיון זה יוביל בסופו של יום למתן משקל רב יתר על המידה למחזיקים בשיעור קטן באגרות החוב, שהצבעתם אינה בהכרח משקפת את עמדת רוב המחזיקים. במקרה כגון זה, שומר לעצמו הנאמן את הזכות לפנות לבית המשפט המוסמך לקבלת הוראות בנושא האופן הראוי לספירת קולות המצביעים בנסיבות העניין.

אלון רבוע כחול ישראל בע"מ
התוספת השלישית לשטר הנאמנות
נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו')

1. מינוי ; תקופת כהונה

- א. הנאמן ימנה ויכנס את הנציגות הדחופה במקרה של סטייה מאמת מידה פיננסית או לבקשת החברה (להלן: "**הנציגות הדחופה**"), .
- ב. הנאמן ימנה לנציגות דחופה את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר למיטב ידיעתו, הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן (להלן: "**חברי הנציגות הדחופה**"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות דחופה כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן. ואלו התנאים:
1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות הדחופה ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו מחזיק קשור (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות הדחופה;
2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגות דומות של אגרות חוב אחרות ששוויין המצרפי עולה על השיעור מתוך תיק הנכסים המנוהל על-ידו, אשר נקבע כשיעור המקסימלי המאפשר כהונה בנציגות דחופה לפי הוראות הממונה על הגבלים עסקיים בקשר עם כינון נציגות דחופה.
- ג. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות הדחופה, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים (ב)(1) עד (ב)(2) לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחר במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בס"ק (ב) לעיל.
- ד. בטרם מינוי חברי הנציגות הדחופה, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות הדחופה, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף (ב)(1) לעיל ובדבר כהונה בנציגות נוספות כאמור בסעיף (ב)(2) לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות הדחופה בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות הדחופה. 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.
- ה. תקופת כהונת הנציגות הדחופה תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות הדחופה בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 5 להלן.

2. סמכות

- א. לנציגות הדחופה תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בסעיפים 6.3.1 ו-6.3.2 לשטר הנאמנות (להלן בס"ק (א) זה: "**אמות המידה הפיננסיות**") באופן שתוסר העילה לפירעון מידי שבסעיף 7.1.20 לשטר למשך תקופת הארכה,

ככל שניתנה, לתקופה שתחילתה במועד פרסום הדוחות הכספיים מהם עלה כי החברה לא עמדה באיזה מאמות המידה הפיננסיות (אחת או יותר) במשך שני רבעונים קלנדריים רצופים וסיומה בחלוף 90 ימים או במועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים, לפי המוקדם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות הדחופה יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. יובהר, כי פעולות הנציגות הדחופה 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.

ב. אם לא מונתה נציגות דחופה לפי הוראות תוספת זו, או אם הנציגות הדחופה החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2(א) לעיל, הנאמן יפעל בהתאם להוראות סעיף 7 לשטר הנאמנות וזאת להסרת הספק- אם וככל שקמה עילת פרעון מיידי בהתאם להוראות הסעיף האמור.

3. התחייבויות החברה בקשר לנציגות

א. 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.

ב. החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות הדחופה והנאמן ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על-ידם וגיבוש החלטת הנציגות הדחופה ולהעביר לנציגות הדחופה את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו להם לגבי החברה, בכפוף למגבלות הדין ולחתימה על כתב סודיות. מבלי לגרוע מכלליות האמור, וכפוף לחתימה על הסכם סודיות כאמור, החברה תמסור לנציגות הדחופה את המידע הרלוונטי לצורך גיבוש החלטתה, אשר לא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, העברת המידע למחזיקי אגרות החוב ולנציגות הדחופה, לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן בנסיבות העניין, לא תיחשב כהפרת חובת הסודיות.

ג. החברה תישא בעלויות של הנציגות הדחופה, ובכלל זה בעלויות של העסקת יועצים ומומחים על-ידי הנציגות הדחופה או מטעמה, ולעניין זה יחולו הוראות סעיף 21 לשטר הנאמנות בשינויים המחויבים.

4. אחריות

א. הנציגות הדחופה 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 הנאמנות ותוספת זו ובקשר אליהן או מכל פעולה אחרת אותה ביצעו על-פיהן, למעט אם פעלו כך בזדון ו/או בחוסר תום לב.

ב. על פעולתם של חברי הנציגות הדחופה ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 22 לשטר זה, כאילו היו הנאמן.

5. החברה תפרסם דיווח מיידי על דבר מינויה של הנציגות הדחופה, זהות חבריה וסמכויותיה וכן תפרסם דיווח מיידי נוסף אודות החלטות הנציגות הדחופה כאמור.

1. תיאור ההצעה לציבור – הצעה אחידה בדרך של מכרז על שיעור הריבית

אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (בנספח זה: "אגרות החוב") תוצענה לציבור בהצעה אחידה בדרך של מכרז על שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב, כמפורט להלן, כאשר הרכב כל יחידת אגרות חוב ושיעור הריבית המירבי מפורטים בדוח הצעת המדף אשר נספח זה כלול בו (בנספח זה: "דוח הצעת המדף").

1.1 רשימת החתימות

רשימת החתימות לרכישת היחידות תיפתח ביום כפי שנקבע בדוח הצעת המדף (להלן: "יום המכרז" או "יום הגשת הבקשות") בשעה שתיקבע בדוח הצעת המדף ("מועד פתיחת רשימת החתימות") ותיסגר ביום ובשעה כפי שנקבע בדוח הצעת המדף (להלן: "מועד סגירת רשימת החתימות").

1.2 הגשת הבקשות בשלב המכרז

1.2.1 את הבקשות לרכישת יחידות אגרות החוב (להלן: "הבקשות") יש להגיש לחברה, על גבי טפסים הנהוגים למטרה זו, באמצעות רכז ההנפקה (כהגדרתו בדוח הצעת המדף), במישרין או באמצעות בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה (להלן: "המורשים לקבלת בקשות"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות.

