רבוע כחול נדל"ן בע"מ

22 באוקטובר 2020

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

("החברה")

דוח הצעת מדף

על-פי תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 1 בינואר 2020, כפי שפורסם ביום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "**תשקיף המדף**"; מס' אסמכתא: 2019-01-126571), ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), התשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות ההצעה**"), החברה מתכבדת לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**") של ניירות הערך המפורטים להלן (להלן: "**דוח הצעת המדף**").

בדוח הצעת מדף זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף המדף, אלא אם כן צוין אחרת.

לפירוט בדבר כל שינוי או חידוש מהותיים אשר אירעו בכל עניין שיש לתארו בתשקיף המדף, שחלו מיום פרסום תשקיף המדף ועד פרסום דוח הצעת המדף, ראו דיווחים מיידיים ותקופתיים של החברה אשר הגישה החברה לאחר פרסום תשקיף המדף, הכלולים בדוח הצעת המדף על דרך ההפניה בהתאם להוראות תקנה 4(א) לתקנות ההצעה.

1. <u>ניירות הערך המוצעים</u> (מס' מכרז 1157551)

1.1. עד 190,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח'), רשומות על שם, ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "**אגרות החוב**" או "**אגרות החוב (סדרה ח')**"), המוצעות בדרך של הרחבת סדרה נסחרת שהונפקה לראשונה על פי דוח הצעת מדף מיום 15 באפריל 2019 (להלן: "**דוח ההצעה הראשון של סדרה ח'**")[1] אשר הורחבה במסגרת הצעה פרטית מיום 15 באפריל 2020[2], ובמסגרת הצעה פרטית מיום 24 בספטמבר 2020 ("**הרחבת הסדרה מחודש ספטמבר 2020**").[3]

---

[1] אסמכתא מס': 2019-01-034344

[2] לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מיום 15 ו- 21 באפריל 2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-038412, ו-2020-01-035581, בהתאמה).

[3] לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מיום 1, 23 ו-24 בספטמבר 2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-097029, 2020-01-094915 ו- 2020-01-104712, בהתאמה).

1.2. על-אף האמור בסעיף זה לעיל, החברה מודיעה בזאת כי אם וככל שבמסגרת המכרז להנפקת אגרות החוב (סדרה ח') המבוצעת על-פי דוח הצעת המדף, סך הביקושים המשקפים ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה ח') יעלה על 150,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח") (להלן: "**הכמות המונפקת לציבור של אגרות חוב (סדרה ח')**") (ההפרש האמור ייקרא להלן: "**הסכום העודף**"), אזי החברה לא תנפיק מעל 150,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') מכוח דוח הצעת המדף, ותחולנה ההוראות שלהלן:

(א) החברה תודיע במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה על גובה הסכום העודף ועל סכום ההנפקה אשר בכוונת החברה להנפיק במסגרת ההנפקה על-פי דוח הצעת המדף (אשר כאמור לעיל לא יעלה על 150,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח')); (ב) הנפקת היחידות לציבור בגובה הסכום העודף (בלבד) לא תבוצע ולא יגבו כספים מהמזמינים בגין הסכום העודף (בלבד); (ג) ההקצאה למזמינים אשר נענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 2.5 לדוח הצעת המדף (קביעת המחיר ליחידה ואופן הקצאת היחידות למזמינים), תבוצע לפי היחס (פרו-ראטה) שבין הכמות המונפקת לציבור של אגרות חוב (סדרה ח') לבין ההזמנות שנענו במכרז לציבור כאמור לעיל או הביקושים שהתקבלו בפועל לאגרות החוב, לפי הנמוך מבניהם; לשם הדוגמה, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים 190,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח'), אז לאור החלטת החברה לגייס סך של 150,000,000 ש"ח ע.נ. יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו הייתה נענית על-פי תוצאות המכרז שנערך על-פי הוראות סעיף 2.5 לדוח זה, כ- 79% מהיקף ההקצאה על-פי תוצאות המכרז (150,000,000/ 190,000,000).

1.3. אגרות החוב (סדרה ח') עומדות לפירעון (קרן) בתשעה תשלומים לא שווים ולא רציפים, באופן שכל אחד משני התשלומים שישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 (שולם) ו-2020 (שישולם מבלי שרוכשי אגרות החוב (סדרה ח') על פי דוח הצעת מדף זה יהיו זכאים לו) יהיה בשיעור של 3% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; כל אחד משני התשלומים שישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022- ו-2023 יהיה בשיעור של 6% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; התשלום שישולם ביום 31 באוקטובר 2024 יהיה בשיעור של 16% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; כל אחד משני התשלומים שישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 בשיעור של 12% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; וכל אחד משני התשלומים שישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2027 ו-2028 יהיה בשיעור של 21% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.

רוכשי אגרות החוב (סדרה ח') שירכשו אגרות חוב (סדרה ח') לפי דוח הצעת מדף זה, יהיו זכאים לתשלומי קרן החל מתשלום הקרן שמועד תשלומו יחול ביום 31 באוקטובר 2022 אשר המועד הקובע לתשלומו הינו יום 25 באוקטובר 2022.

1.4. אגרות החוב (סדרה ח') נושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע של 1.42%. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת, כפי שתהא מעת לעת, של קרן אגרות החוב (סדרה ח') משולמת בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 באוקטובר 2019 (שולם) וכן ביום 30 באפריל ו-31 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2020 עד 2028 (כולל) (תשלום בגין 30 באפריל 2020 שולם). כל תשלום ריבית ישולם

בעד התקופה של שישה (6) חודשים שהסתיימה במועד תשלום הריבית הרלוונטי,[4] ותתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה.