1.2.2 כל בקשה שתוגש למורשה לקבלת בקשות ביום המכרז תיחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על ידי המורשה לקבלת בקשות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על ידי המורשה לקבלת בקשות לידי רכז ההנפקה, ותתקבל על ידי רכז ההנפקה, עד לתום שעה אחת ממועד סגירת רשימת החתימות (להלן: "המועד האחרון להגשה לרכז").

1.2.3 כל מבקש רשאי להגיש עד שלוש בקשות בשיעורי ריבית שונים, אשר לא יעלו על שיעור הריבית המירבי ושיהיו נקובים במדרגות של 0.01%, באופן שהמדרגה הראשונה שבה ניתן להזמין יחידה הינה בשיעור ריבית של 3.9%, ולאחריה ניתן להזמין יחידות בשיעור ריבית של 3.89%, 3.88% וכן הלאה. שיעור ריבית הנקוב בבקשה שאינו שווה לאחת ממדרגות שיעור הריבית כאמור לעיל יעוגל למדרגת הריבית הקרובה כלפי מעלה.

1.2.4 כל מבקש יציין בבקשתו את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש וכן את שיעור הריבית המוצע על ידו, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי, כפי שנקבע בדוח הצעת המדף. בקשה שהוצע בה שיעור ריבית גבוה משיעור הריבית המירבי, יראוה כבקשה שלא הוגשה.

1.2.5 בכפוף לכל דין, הבקשות לרכישת היחידות הינן בלתי חוזרות. כל בקשה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את אגרות החוב שיוקצו לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על פי תנאי דוח הצעת המדף, של אגרות החוב שיוקצו לו עקב היענות על פי תנאי דוח הצעת המדף לבקשתו.

1.2.6 ניתן להגיש בקשות לרכישת יחידות שלמות בלבד. בקשה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כבקשה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד וחלק היחידה הכלול בבקשה יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. בקשה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת לא תתקבל.

1.2.7 כל בקשה שצוינה בה כמות יחידות מוזמנת הגבוהה מהכמות המוצעת על-פי דוח הצעת המדף, יראוה כבקשה שצוינה בה הכמות המוצעת על-פי דוח הצעת המדף.

1.2.8 המורשים לקבלת בקשות יהיו אחראים וחייבים כלפי החברה וכלפי רכז ההנפקה לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין בקשות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו במלואן או בחלקן.

1.2.9 "מבקש" או "מזמין" - ביחד עם בן משפחתו הגר עימו ולרבות משקיע מסווג עימו התקשרה החברה בהתקשרות מוקדמת לרכישת יחידות כמפורט בדוח הצעת המדף.

1.3 הליכי המכרז

העברת הבקשות על ידי המורשים לקבלת בקשות לרכז ההנפקה תיעשה באמצעות שידור הבקשות לרכז ההנפקה באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. כמו כן, הבקשות שיוגשו ישירות לרכז ההנפקה יישמרו בכספת וירטואלית. ביום המכרז לאחר המועד האחרון להגשה לרכז יוצגו הבקשות שבכספת, לרבות בקשות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה, בנוכחות נציג החברה ורואה החשבון המבקר שלה אשר יפקחו על קיום נאות של הליכי המכרז ובאותו מעמד יסוכמו ויעובדו תוצאת המכרז.

1.4 קביעת שיעור הריבית והקצאת היחידות למבקשים

כל היחידות שבבקשות לרכישתן ייענו, תונפקנה בשיעור ריבית אחיד על אגרות החוב (להלן: "שיעור הריבית האחיד"). שיעור הריבית האחיד יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר אשר הבקשות ליחידות שנקבעו בו כשיעור הריבית ביחד עם בקשות שנקבו בשיעורי ריבית נמוכים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור (כולל המשקיעים המסווגים) על פי דוח הצעת המדף.

הקצאת היחידות תיעשה כדלקמן:

1.4.1 היה והמספר הכולל של היחידות המבוקשות (לרבות יחידות שהתחייבויות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, תענינה כל הבקשות במלואן, בכפוף להתקיימות דרישות הנחיות הבורסה הרלוונטיות כאמור להלן, ובמקרה כזה יהיה שיעור הריבית האחיד שיעור הריבית המירבי שנקבע בדוח הצעת המדף. יתרת היחידות, שלא תתקבלנה בקשות בגיןן, לא יונפקו.

1.4.2 היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהתחייבויות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים) יהיה שווה או יעלה על מספר היחידות המוצעות לציבור, יהיה שיעור הריבית האחיד שווה לשיעור הריבית הנמוך ביותר שבו הוגשו בקשות לרכישת כל היחידות המוצעות לציבור (כולל על-פי התחייבויות משקיעים מסווגים). במקרה כאמור, הקצאת היחידות תיעשה כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד - לא תענינה.