רוכשי אגרות החוב (סדרה ח') שירכשו אגרות חוב (סדרה ח') על פי דוח הצעת מדף זה, יהיו זכאים לתשלום ריבית שיחול ביום 30 באפריל 2021, אשר המועד הקובע לתשלומו הינו יום 24 באפריל 2021, עבור התקופה שמיום 1 בנובמבר 2020 ועד ליום 30 באפריל 2021 אשר בו תשלם החברה תשלום ריבית בשיעור של 0.71%.

1.5. התשלומים על חשבון הקרן בגין אגרות החוב (סדרה ח') ישולמו (או שולמו) לאנשים אשר שמותיהם רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ביום 25 באוקטובר של השנים: 2019 ו-2020 (כולל) ושל השנים 2022 עד 2028 (כולל) (לגבי התשלום האחרון של קרן אגרות החוב, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף זה להלן).

1.6. התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') ישולמו (או שולמו) לאנשים אשר שמותיהם רשומים במרשם אגרות מחזיקי החוב (סדרה ח') ביום 25 באוקטובר וביום 24 באפריל, לפי העניין, הסמוך לפני מועד תשלום הריבית, בשנים 2020 עד 2028 (כולל) (להלן: "**היום הקובע**"), פרט לתשלום האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה ח') והתשלום האחרון של הריבית שישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום האחרון, 31 באוקטובר 2028 (להלן: "**התשלום האחרון**") ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ח') לידי החברה ביום התשלום האחרון, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור (שתפורסם אם וככל שהתשלום האחרון לא ייעשה במשרדה הרשום) תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), אשר יונפקו על פי דוח הצעת מדף זה, לא יהיו זכאים לקבלת תשלום על חשבון ריבית או קרן בגין אגרות החוב האמורות, שהמועד הקובע לתשלומן חל קודם למועד הנפקתן כאמור.

יודגש, כי אגרות החוב (סדרה ח'), המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה, תונפקנה לאחר היום הקובע (25 באוקטובר 2020) לזכאות לתשלום קרן וריבית של אגרות החוב (סדרה ח'), שיבוצע ביום 31 באוקטובר 2020. לפיכך, מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') שתונפקנה במסגרת דוח הצעת מדף זה, <u>לא</u> יהיו זכאים לתשלום הקרן והריבית שישולם ביום 31 באוקטובר 2020, למחזיקי אגרות החוב הקיימות במחזור, קודם להנפקת אגרות החוב (סדרה ח') על פי דוח הצעת מדף זה.

[4] פרט לתשלום הריבית הראשון ששולם ביום 31 באוקטובר 2019, כמפורט בדוח ההצעה הראשון של סדרה ח'.

1.7. אגרות החוב (סדרה ח') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, שפורסם ביום 15 במרץ 2019 בגין חודש פברואר 2019 (להלן: "**המדד היסודי**"). אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית כי מדד התשלום, כהגדרתו בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח'), גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלום החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. על קרן אגרות החוב (סדרה ח') ועל הריבית בגינה תחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

1.8. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום מכל סוג שהוא (לרבות ריבית פיגורים), והיום הקובע לצורך קביעת הזכות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

1.9. אגרות החוב (סדרה ח') שתונפקנה על פי דוח הצעת מדף זה תהווינה, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה, סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה ח') שהונפקו על ידי החברה והרשומות כבר למסחר, ותהיינה שוות להן בתנאיהן ובזכויותיהן לכל דבר ועניין.

1.10. הנאמן של אגרות החוב (סדרה ח') הינו רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "**הנאמן**"), מרח' יד חרוצים 14 תל אביב-יפו טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; איש קשר: מיכל אבטליון - ראשוני; כתובת דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il.

1.11. שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ח') הוא שטר הנאמנות אשר נחתם ביום 15 באפריל 2019 בין החברה לבין הנאמן (להלן: "**שטר הנאמנות**"). ביום 23 בספטמבר 2023 נחתמה על ידי החברה והנאמן תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות (להלן: "**תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות**") וביום 22 באוקטובר 2020, נחתמה על ידי החברה והנאמן תוספת מס' 2 לשטר הנאמנות (להלן: "**תוספת מס' 2 לשטר הנאמנות**").

תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות ותוספת מס' 2 לשטר הנאמנות יכונו להלן יחד: "**התוספות לשטר הנאמנות**".

שטר הנאמנות והתוספות לשטר הנאמנות מצורפים כ<u>**נספח א'**</u> לדוח הצעת מדף זה.

1.12. אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה מובטחות בבטוחות (כהגדרת מונח זה בפרק ה'1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**")), כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות, לרבות כפי שתוקן על-פי התוספות לשטר הנאמנות כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 4.6 להלן.

1.13. אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות על פי דוח הצעת המדף יקראו להלן גם: "**ניירות הערך המוצעים**".

1.14. לפרטים אודות דירוג ניירות הערך המוצעים, ראו סעיף 7 להלן.

1.15. לפרטים אודות תמורת ההנפקה הצפויה ראו סעיף 10 להלן.

1.16. רכז ההנפקה הינו בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "**רכז ההנפקה**"), מרח' אחד העם 9, תל-אביב.

1.17. ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף אינם מובטחים בחיתום.