- ב. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד – תענינה במלואן.
- ג. בקשות (לא כולל התחייבויות ממשקיעים מסווגים) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה לאחר היענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד (בניכוי ההיענות לבקשותיהם של המשקיעים המסווגים, אשר התחייבו לרכישת יחידות בשיעור הריבית האחיד), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בבקשה שבה נקב בשיעור הריבית האחיד לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות שהוגשו לחברה שבהן נקב בשיעור הריבית האחיד (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים כאמור).
- ד. הקצאת יחידות למשקיעים מסווגים תיעשה כמפורט בדוח הצעת המדף.
- 1.4.3 אם הקצאה כאמור בסעיף 1.4.2 לעיל, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב המוצעות, כאמור בדוח הצעת המדף, אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים, והקצאה של היחידות המוצעות תיעשה כדלקמן:
- א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תענינה.
- ב. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד – תענינה במלואן.
- ג. בקשות (לרבות התחייבויות ממשקיעים מסווגים) הנוקבות בשיעור ריבית השווה לשיעור הריבית האחיד - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש, יקבל מתוך סך היחידות המוצעות לציבור מאותה סדרה, שיוותר לחלוקה לאחר היענות לבקשות הנוקבות בשיעור ריבית נמוך משיעור הריבית האחיד, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד לבין המספר הכולל של היחידות שהבקשות לרכישתן בשיעור הריבית האחיד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות של משקיעים מסווגים).
- 1.4.4 אם ההקצאה לפי סעיף 1.4.3 לעיל, לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב המוצעות, אזי תבוצע ההקצאה בשיעור הריבית האחיד כדלקמן:
- א. בקשות הנוקבות בשיעור ריבית גבוה משיעור הריבית האחיד – לא תענינה.
- ב. בקשות (לרבות התחייבויות ממשקיעים מסווגים) הנוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו, תענינה באופן יחסי, כך שכל מבקש, יקבל מתוך סך כל היחידות המוצעות, מספר השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו לבין סך כל היחידות מאותה סדרה שבקשות, הנוקבות בשיעור הריבית האחיד ו/או בשיעור ריבית נמוך ממנו הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות ממשקיעים מסווגים).
- 1.4.5 היה וכתוצאה מהקצאה כאמור בסעיף 1.4.4 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של אגרות החוב המוצעות, תבוצע הקצאה מחדש לצורך קביעת שיעור ריבית אחיד חדש לאגרות החוב, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי, ואשר יהיה שיעור הריבית הנמוך ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את היחידות המוצעות באופן שתתקיימנה דרישות הפיזור המזערי, ובלבד שלמבקש לא תוקצינה יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או בשיעור ריבית נמוך מזה שנקב בבקשתו (להלן: "שיעור הריבית האחיד החדש").

נקבע שיעור ריבית אחיד חדש, כאמור בפסקה זו, תיעשה ההקצאה בהתאם לאמור בסעיף 1.4.4 לעיל ובמקום "שיעור הריבית האחיד" יראו כאילו נאמר "שיעור הריבית האחיד החדש".

1.4.6 היה וגם הקצאה כאמור בסעיף 1.4.5 לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי של איזו מאגרות החוב, יחול סעיף 4.4 להלן.

1.4.7 אם בהקצאת אגרות החוב על פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שברי יחידות הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שייוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור יירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר ליחידה הקבוע בדוח הצעת המדף, ואגרות החוב תישאנה ריבית בשיעור הריבית האחיד או בשיעור הריבית האחיד החדש, לפי העניין.

1.4.8 כל מבקש ייחשב כאילו התחייב בבקשתו לרכוש את כל היחידות שיוקצו לו כתוצאה מהיענות חלקית או מלאה לבקשתו, לפי הכללים המפורטים לעיל.

1.5 במקרה של חתימת יתר כהגדרתה בתקנות ההצעה לציבור ובהתאם ובכפוף להוראות תקנה 9 לתקנות הצעה לציבור, תהא החברה רשאית להקצות כמות נוספת של אגרות חוב בהיקף כולל שלא יעלה על 15% מהכמות שהוצעה על-פי דוח ההצעה, כמפורט בדוח ההצעה, לכלל המזמינים שהגישו הזמנות בשיעור הריבית האחיד או בשיעור הריבית האחיד החדש, לפי העניין.

2. הודעה על תוצאות ההנפקה

2.1 עד לשעה 10:00 בבוקר ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה ובאמצעות המורשים להגשת בקשות, למבקשים אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן. ההודעה תציין את שיעור הריבית שנקבע במכרז, את מספר היחידות שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן. עם קבלת ההודעה, ובאותו יום עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המבקשים באמצעות המורשים לקבלת בקשות, לרכז ההנפקה, לחשבון המיוחד כאמור בסעיף 3 להלן, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהן נענתה הזמנתם כאמור בהודעה האמורה.

2.2 עד תום יום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע החברה בדוח מיידי על תוצאות המכרז.

3. החשבון המיוחד והקצאת היחידות

3.1 סמוך לפני יום המכרז, יפתח רכז ההנפקה חשבון נאמנות מיוחד על שם החברה (להלן: "**החשבון המיוחד**") וימסור למורשים לקבלת בקשות את פרטיו. החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

3.2 כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על ידי רכז ההנפקה בפקדונות נזילים, לא צמודים, נושאים ריבית על בסיס יומי.

3.3 המורשים לקבלת בקשות יפקידו בחשבון המיוחד את כל הסכומים ששולמו בגין אגרות החוב שבקשות לרכישתן נענו על פי תנאי דוח הצעת המדף, ורכז ההנפקה ינהג בהם ויפעל על פי תנאי דוח הצעת המדף.

3.4 היה ותתקיימנה דרישות הפיזור המזערי ודרישות שווי החזקות הציבור כאמור בדוח הצעת המדף ובכפוף לאמור בסעיף 11.3 לדוח הצעת המדף, יעביר רכוז ההנפקה לחשבון תמורת ההנפקה (כהגדרתו בסעיף 1.4.16 לשטר הנאמנות), לא יאוחר מהשעה 12:30 בצהריים ביום המסחר השני שלאחר יום הגשת הבקשות, את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, בניכוי הסכומים אשר יגיעו למשקיעים המסווגים ולמורשים לקבלת בקשות (ככל שיגיעו סכומים כאמור בהתאם לדוח הצעת המדף ולפי העניין), וזאת כנגד העברת התעודות בגין אגרות החוב לחברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ (להלן: "**החברה לרישומים**") וזיכוי חבר הבורסה על פי הוראות רכוז ההנפקה.