2. <u>אופן הצעת ניירות הערך</u> (מס' מכרז 1157551)

2.1. <u>כללי</u>

בכפוף להוראות סעיף 1.1 לעיל, מוצעות לציבור עד 190,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') בדרך של הצעה אחידה על פי תקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז – 2007 (להלן: "**תקנות אופן ההצעה**"), ב- 190,000 יחידות בנות 1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב כל אחת (להלן: "**היחידות**"), בדרך של מכרז על מחיר היחידה (להלן: "**המכרז**"), כאשר מחיר היחידה, אשר ייקבע במכרז, לא יפחת מ- 1,023.1 ש"ח ליחידה (להלן: "**המחיר המינימאלי ליחידה**"), כשהרכב כל יחידה ומחירה הינם כדלקמן:

<u>כמות ניירות הערך</u>	**<u>המחיר</u>**
1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח')	1,023.1 ש"ח
סך-הכול המחיר המינימאלי ליחידה אחת	**1,023.1 ש"ח**

2.2. <u>רשימת החתימות</u>

רשימת החתימות לרכישת היחידות תפתח ביום א', ה-25 באוקטובר 2020 (להלן: "**יום המכרז**") בשעה 10:00 (להלן: "**מועד פתיחת רשימת החתימות**"), ותיסגר באותו יום בשעה 17:00 (להלן: "**מועד סגירת רשימת החתימות**"), ובלבד שמועד סגירת רשימת החתימות יהיה לא לפני תום שבע שעות ומתוכן חמש שעות מסחר לפחות ממועד פרסום דוח הצעת המדף.

החברה רשאית לבטל את ההצעה לציבור בכל עת לפני קבלת כספי ההנפקה מאת המשקיעים מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה בקשר לכך. במקרה כאמור יראו את כל ההזמנות שניתנו לחברה בקשר עם אותה הצעה, כבטלות.

2.3. <u>חשבון נאמנות מיוחד</u>

2.3.1. סמוך לפני יום המכרז, יפתח רכז ההנפקה חשבון נאמנות מיוחד על שם החברה בתאגיד בנקאי (להלן: "**החשבון המיוחד**") וימסור למורשים לקבלת בקשות את פרטיו של החשבון המיוחד. החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבורה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך. כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על ידי רכז ההנפקה בפיקדונות נזילים, לא צמודים, נושאים ריבית על בסיס יומי.

2.3.2. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד השעה 12:30 בצהרים, יעבירו המבקשים באמצעות המורשים לקבלת בקשות (כהגדרתם להלן), לרכז ההנפקה,

לחשבון המיוחד, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהן נענתה הזמנתם כאמור בהודעה האמורה.

2.3.3. רכז ההנפקה יעביר לחשבון הנאמנות כהגדרתו בשטר הנאמנות, בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות, את יתרת הכספים שיוותרו בחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת ששולמה למשקיעים מסווגים ובהתאם להוראות שחרור תמורת ההנפקה הקבועות בשטר הנאמנות וזאת כנגד וביום העברת התעודה בגין אגרות החוב (סדרה ח'), מהחברה לחברה לרישומים וזיכוי חבר הבורסה על פי הוראות רכז ההנפקה.[5]

2.3.4. נענתה החברה לבקשה, כולה או מקצתה, תקצה החברה למבקשים את ניירות הערך המוצעים על ידי משלוח תעודות בגין ניירות הערך המוצעים לחברה לרישומים כנגד העברת הכספים שהופקדו בחשבון המיוחד על ידי רכז ההנפקה לחברה, כאמור לעיל.

2.4. <u>הגשת הבקשות והליכי המכרז</u>

2.4.1. הבקשות לרכישת יחידות יוגשו לחברה באמצעות רכז ההנפקה (להלן: "**הבקשות**"), במישרין או באמצעות סניפי בנקים או באמצעות חברים אחרים בבורסה (להלן: "**המורשים להגשת בקשות**"), לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות.

2.4.2. 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 (קרי עד השעה 17:30) (להלן: "**המועד האחרון להגשה לרכז**"). בקשה שתתקבל אצל המורשים להגשת בקשות לאחר מועד סגירת רשימת החתימות או שתתקבל אצל רכז ההנפקה יותר משעה לאחר מועד סגירת רשימת החתימות, לא תיענה על ידי החברה.

2.4.3. כל מבקש רשאי להגיש עד שלוש בקשות במחירים שונים, אשר לא יפחתו מהמחיר המינימאלי ליחידה, ושיהיו נקובים במרווחים של 0.1 ש"ח. כך, לדוגמה, ניתן להגיש הצעות במכרז במחירים של 1,023.1 ש"ח, 1,023.2 ש"ח, 1,023.3 ש"ח וכן הלאה. בקשה שתנקוב במחיר שאינו במרווח כאמור לעיל תעוגל למחיר במרווח הקרוב כלפי מטה.

---

[5] החברה תהיה רשאית לראות את קבלת התמורה בידי רכז ההנפקה, כאילו התקבלה בידיה.

2.4.4. כל מבקש יציין בבקשתו את מספר היחידות שהוא מבקש לרכוש וכן את המחיר המוצע על ידו, אשר לא יפחת מהמחיר המינימאלי ליחידה הרלוונטי. בקשה שהוצע בה מחיר נמוך מהמחיר המינימאלי ליחידה, תהא בטלה ויראוה כבקשה שלא הוגשה.

2.4.5. 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.

2.4.6. הבקשות לרכישת היחידות הינן בלתי חוזרות. כל בקשה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המבקש לקבל את ניירות הערך שיוקצו לו כתוצאה מהענות מלאה או חלקית לבקשתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה את המחיר המלא, על פי תנאי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, של ניירות הערך שיוקצו לו עקב היענות על פי תנאי תשקיף המדף ודו"ח הצעת המדף לבקשתו.

2.4.7. 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.