3.5 אם בסיכום יום המכרז יתברר כי לגבי סדרת אגרות החוב המוצעת (סדרות ו') לא התקיימו דרישות הפיזור המזערי ו/או דרישות שווי החזקות הציבור, כאמור בדוח הצעת המדף, תבוטל הנפקת היחידות לציבור של הסדרה, ולא ייגבו כספים מהמזמינים ויחולו הוראות 4.4 להלן.

4. אישור לרישום אגרות החוב המוצעות למסחר בבורסה

4.1 לאחר מועד סגירת רשימת החתימות, תפנה החברה לבורסה בתוך שלושה (3) ימי מסחר בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף.

4.2 המסחר באגרות החוב המוצעות יחל סמוך לאחר רישומן למסחר.

4.3 רישום אגרות החוב המוצעות למסחר כפוף לקיום דרישות הוראות הבורסה לרבות דרישות בדבר פיזור מזערי ושווי מינימלי של החזקות ציבור, כמפורט בסעיף 11 לדוח הצעת המדף.

4.4 אם יתברר כי לא התקיימו הדרישות המוקדמות לרישום למסחר בבורסה כאמור בסעיף 4.3 לעיל לגבי סדרת אגרות החוב (סדרה ו'), אזי תבוטל הנפקת היחידות המוצעות, ואגרות החוב המוצעות כאמור לא תוקצינה ולא תירשמו למסחר בבורסה ולא יגבו כספים מהמזמינים. במקרה של ביטול הנפקה של סדרת אגרות החוב המוצעות כאמור, ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע על כך החברה בדוח מיידי (בהתאם למועדים הקבועים בדין) החברה תהא רשאית להנפיק את אגרות החוב שהנפקתן בוטלה כאמור, על-פי דוחות הצעת המדף הבאים ככל שיפורסמו, וזאת בכפוף להוראות כל דין, להנחיות הבורסה ולהוראות תשקיף המדף.

5. תעודות אגרות החוב

נענתה החברה לבקשה, כולה או מקצתה, תקצה החברה למבקשים את אגרות החוב הכלולות ביחידות שהבקשה לרכישתן נענתה, על-ידי משלוח תעודות בגין אגרות החוב לחברה לרישומים כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על-ידי רכוז ההנפקה לחברה כאמור בסעיף 3 לעיל ובלבד שההקצאה לא תיעשה בטרם נוכח רכוז ההנפקה כי התקיימו דרישות הבורסה במלואן כאמור בסעיף 4 לעיל. תעודות אגרות החוב תהיינה ניתנות להעברה, לפיצול ולוויתור לטובת אחרים, בכפוף למילוי כתב העברה או פיצול או ויתור ומסירתו, בצירוף התעודות, לחברה ובכפוף לתשלום כל ההוצאות, המיסים וההיטלים הכרוכים בכך על-ידי המבקש, הכל בכפוף ובהתאם להוראות שטר הנאמנות.

6. השלכות מיסוי

כללי

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005

("התיקון"). התיקון שינה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("הפקודה"), הנוגעת למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. עם זאת, נכון למועד פרסום דוח הצעת מדף זה, טרם התפרסמו כל התקנות החדשות הצפויות להתפרסם בעקבות התיקון. בנוסף, נכון למועד פרסום דוח הצעת מדף זה לא קיימת פרקטיקה מקובלת לגבי חלק מהוראות התיקון, וכן לא קיימת פסיקה המפרשת את הוראות המס החדשות בתיקון.

בנוסף, ביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את תיקון 169 לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 31 בדצמבר 2008 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2009), וחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה) התשע"ב-2011 ("החוק לשינוי נטל המס"). בהתאם לחוק לשינוי נטל המס אשר נכנס לתוקף ככלל החל משנת 2012, בוטלה המגמה להפחתת שיעורי המס ליחידים ולחברות, כפי שנקבע בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009-2010), התשס"ט-2009. בין היתר, נקבע בתיקון: העלאת שיעור המס על הכנסות ליחידים בגין רווח הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל-25% ולבעל מניות מהותי⁷ לגבי רווח הון ודיבידנד מ-25% ל-30%.

ביום 6 באוגוסט 2012 אישרה הכנסת את תיקון 195 לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 13 באוגוסט 2012 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2013), במסגרת התיקון נוסף סעיף 121ב לפקודה, שתוקן ביום 29 בדצמבר 2016, ואשר קובע כי יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס עלתה על 651,600 שקלים חדשים (נכון לשנת 2020; הסכום מתעדכן מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור (להלן: "מס יסף"). הוראות סעיף זה חלות על כל סוגי ההכנסות החייבות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תיכלל רק אם שווי מכירתה עולה על 4.745 מיליון ש"ח והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין.

ביום 5 בינואר 2016 פורסם ברשומות החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו-2016, במסגרתו הופחת שיעור מס החברות ב-1.5% (ל-25%) החל מה-1.1.2016. ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), התשע"ז-2016 (להלן בסעיף זה: "החוק"). במסגרת החוק, תוקן גם תיקון 234 לפקודה, בו נקבע, בין היתר, כי שיעור מס החברות יופחת מ-25% ל-24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויפחת ל-23% בשנת 2018 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018 ואילך. בנוסף קבע כי שיעור המס ליחידים יופחת מיום 1.1.2017 ואילך לשיעור של 47% וכן את השינוי במס יסף כפי שמתואר לעיל.

יובהר, שהאמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל. יצוין כי ביחס ל"יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה" ו"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור, יפנו לקבלת ייעוץ פרטני לשם בחינת

⁷ יחיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו מאמצעי השליטה (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך/קבלת דיבידנד או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו לו (להלן: "בעל מניות מהותי").

זכאותם להטבות מס בישראל. כמו כן יצוין, כי ביחס למשקיעים אשר ייחשבו כ"בעלי שליטה" או כבעלי מניות מהותיים כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס נוספות על אלו המתוארות להלן.