2.4.8. עד לשעה 10:00 ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תימסר הודעה על ידי רכז ההנפקה, באמצעות המורשים להגשת בקשות, למבקשים אשר בקשותיהם נענו במלואן או בחלקן. ההודעה תציין את המחיר ליחידה שנקבע במכרז אגרות החוב (סדרה ח'), את מספר היחידות (סדרה ח'), שתוקצינה לכל מזמין ואת התמורה המגיעה מהם בעבורן. עם קבלת ההודעה, ובאותו יום עד השעה 12:30 בצהריים, יעבירו המבקשים באמצעות המורשים להגשת בקשות, לרכז ההנפקה, לחשבון המיוחד כאמור בסעיף 2.3 לעיל, את מלוא התמורה המגיעה מהם בגין היחידות לגביהם נענתה הזמנתם כאמור בהודעה.

2.4.9. ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה על תוצאות המכרז.

2.5. <u>קביעת המחיר ליחידה ואופן הקצאת היחידות למזמינים</u>

2.5.1. כל היחידות (סדרה ח') שבקשות לרכישתן תיענה, תונפקנה במחיר אחיד ליחידה (להלן: "**המחיר האחיד ליחידה**"). המחיר האחיד ליחידה יהיה המחיר הגבוה ביותר אשר הבקשות ליחידות שנקבו בו כמחיר זה, ביחד עם בקשות שנקבו במחירים גבוהים יותר, יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות לציבור (כולל המשקיעים המסווגים) על פי דוח הצעת מדף זה.

2.5.2. הקצאת היחידות המוצעות לציבור תיעשה כדלקמן:

2.5.2.1. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים) יהיה שווה או יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור, תעניקה כל הבקשות במלואן, ובמקרה כזה יהא המחיר ליחידה המחיר המינימאלי ליחידה.

2.5.2.2. היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בבקשות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהבקשות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים) יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות לציבור אזי הקצאת היחידות המוצעות תיעשה כדלקמן:

(א) בקשות הנוקבות במחיר הנמוך מהמחיר האחיד ליחידה – לא תעניקה.

(ב) בקשות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד ליחידה – תעניקה במלואן.

(ג) בקשות (למעט בקשות שהתקבלו על ידי משקיעים מסווגים) הנוקבות במחיר האחיד ליחידה– תעניקה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה לאחר היענות לבקשות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד ליחידה (בניכוי היענות לבקשותיהם של משקיעים מסווגים אשר הזמינו בקשות במחיר האחיד ליחידה), חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בבקשה שבה ננקב במחיר האחיד ליחידה לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות שהוגשו לחברה שבהן ננקב מספר היחידות במחיר ליחידה (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים).

2.5.2.3. הקצאת היחידות למשקיעים מסווגים תיעשה בהתאם לאמור בסעיף 3 להלן.

2.5.3. אם בהקצאת ניירות הערך על פי ההיענות במכרז ייווצרו שברי יחידות, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות שיוותרו כתוצאה מהעיגול כאמור ירכשו על ידי רכז ההנפקה במחיר האחיד ליחידה שנקבע.

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

2.6. **במקרה של ביטול המכרז, לא תונפקנה אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות במסגרת המכרז, לא תירשמנה למסחר בבורסה ולא ייגבה כסף מהמשקיעים בקשר לאותן יחידות.**

3. <u>משקיעים מסווגים</u>

3.1. החברה התקשרות מוקדמת עם משקיעים מסווגים[6] ששמותיהם מפורטים בסעיף 3.3 להלן, וקיבלה התחייבות מאותם משקיעים מסווגים להגשת בקשות במכרז לאגרות החוב (סדרה ח') לרכישת 150,000 מהיחידות המוצעות לציבור במסגרת דוח הצעת מדף זה, המהוות כ- 78.95% מסך היחידות המוצעות במסגרת דוח הצעת מדף זה, וזאת בכמות ובמחיר ליחידה שלא יפחתו מהמפורט בסעיף 3.3 להלן.

התחייבויות המשקיעים המסווגים האמורים תקראנה בסעיף זה – "**התחייבות מוקדמת**".

3.2. על פי תקנות אופן ההצעה, במקרה של חתימת יתר, ההקצאה למשקיע המסווג לפי התחייבות מוקדמת שנתן תיעשה באופן הזה:

3.2.1. לא עלתה חתימת יתר על חמש - יוקצו לכל משקיע מסווג 100% מהכמות שהתחייב לרכוש; עלתה חתימת יתר על חמש, יוקצו לכל משקיע מסווג 50% מהכמות שהתחייב לרכוש.

3.2.2. לא הייתה כמות היחידות שנותרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור בסעיף 3.2.1 לעיל, אזי תוקצה הכמות שנותרה לחלוקה למשקיעים מסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו מחיר ליחידה שייקבע במכרז.

הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה הזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך קביעת המחיר האחיד ליחידה. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה במחיר ליחידה כפי שנקבע במכרז.

במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור לצורך חלוקת היחידות למזמינים.

"**חתימת יתר**" – היחס בין כמות היחידות שהוגשו לגביהן הזמנות במחיר היחידה שנקבע במכרז, לבין כמות שנותרה לחלוקה, ובלבד שהוא עולה על אחד.

"**הכמות שנותרה לחלוקה**" – כמות היחידות שהוצעה בדוח הצעת מדף, לאחר שנוכתה ממנה כמות היחידות שהוגשו לגביהן הזמנות במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר ליחידה שנקבע במכרז.

---

[6] "**משקיע מסווג**" – אחד מאלה: (1) מנהל תיקים כמשמעותו בסעיף 8(ב) לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות, בשיווק השקעות ובניהול תיקי השקעות, הרוכש לפי שיקול דעתו לחשבונו של הלקוח; (2) תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג, אחד או יותר, הרוכש לעצמו או למשקיע מסווג אחר; (3) משקיע המנוי בסעיף 15א(ב)(2) לחוק ניירות ערך; (4) משקיע המנוי בפרטים (1) עד (9) או (11) בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, הרוכש לעצמו. כמו כן, על משקיע מסווג להתחייב לרכוש ניירות ערך בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות.

3.3. כל אחד מהמשקיעים המסווגים, המפורטים להלן, התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת להגיש בקשות לרכישת יחידות בכמות שלא תפחת מהכמויות המפורטות בטבלה להלן ובמחיר ליחידה שלא יפחת מהמחירים כמפורט בטבלה להלן:

	המשקיע	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	כמות יחידות	מחיר ליחידה	הערות
.1	ARBITRAGE CAPITAL, LP	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ-50 מיליון ₪	5,200	1032.9	
.2	ARBITRAGE CAPITAL, LP	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ-50 מיליון ₪	4,000	1023.9	
.3	ARBITRAGE GLOBAL, LP	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ-50 מיליון ₪	12,500	1028.9	
.4	א-טו-זד פיננסים בע"מ	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ-50 מיליון ₪	2,500	1032.9	
.5	אופורטו הפצת ניירות ערך בע"מ	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ-50 מיליון ₪	810	1027.9	
.6	אורקום אסטרטגיות בע"מ	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ-50 מיליון ₪	3,000	1023.9	
.7	אלטריס פיננסים בע"מ	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ-50 מיליון ₪	4,500	1024.9	
.8	אמטרין שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ-50 מיליון ₪	6,000	1023.9	[1]
.9	ברק קפיטל השקעות 2006 בע"מ	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ-50 מיליון ₪	3,700	1023.9	[1]
.10	ורדן בית השקעות בע"מ	יועץ השקעות או משווק השקעות הרוכש עבור עצמו	2,000	1037.9	
.11	מגדל סל- אג"ח קונצרני ישראל	מבטח	77,946	1023.1	
.12	מגדל עשיית שוק בע"מ	תאגיד בבעלות מלאה של משקיע מסווג	1,000	1032.9	
.13	מור השקעות אלטרנטיביות שותפות מוגבלת	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ-50 מיליון ₪	2,000	1023.9	
.14	פידליטי הון סיכון בע"מ	קרן הון סיכון	2,555	1027.9	
.15	פידליטי הון סיכון בע"מ	קרן הון סיכון	1,755	1024.9	
.16	פעילים ניהול תיקי השקעות בע"מ	יועץ השקעות או משווק השקעות הרוכש עבור עצמו	3,034	1024.9	
.17	פרוקסימה ניהול השקעות בע"מ	יועץ השקעות או משווק השקעות הרוכש עבור עצמו	7,500	1032.9	
.18	ר.י.ל ספיריט ניהול השקעות בע"מ	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ-50 מיליון ₪	8,000	1024.9	
.19	ר.י.ל ספיריט ניהול השקעות בע"מ	תאגיד בעל הון עצמי גבוה מ-50 מיליון ₪	2,000	1023.9	

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

סה"כ יחידות שניתנו לגביהן התחייבות מוקדמת	-	150,000 יחידות
שיעור מתוך היחידות המוצעות (בשים לב לאמור בסעיף 1 לעיל)	-	78.95%
סה"כ יחידות לגביהן התחייבו משקיעים בעל זיקה להנפקה[7]	-	9,700 יחידות
שיעור היחידות לגביהן התחייבו משקיעים בעל זיקה להנפקה מסך היחידות המוצעות	-	6.47%

3.4. קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים ערב פרסום דוח הצעת המדף נעשתה על פי הוראות תקנות אופן ההצעה.

3.5. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות חברי הבורסה, ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות, עד השעה 12:30 בצהריים, ותופקד על ידו בחשבון המיוחד.

3.6. בהתאם לתקנות אופן ההצעה, משקיעים מסווגים, אשר התחייבו במסגרת התחייבות מוקדמת כמפורט לעיל, רשאים ביום המכרז להעלות את המחיר ליחידה (במדרגות של 0.1 ש"ח, כמפורט בסעיף 2.4.3 לעיל) לעומת המחיר ליחידה שננקב בהתחייבותם המוקדמת וכמפורט בטבלה לעיל, על ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תתקבל בידי רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות.

3.7. המשקיעים המסווגים יהיו רשאים להזמין במועד המכרז כמות יחידות העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת כמפורט בטבלה לעיל, ואולם יחידות עודפות שיוזמנו כאמור לא ייחשבו כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעת מדף זה, אלא כהזמנות שהוגשו על ידי הציבור.

3.8. המשקיעים המסווגים יהיו רשאים למכור את ניירות הערך הכלולים ביחידות שהוקצו להם החל ממועד רישומם בבורסה ולא יחולו עליהם הוראות חסימה.

3.9. המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.6% מהתמורה הכוללת המחושבת לפי המחיר המינימאלי ליחידה בגין יחידות ניירות הערך שביחס אליהן התחייבו המשקיעים המסווגים להגיש הזמנות בקשר לאגרות החוב (סדרה ח').

4. <u>יתר תנאי ניירות הערך המוצעים</u>

4.1. לפרטים אודות תנאי הפירעון של ניירות הערך המוצעים והריבית בגינן ראו סעיף 1 לעיל.

4.2. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), לפי העניין, וזאת מסיבה

[7] 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'.

התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים בשיעור של 3.5% לשנה, החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל.

4.3. החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ח') כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות.