כמו כן, ההתייחסות כפי שהיא מובאת להלן לעניין מיסוי חבר בני אדם תושב חוץ, מסויגת במקרה בו תושבי ישראל הם בעלי השליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל- 25% או יותר מההכנסות או הרווחים של תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם להוראות סעיף 68א לפקודה.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים.

ההוראות הכלולות בתשקיף בדבר מיסוי ניירות הערך אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בתשקיף, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך המוצעים על פי דו"ח הצעה זה הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן.

רווח הון ממכירת ניירות הערך

6.1 בהתאם לסעיף 91 לפקודה, רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה, אך בשיעור שלא יעלה על 25%, ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, ובלבד שמכירת ניירות הערך אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" בהתאם לסעיף 12(1) לפקודה בידי היחיד ושלא תבע הוצאות ריבית ראלית והפרשי הצמדה בשל נייר הערך. לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידי יחיד יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%. על אף האמור לעיל, רווח הון, בידי יחיד, במכירת אגרת חוב, שאינה צמודה למדד⁸ (או שאינה נקובה במטבע חוץ או שערכה אינו צמוד למטבע חוץ), יחויב במס בשיעור שלא יעלה על 15%, או של 20% לעניין בעל מניות מהותי, ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ראלית והפרשי הצמדה בשל ניירות הערך יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ראלית לפי סעיפים 101א(9) ו-101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד, שההכנסה בידי ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה. במקרה זה יחויב היחיד בשיעור מס שולי בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2020) ולכן על כל משקיע להתייעץ עם יועצו. בנוסף לאמור לעיל, על הכנסה בידי יחיד יוטל מס יסף בשיעור של 3% מסכום ההכנסה החייבת לשנת 2020, העולה על 651,600 ש"ח.

6.2 חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך בשיעור הקבוע בסעיף 126א(א) לפקודה (23% בשנת 2020 ואילך).

6.3 קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור בהתקיים התנאים הקבועים באותו סעיף. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה

⁸ כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת בדין. לא נקבע להכנסה שיעור מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

6.4 ככלל, תושב חוץ (יחיד או חברה), כמשמעותו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון במכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה מכוח סעיף 97(ב2) לפקודה (למעט מק"מ, אג"ח לטווח קצר וקרנות להשקעה במקרקעין בהתאם לתיקון 186 לפקודה), אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. היה יום רכישתו של נייר הערך לפני יום רישומו למסחר בבורסה ולא היה זכאי תושב החוץ לפטור במכירתו כמפורט בסעיף 97(ב3) לפקודה, יחויב חלק רווח ההון שהיה נצמח אילו היה נייר הערך נמכר לפני יום רישומו למסחר בבורסה (אך לא יותר מרווח ההון במועד המכירה, בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 97(ב2) לפקודה). האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בה, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים, של חבר בני האדם תושב החוץ במישרין או בעקיפין, לבד או ביחד עם אחר, כאמור לפי סעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, אפשר שיחולו הוראות פטור של אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ, בכפוף להמצאה מראש של אישור מתאים מרשות המסים.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי במכירת ניירות הערך המוצעים, בהתאם להוראות תקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 (להלן: "**תקנות ניכוי מתמורה**"), חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות) המשלם למוכר תמורה במכירת ניירות הערך, ינכה מס בשיעור של 25% מרווח ההון הריאלי ובנייר ערך שאינו צמוד למדד בשיעור של 15% מרווח ההון כאשר המוכר הינו יחיד, ואילו חייב המשלם למוכר שהוא חבר בני אדם תמורה במכירת ניירות ערך, ינכה מס בשיעור הקבוע בסעיף 126א לפקודה (23% בשנת 2020 ואילך) מרווח ההון הריאלי או מהתשלום לפי העניין. האמור לעיל, כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע. הוראות ניכוי מתמורה לא יחולו על חייב שהוא תאגיד בנקאי או חבר בורסה המשלם למוכר שהינו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון בהתקיים תנאים מסוימים. כמו כן, לא ינוכה מס במקור לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין המפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים), התשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית**"), וזאת לאחר המצאת אישורים המתאימים על ידם. אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91ד לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה בגין מכירה כאמור.

ככל שניירות הערך המוצעים על-פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור הניכוי במקור שינוכה בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר (לרבות פטור מניכוי מס במקור).

שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות חוב

6.5 בהתאם לסעיף 125ג לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס של 15% על ריבית (לרבות הפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם בסעיף 3(ה6) לפקודה) או דמי ניכיון, שמקורם באגרת חוב שאינה צמודה למדד, או שהנה צמודה בחלקה לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינה צמודה למדד

עד לפדיון. בגין ריבית שמקורה באגרות חוב הצמודות במלואן למדד, יחויב היחיד במס בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%) על ריבית, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת.

על פי סעיף 89(ה) לפקודה, הפרשי הצמדה המתקבלים מפדיון אג"ח או נייר ערך מסחרי, שההכנסה אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", יראו אותם כחייבים במס לפי חלק ה' לפקודה (בפדיון אגרת החוב יראו את הפרשי ההצמדה כחלק מהתמורה) ויחולו הוראות הפקודה הנוגעות לחישוב רווח ההון, כמפורט לעיל. הפרשי הצמדה הנצברים על הריבית דינם כדין הריבית ויחויבו אף הם באותו שיעור מס.

יצוין כי יראו כמדד לעניין סעיף 125ג לפקודה את מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

בהתאם לסעיף 9(13) לפקודה, יחיד יהיה פטור מהפרשי הצמדה שקיבל בשל נכס ובלבד שהתקיימו כל אלה: (1) הפרשי ההצמדה אינם הפרשי הצמדה חלקיים; (2) היחיד לא תבע ניכוי הוצאות ריבית או הפרשי הצמדה בשל הנכס; (3) הפרשי ההצמדה אינם הכנסה לפי ס' 12(1) ואינם רשומים בפנקסי חשבוניותיו או חייבים ברישום כאמור.