4.4. לפרטים אודות מנגנון התאמת שיעור הריבית בגין דירוג אגרות החוב (סדרה ח') וקיטון בהון העצמי ו/או גידול יחס חוב נטו ל- NOI ראו סעיפים 4 ו- 4א, בהתאמה, לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות.

4.5. אגרות החוב (סדרה ח'), תעמודנה בדרגה שווה ביחס לסכומים המגיעים בגינן, פרי פסו, בינן לבין עצמן ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

4.6. <u>הבטחת אגרות החוב (סדרה ח')</u>

4.6.1. התחייבויות החברה בגין אגרות החוב (סדרה ח') מובטחות בבטוחות. במסגרת שטר הנאמנות והתוספות לשטר הנאמנות, נקבעו, בין היתר, הבטוחות להבטחת אגרות החוב (סדרה ח').

נכסי המקרקעין ששועבדו על פי דוח ההצעה הראשון לסדרה ח', הינם נכסים בשווי הוגן כולל של 663,730 אלפי ש"ח נכון ליום 30 ביוני 2020. לפרטים נוספים אודות הנכסים המשועבדים (כאמור בסעיף 7.1.1 לשטר הנאמנות), ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, כפי שפורסם ביום 1 באפריל 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-029926) (להלן: "**הדוח התקופתי לשנת 2019**"), וכן האמור בסעיפים 1.6 ו-3 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2020, כפי שפורסם ביום 30 ביוני 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-069609) (להלן: "**דוח הרבעון הראשון 2020**") וכן האמור בסעיפים 1.6 ו-3 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה 30 ביוני 2020, שפורסם ביום 30 באוגוסט 2020 (מס אסמכתא: 2020-01-095886) (להלן: "**דוח הרבעון השני 2020**").

4.6.2. נכסי המקרקעין שיכול וישועבדו במסגרת הרחבת הסדרה מחודש ספטמבר 2020 ובמסגרת הרחבת הסדרה על פי דוח זה כוללים 6 נכסים בשווי הוגן כולל של 277,247 אלפי ש"ח נכון ליום 30 ביוני 2020 (להלן: "**נכסי המקרקעין הנוספים**").

4.6.3. לגילוי בדבר נכסי המקרקעין הנוספים שיכול וישועבדו במסגרת הרחבת הסדרה על פי דוח זה, ראו **<u>נספח ב'</u>** לדוח זה וכן התוספות לשטר הנאמנות (נספח א').

4.6.4. לאחר ההנפקה על פי דוח הצעת מדף זה, תשעבד החברה, לפי שיקול דעתה, נכסים מנכסי המקרקעין הנוספים כאמור אשר "השווי הבטוחתי" שלהם, בתוספת ל- "שווי הבטוחתי" של הנכסים המשועבדים הקיימים באגרות החוב (סדרה ח') לפני הרחבתה, לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב (סדרה ח'), לאחר ההנפקה על פי דוח זה.

יובהר, כי על פי סעיף 7.2 לשטר הנאמנות "השווי הבטוחתי" של אילו מנכסי מקרקעין המשועבדים כאמור יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי (כאמור בסעיף 7.2.2 לשטר הנאמנות), כשהוא מוכפל ב-0.8 (למעט אם נקבע אחרת בשטר הנאמנות כגון בסעיפים 6.3.4 ו-7.7 לשטר הנאמנות).

לעניין רישום שעבודים, אם וככל שיוחלט על יצירתם, על זכויות החברה בנכס בקרית גת ובנכס בגיבורי ישראל (כהגדרתם בסעיף 2 לתוספת מס' 1 לשטר הנאמנות) וכמפורט בתוספת מס' 1 לשטר הנאמנות יצוין כי:

(1) יצירת ורישום שעבוד על הנכס בקרית גת תתבצע רק בכפוף ולאחר השלמת רישום התצ"ר בקרית גת ולאחר רישום החברה כבעלים של מקרקעי קרית גת, אשר להערכת החברה יושלמו, לכל המוקדם, בחלוף מספר חודשים ממועד פרסום דוח זה, זאת מבלי שיהיה בהערכה זו כדי לחייב את החברה ובכלל זה (אך לא רק) לעניין המועד בו יושלמו הפעולות האמורות (אם וככל שתושלמנה).
הערכת החברה כאמור הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המתבססת על מידע הקיים בידי החברה במועד דוח זה. הערכה זו יכולה שלא להתממש בין היתר, מאחר שהשלמת הפעולות האמורות כרוכה בקבלת אישורים מרשויות שונות אשר לחברה אין שליטה על עיתוי קבלתם. בהתאם, אם וככל שהחברה תבקש לשעבד את הנכס בקרית גת במסגרת הרחבת סדרה, הרי שרק לאחר שהפעולות האמורות תושלמנה ורק לאחר קבלת כל המסמכים הנדרשים בקשר עם רישום השעבוד על נכס זה, כנדרש בסעיף 7.8.2 לשטר הנאמנות, יעביר הנאמן לחברה את אותו חלק מתמורת הרחבת הסדרה בגין הנכס בקרית גת - בסכום השווה לשווי הבטוחתי של הנכס כאמור בסעיף 7.2.3 לשטר הנאמנות (בהתאם לאמור בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות). עד להעברת כספי תמורת הרחבת הסדרה לחברה כאמור יוותרו הכספים בחשבון הנאמנות.

(2) יצירת שעבוד על הנכס בגיבורי ישראל תבוצע רק בכפוף ולאחר חתימה על חוזה חכירה בין החברה לבין עיריית תל אביב, אשר להערכת החברה תושלם, לכל המוקדם, בחלוף מספר חודשים ממועד פרסום דוח זה, זאת מבלי שיהיה בהערכה זו כדי לחייב את החברה ובכלל זה (אך לא רק) לעניין המועד בו ייחתם חוזה החכירה כאמור (אם וככל שייחתם).
הערכת החברה כאמור, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המתבססת על מידע הקיים בידי החברה במועד פרסום דוח זה. הערכה זו יכולה שלא להתממש, בין היתר, מאחר שהשלמת הפעולה כרוכה בקבלת אישורים מרשויות שונות אשר לחברה אין שליטה על עיתוי קבלתם. בהתאם, אם וככל שהחברה תבקש לשעבד את הנכס בגיבורי ישראל במסגרת הרחבת סדרה, הרי שרק לאחר חתימה על חוזה חכירה עם עיריית תל אביב ורק לאחר קבלת כל המסמכים הנדרשים בקשר עם רישום השעבוד על נכס זה, כנדרש בסעיף 7.8.2 לשטר הנאמנות, יעביר הנאמן לחברה את אותו חלק מתמורת הרחבת הסדרה בגין נכס זה - בסכום השווה לשווי הבטוחתי של הנכס כאמור בסעיף 7.2.3 לשטר הנאמנות (בהתאם לאמור בסעיף 7.1.4

לשטר הנאמנות). עד להעברת כספי תמורת הרחבת הסדרה לחברה כאמור יוותרו הכספים בחשבון הנאמנות.

לעניין רישום שעבודים, אם וככל שיוחלט על יצירתם, על זכויות החברה בנכס בשערי העיר, רחובות (כהגדרתו בסעיף 2 לתוספת מס׳ 2 לשטר הנאמנות) וכמפורט בתוספת 2 לשטר הנאמנות יצוין כי:

יצירת שעבוד על הנכס בשערי העיר, רחובות תבוצע רק בכפוף ולאחר השלמת רישום זכויות החברה בנכס בשערי העיר, רחובות, אשר להערכת החברה יושלם, לכל המוקדם, בחלוף מספר חודשים ממועד חתימת תוספת מס׳ 2 לשטר הנאמנות, זאת מבלי שיהיה בהערכה זו כדי לחייב את החברה ובכלל זה (אך לא רק) לעניין המועד בו יושלם רישום הזכויות כאמור. הערכת החברה כאמור, מתבססת על מידע הקיים בידי החברה במועד תוספת מס׳ 2 לשטר הנאמנות. הערכה זו יכולה שלא להתממש, בין היתר, מאחר שהשלמת הפעולה כרוכה בקבלת אישורים מגורמים שונים ומרשויות שונות אשר לחברה אין שליטה על עיתוי קבלתם.

הערכת החברה כאמור, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המתבססת על מידע הקיים בידי החברה במועד פרסום דוח זה. הערכה זו יכולה שלא להתממש, בין היתר, מאחר שהשלמת הפעולה כרוכה בקבלת אישורים מרשויות שונות אשר לחברה אין שליטה על עיתוי קבלתם. בהתאם, אם וככל שהחברה תבקש לשעבד את הנכס בשערי העיר, רחובות, הרי שרק לאחר רישום זכויות החברה בנכס בשערי העיר, רחובות, ורק לאחר קבלת כל המסמכים הנדרשים בקשר עם רישום השעבוד על נכס זה, כנדרש בסעיף 7.8.2 לשטר הנאמנות, יעביר הנאמן לחברה את אותו חלק מתמורת הרחבת הסדרה בגין נכס זה - בסכום השווה לשווי הבטוחתי של הנכס כאמור בסעיף 7.2.3 לשטר הנאמנות (בהתאם לאמור בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות). עד להעברת כספי תמורת הרחבת הסדרה לחברה כאמור יוותרו הכספים בחשבון הנאמנות.

4.6.5. להערכת החברה בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה ראו סעיפים 7.1 ו- 21 לדוח התקופתי לשנת 2019 וכן האמור בדוח הרבעון הראשון 2020 ובפרט האמור בסעיף 1.3.2 לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח הרבעון הראשון 2020 וכן האמור בדוח הרבעון השני ובפרט האמור בסעיף 1.3.2 שצורף לדוח הרבעון השני 2020.

4.7. <u>טבלאות ריכוז תמצית של מנגנוני הגנה הקיימים בשטר הנאמנות</u>

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.[8] 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 הינן כמפורט בשטר הנאמנות והתוספות לשטר הנאמנות, המצורפים כנספח א׳ לדוח הצעת מדף זה. לעניין זה ראו גם האמור בסעיף 4.9 להלן.

4.7.1. <u>תניות חוזיות ובטחונות</u>

	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	**תיאור תמציתי [שטר הנאמנות והתוספות לשטר הנאמנות מצורפים כנספח א׳ לדוח הצעת מדף זה]**	**האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי**
תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים	קיים. (סעיף 7.1.1.1, לרבות כפי שתוקן על פי התוספות לשטר הנאמנות).	שעבוד על נכסי נדל״ן מניב כמפורט בסעיף 7.1.1.1 לשטר הנאמנות (כפי שתוקן על-פי התוספות לשטר הנאמנות.	
תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף	לא קיים.	--	--
התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	לא קיים.	--	--
התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות	קיים. (סעיף 6.3).	בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 6.3 לשטר הנאמנות, ובכלל זה (אך לא רק) לעניין הדוחות הכספיים על-פיהם תערך הבדיקה ומשך התקופה ביחס אליה תערך הבדיקה: (1) הון עצמי מתואם לא יפחת מ-1 מיליארד ש״ח; (2) יחס הון עצמי מתואם לסך מאזן לא ייפחת מ-20%; (3) היחס בין חוב פיננסי נטו לבין ה-NOI, לא יעלה על 14; (4) יחס הלוואה לבטוחה – השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים באותה עת לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה	כן, בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 9.1.14 לשטר הנאמנות. ראו הטבלה בסעיף 4.7.2 להלן.
התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חיי תעודת ההתחייבות	קיים. (סעיף 6.4)	כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ח׳) במחזור, אגרות החוב (סדרה ח׳) תהיינה מדורגות על-ידי חברה מדרגת וזאת, כל עוד הדבר בשליטת החברה. לצורך כך החברה תשלם לחברת הדירוג את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ותמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג. מובהר כי	כן בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 9.1.16 לשטר הנאמנות, ירידה מדירוג מסוים, כמפורט בטבלה בסעיף 4.7.2 להלן.