6.6 בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה שיעורי המס המופחתים כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" לפי סעיף 12(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבוניותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע ניכוי של הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב שעליו משולמת הריבית; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי - כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה – בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד הוא עובד בחברה המשלמת את הריבית או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עם החברה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חבר בני האדם; (5) הריבית שולמה מקרן השתלמות לפני שחלפו התקופות האמורות בסעיף 9(16א) או 9(16ב), או ששולמה מקופת גמל לתגמולים וחלו עליה הוראות סעיף 3(ד); (6) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים אלו יחויב היחיד במס על ריבית בשיעור המס השולי בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה. בנוסף לאמור לעיל, על הכנסה בידי יחיד יוטל מס יסף בשיעור של 3% מסכום ההכנסה החייבת לשנת 2020, העולה על 651,600 ש"ח.

שיעור המס החל על הכנסות הריבית (לרבות הפרשי הצמדה) או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, הינו שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2020 ואילך).

6.7 קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, כפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או מדמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם נקבע אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

6.8 בהתאם להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, ריבית, דמי ניכיון או הפרשי הצמדה המשולמים לתושב חוץ בשל אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל, שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל, בכפוף להוראות אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ, פטורים ממס, ובלבד שההכנסה אינה במפעל קבע של תושב החוץ בישראל. תושב חוץ הינו מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין. הפטור לא יחול במקרים הבאים:

(א) תושב החוץ הנו בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק, או

(ב) תושב החוץ קרוב כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88 לפקודה, של חבר בני אדם המנפיק, או

(ג) תושב החוץ הנו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני האדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב ובלי שהושפעו מקיומם של יחסים מיוחדים בין תושב החוץ לבין חבר בני האדם המנפיק).

פטור כאמור לא יחול במקרה בו תושב חוץ הינו חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל בשיעור העולה על 25%, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

6.9 במקרה שלא חל הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית של תושבי חוץ (יחיד וחבר בני אדם) שמקורן בניירות הערך יחויב בהתאם להוראות הפקודה, כמפורט לעיל, או בהתאם להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ, ובכפוף לקבלת אישור מתאים מרשות המיסים.

6.10 בהתאם לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הנ"ל) המשולמת על אגרות חוב שאינן צמודות למדד או שצמודות בחלקן לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינן צמודות למדד עד לפדיון או עד להחזר, לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית, הינו 15%; ומריבית המשולמת על אגרות חוב הנסחרות בבורסה, הצמודות במלואן למדד המחירים לצרכן הינו 25% לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית. מאידך, לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או יחיד העובד בחברה המשלמת את הריבית או שנותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, שיעור המס יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה. לגבי חבר בני אדם (תושב ישראל ותושב חוץ) ינוכה מס בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2020 ואילך).

חרף האמור לעיל, שיעור המס שינוכה במקור לגבי תושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם) עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המיסים, בכפוף לאמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל למדינת מושבו של תושב החוץ. יצוין, כי לגבי ריבית שמשולמת לתושב חוץ והפטורה ממס בידי בהתאם להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, לא ינוכה מס במקור. תשלום ריבית לקופת גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים המנויים בתוספת לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד, פטורים מניכוי מס במקור. האמור לעיל כפוף לאישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור וכפוף לקיזוז הפסדים שמותר למנכה במקור לבצע.

יצוין כי לפי הנחיית רשות המיסים מיום 27 בדצמבר 2010, החל מיום 1 בינואר 2011, ניכוי המס במקור מריבית המשולמת בגין נייר ערך נסחר בבורסה לניירות ערך שבתל אביב, ינוכה ויועבר

לרשות המיסים על ידי חבר הבורסה במקום החברות המנפיקות. החברה תעביר לחברי הבורסה (באמצעות הבורסה) את סכום הריבית ברוטו וכן את המידע שיש ברשותה ביחס למחזיקים ולנייר הערך שמכוחו משולמת הריבית כאמור. במקרה שבו משולמת ריבית לבעל מניות מהותי או ליחיד העובד בחבר בני אדם משלם הריבית או למי שנותן שירותים או מוכר לחבר בני אדם המשלם את הריבית, החברה תהיה אחראית להשלמת ניכוי המס במקור לשיעור המס המרבי כקבוע בתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד.

אופן חישוב הניכיון לצורכי ניכוי מס במקור בגין אגרות חוב

6.11 בהתאם להוראת סעיף 2(4) לפקודה וסעיף 125ג לפקודה, דין ניכיון בגין איגרת חוב כדין ריבית החייבת במס, ולגביה יחולו כללי ניכוי מס במקור כאמור לעיל. ניכוי המס במקור בגין דמי הניכיון יהא במועדי פדיון קרן אגרת החוב.

6.12 ככלל, בהיעדר הוראה אחרת מאת רשות המיסים, שיעור הניכיון ייקבע על פי ההפרש בין הערך ההתחייבותי של אגרות החוב לבין התמורה שתיוחס לאגרת החוב ככל שהפרש זה הינו חיובי. ככל יונפקו ביחידות אגרות חוב בלבד, שיעור הניכיון יפורט בדוח ההצעה או בדוח המיידני בדבר תוצאות ההנפקה, לפי העניין.

6.13 בתקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, נקבע כי בפדיון של אגרות חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון במכירת אגרת החוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו- (3) הפדיון אינו בידי בעל השליטה או בידי מי שהחזיק באגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצאה, והכל עד גובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא יחשבו כהכנסה לפי סעיף 2(4) לפקודה.

6.14 חברי הבורסה ינכו במקור מתשלומי הריבית שישלמו על-ידיה למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותם חובה לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן אגרות החוב חברי הבורסה ינכו מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל ולהלן.

קיצוז הפסדים

הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת אגרות החוב בשנת המס ושאלו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווחי הון ושבח מקרקעין לרבות רווח ממכירת נייר ערך, נסחר או שאינו נסחר, ישראלי או זר, וכן, כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או בגין ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות – לגבי חברה, ועל השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב) לפקודה (25%), אם הוא יחיד), באותה שנת מס. קיצוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיצוז הפסד ההון כנגד רווחי הון (למעט רווח הון אינפלציוני חייב, אשר יקוזז ביחס של 1 ל-3.5) או הכנסות מריבית או מדיבידנד כאמור. יש לציין כי המס אשר חל על דיבידנד ליחיד שהוא בעל מניות מהותי הינו 30%. על כן, הפסד ההון שהתהווה בשנת המס ממכירת ניירות ערך לא יהיה בר קיצוז כנגד הכנסות דיבידנד או ריבית מניירות ערך אחרים בידי יחיד המוגדר כבעל מניות מהותי.

בהתאם לתקנות הניכוי מתמורה, במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך סחירים, יחידות של קרנות נאמנות ועסקאות עתידיות ("ניירות סחירים"), יקוזז החייב בניכוי במקור את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

הפסד שלא ניתן לקזזו כאמור לעיל, יקוזז כנגד רווח הון ושבח מקרקעין בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה בשנות המס הבאות, בזו אחר זו, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

הנפקת אגרות חוב נוספות במסגרת הרחבת סדרה

במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב נוספות בסדרה, במסגרת הרחבת סדרה, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון לאותה סדרה (לרבות העדר ניכיון, ככל שרלבנטי) תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המסים על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב, ייקבע לאגרות החוב שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו (להלן בסעיף זה: "שיעור הניכיון המשוקלל"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב בהתאם לאותו אישור ולפני הרחבת הסדרה תגיש החברה דוח מיידי בו תודיע את שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה ותנכה מס במועדי הפדיון של אגרות החוב מהסדרה האמורה לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין.

במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המסים, תגיש החברה דיווח מיידי לפני הרחבת הסדרה בו תודיע על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין הסדרה ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פדיון הסדרה, בהתאם לשיעור שידווח כאמור.

לפיכך יתכנו מקרים בהם תנכה החברה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב מהסדרה טרם הגדלת הסדרה (להלן: "דמי הניכיון העודפים"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לאותה סדרה ובין אם לאו. נישום שהחזיק את אגרות החוב מהסדרה האמורה לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב המוחזקות על-ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

נדגיש כי, אישור כאמור לקביעת שיעור ניכיון משוקלל מאת רשות המסים, ניתן באופן חד פעמי לכל הנפקה עתידית, ככל שתתרחש, של אותה סדרת ניירות ערך.

התיאור הכללי לעיל אינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי דוח הצעת מדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

בשל השינויים המהותיים שחלו במיסוי שוק ההון בעקבות הרפורמה במס הכנסה, טרם התגבשה הפרקטיקה הנאותה ליישום הוראותיה, ואף ייתכנו מספר פרשנויות לגבי אופן יישומן.

יתרה מזאת, ייתכנו שינויים תחיקתיים בהוראות הרפורמה. מטבע הדברים, לא ניתן לצפות את תוכנם והשפעתם של השינויים האמורים, לרבות לענין הסדרי המס שקיבלה החברה.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה בניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת מדף זה. מובהר כי האמור לעיל משקף את הוראות הדין המתוארות בו כפי שהינן למועד דוח הצעת המדף, ואלה עשויות להשתנות ולהוביל לתוצאות שונות. בנוסף יש להדגיש, כי האמור לעיל אינו מתיימר להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בדוח הצעת המדף; לפיכך, התיאור הכללי לעיל אינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש ניירות ערך על-פי דוח הצעת המדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות.

נספח ג' – הסכמת מעלות

12 באוקטובר, 2020

לכבוד
אלון רבוע כחול ישראל בע"מ
שלום רב,

הנדון: דירוג לאג"ח

הרינו להודיעכם כי S&P מעלות קבעה דירוג ilA לאג"ח שיונפקו לציבור ע"י אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: ה"חברה") באמצעות הנפקת סדרת אג"ח חדשה, סדרה ו', בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ע.נ. (להלן: ה"דירוג") כפי שפורסם בדוח דירוג מיום 12 באוקטובר 2020 ("דוח הדירוג").

בהתייחס לזאת, ברצוננו להדגיש כי הדירוג לאיגרות החוב נקבע, בין היתר, על סמך טיטוט דוח הצעת המדף שקיבלנו בטרם פרסמנו את דוח הדירוג, וכן נבחן אל מול הגרסה האחרונה שלה, שהתקבלה אצלנו ביום 12 באוקטובר, 2020 (להלן: "טיטוט דוח הצעת המדף") ועל בסיס מבנה ההנפקה המוצעת וייעוד תמורת ההנפקה שמסרתם לנו.

בכל מקרה בו דוח הצעת המדף כפי שיפורסם (להלן: "דוח הצעת המדף הסופי") יכלול שינויים במבנה ההנפקה, במטרת ההנפקה ו/או שינויים אחרים לעומת הנוסח של טיטוט דוח הצעת המדף, או בכל מקרה בו חל שינוי מהותי בגורם כלשהו העשוי להשפיע על הדירוג בכל דרך שהיא, שומרת S&P מעלות את הזכות לדון שנית בנושא ולתקן את הדירוג האמור (להלן: "(ה)שינויים ו(ה)תוספות"). אי לכך וכתנאי להסכמתנו להלן, עליכם להודיענו ולהעביר אלינו בכתב פרטים בדבר כל השינויים והתוספות שחלו בדוח הצעת המדף הסופי לעומת טיטוט דוח הצעת המדף שהועברה אלינו וכן בכל השינויים והתוספות האחרים, ככל שחלו. הדירוג וכן הסכמתנו להלן מותנים בקבלת אישור מכם בכתב **לפני** פרסום דוח הצעת המדף כי דוח הצעת המדף הסופי אינו כולל שינויים ותוספות כלשהם לעומת טיטוט דוח הצעת המדף.

בכפוף לאמור לעיל, אנו מסכימים כי דוח הדירוג ייכלל במלואו בדוח הצעת המדף הסופי כפי שיפורסם, לרבות על דרך ההפניה. כאמור בדוח הדירוג, דוח הדירוג נכון למועד פרסומו של דוח הדירוג.

הסכמתנו בתוקף 14 יום מיום מועד מכתב זה, דהיינו, עד ליום 25 באוקטובר, 2020. על החברה להימנע מלכלול את דוח הדירוג בדוח הצעת המדף לאחר מועד זה ללא קבלת אישורנו מראש ובכתב.

מובהר כי לצורך קביעת הדירוג, S&P מעלות בוחנת רק היבטים רלוונטיים לצורך הדירוג (בהתאם לשיטות ההערכה שלה) בטיטוט דוח הצעת המדף, ואינה בוחנת את כל האמור בה או בדוח הצעת המדף הסופי או במסמכים נוספים הקשורים בטיטוט דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי, לרבות תיאור של מסמכים כאמור בטיטוט דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי.

בברכה,

אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ
("S&P מעלות")

נספח ד' – הסכמה להכללה- מעריכי שווי (דור אלון)

לכבוד

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ("החברה")

11 באוקטובר 2020

ג.א.נ.,

הנדון : הסכמה להכללת חוות דעת

הריני נותן בזאת את הסכמתי להכללה (לרבות על דרך הפניה) של חוות דעתי בדבר שווי פרויקט תחנת הכוח בקריית גת ליום 30 בספטמבר 2019, שנחתמה ביום 26 בנובמבר 2019, כפי שצורפה לדוח הרבעוני של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 שפרסמה החברה ביום 27 בנובמבר 2019, בדו"חות הצעת המדף שיפורסמו על ידי החברה ו/או על ידי אלון רבוע כחול ישראל בע"מ ("רבוע כחול") מעת לעת מכוח תשקפי המדף של החברות האמורות נושאי תאריך 7 בנובמבר 2019 ו-28 בנובמבר 2019, בהתאמה.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, הריני מאשר בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה ו/או רבוע כחול, לדווח באופן אלקטרוני על הסכמתי זו.

בכבוד רב,

פרופסור דן גלאי

לכבוד

דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ("החברה")

11 באוקטובר 2020

ג.א.נ.,

הנדון : הסכמה להכללת חוות דעת

הריני נותן בזאת את הסכמתי להכללה (לרבות על דרך הפניה) של חוות דעתי בדבר שווי פרויקט תחנת הכוח בקריית גת ליום 31 בדצמבר 2019, שנחתמה ביום 18 במרץ 2020, כפי שצורפה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 שפרסמה החברה ביום 22 במרץ 2020, בדו"חות הצעת המדף שיפורסמו על ידי החברה ו/או על ידי אלון רבוע כחול ישראל בע"מ ("רבוע כחול") מעת לעת מכוח תשקפי המדף של החברות האמורות נושאי תאריך 7 בנובמבר 2019 ו-28 בנובמבר 2019, בהתאמה.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, הריני מאשר בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה ו/או רבוע כחול, לדווח באופן אלקטרוני על הסכמתי זו.

בכבוד רב,

פרופסור דן גלאי

לכבוד
דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ ("החברה")

11 באוקטובר 2020

ג.א.נ.,

הנדון: הסכמה להכללת חוות דעת

הריני נותן בזאת את הסכמתי להכללה (לרבות על דרך הפניה) של חוות דעתי בדבר תחנת הכוח בקריית גת – מדידת שווי הוגן של הרכוש הקבוע והמקרקעין ליום 31 בדצמבר 2019, שנחתמה ביום 17 במרץ 2020, כפי שצורפה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 שפרסמה החברה ביום 22 במרץ 2020, בדו"חות הצעת המדף שיפורסמו על ידי החברה ו/או על ידי אלון רבוע כחול ישראל בע"מ ("רבוע כחול") מעת לעת מכוח תשקיפי המדף של החברות האמורות נושאי תאריך 7 בנובמבר 2019 ו-28 בנובמבר 2019, בהתאמה.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, הריני מאשר בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה ו/או רבוע כחול, לדווח באופן אלקטרוני על הסכמתי זו.

בכבוד רב,

וריאנס-אסכולה בע"מ

נספח ה' – הסכמה להכללה- מעריכי שווי (רבע נדל"ן)

11.10.2020

מספרנו : 6766-26 רש1

לכבוד
רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה")

הנדון : הערכת שווי קניין "TLV FASHION MALL"

הריני נותן בזאת את הסכמתי להכללה (לרבות על דרך הפניה) של חוות דעתי בדבר שומת מקרקעין מקיפה – קניין "TLV FASHION MALL" ליום 31 בדצמבר 2019, שנחתמה ביום 25 במרץ 2020, כפי שצורפה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 שפרסמה החברה ביום 1 באפריל 2020, בדו"חות הצעת המדף שיפורסמו על ידי החברה ו/או על ידי אלון רבוע כחול ישראל בע"מ ("רבוע כחול") מעת לעת מכוח תשקיפי המדף של החברות האמורות נושאי תאריך 1 בינואר 2020 ו-28 בנובמבר 2019, בהתאמה. בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, הריני מאשר בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה ו/או רבוע כחול, לדווח באופן אלקטרוני על הסכמתי זו.

בכבוד רב,
רונן כץ