[8] עמדת סגל משפטית 103-41: גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטרי נאמנות, מיום 9 באוגוסט 2020.

		הפסקת הדירוג של אגרות החוב (סדרה ח') עקב סיבות ו/או נסיבות שאינן בשליטת החברה, לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי.	
התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות	לא.	--	--
התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חיי תעודת ההתחייבות	לא.	--	--
מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף	לא.	יצוין, כי קיימות מגבלות מקובלות על אפשרות לבצע הרחבת אגרות חוב (סדרה ח'), וכן דרישה ששווים הבטוחתי (הקבוע לעניין זה בשטר) של כלל הנכסים המשועבדים במועד הרחבת הסדרה בתוספת השווי הבטוחתי של הנכסים שיתווספו כבטוחה לא יפחת מהערך המתואם במועד הרחבת הסדרה (לרבות אגרות החוב שתונפקנה). עם זאת אין מגבלה להנפיק סדרות נוספות של אגרות חוב.	יצוין, כי קיימת עילת פרעון מיידי במקרה שהחברה תבצע הרחבת סדרה שלא תעמוד באיזו מהתחייבויות החברה (סעיף 9.1.15 לשטר הנאמנות)
מגבלה על חלוקת דיבידנדים	קיים. (סעיף 6.2)	בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 6.2 לשטר הנאמנות, כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ח') קיימות במחזור, החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות, לכך שסך ההון העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות, לאחר חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 1,050,000,000 ש"ח ובכפוף לתנאים הבאים: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפרעון מיידי; (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה החברה תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות המנויות בסעיף; (3) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.	כן, בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 9.1.14 לשטר הנאמנות. ראו הטבלה בסעיף 4.7.2 להלן.
מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה	לא.	--	--
מגבלות על שינוי שליטה	קיימת. (סעיף 9.1.18)	מצב דברים בו מר מוטי בן-משה (במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתו), יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה (למעט במקרה של העברה לנעבר מורשה), מכל סיבה שהיא, אלא אם התקבלה החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב רגיל, מהווה עילת פרעון מיידי.	כן, בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 9.1.18 לשטר הנאמנות. ראו הטבלה בסעיף 4.7.2 להלן.
מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים	קיים. (סעיפים 4 ו-4א' לתוספת הראשונה).	נקבע מנגנון להתאמת שיעור הריבית בגין דירוג אגרות החוב ו/או קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל-NOI.	--

4.7.2. <u>עילות לפירעון מיידי</u>

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות / הסבר
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן.	קיים. (סעיף 9.1.23)	
הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה	קיים. (סעיף 9.1.26)	לתקופה של שני רבעונים עוקבים רצופים.
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן.	קיים. (סעיף 9.1.1)	
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי; Cross Default/Cross Acceleration: (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)	קיים. (סעיף 9.1.17)	אם סדרת אגרות חוב אחרת שהונפקה על-ידי החברה ושהינה במחזור הועמדה כדין לפירעון מיידי; או אם חוב מהותי סולו של החברה (כהגדרתו להלן) הועמד כדין לפירעון מיידי וההעמדה לפירעון מיידי כאמור לא בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים. לעניין זה "**חוב מהותי**" משמעו חוב או חובות של החברה כלפי מוסד או מוסדות פיננסים או גוף מוסדי או גופים מוסדיים (להלן: "**המלווה הפיננסי**") בסכום מצטבר כלפי המלווה הפיננסי העולה על 200 מיליון ₪ (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים למלווה פיננסי – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני). החברה תגיש לנאמן בנוסח אשר יהא מקובל עליו ולשביעות רצונו הצהרה בכתב חתומה על ידי נושא משרה בכיר בחברה תוך שלושה (3) ימי עסקים מהמועד בו ניתנה לה הודעה על העמדה לפירעון מיידי כאמור, על סך הערך ההתחייבותי של החוב המהותי כאמור למועד ההעמדה לפירעון מיידי. מובהר כי, חילוט ערבויות, והעמדה לפירעון מיידי של הלוואה ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse) לא תיחשבנה לעניין זה כחוב מהותי.
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	קיים. (סעיף 9.1.6) 9.1.16	נקבע דירוג לאגרות החוב הנמוך מ- "BBB-" של סטנדרד את פורס מעלות בע"מ (או הדירוג המקביל לו בסולם הדירוג של החברה המדרגת הרלוונטית). בסעיף זה, ככל שאגרות החוב (סדרה ח') תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג לעניין סעיף 9.1.16 לשטר הנאמנות יהיה הנמוך מביניהם.
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	קיים. (סעיפים 9.1.4 ו- 9.1.12)	
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי	קיים. (סעיף 9.1.9)	על עיקר נכסי החברה.
אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי	קיים. (סעיף 9.1.5)	ניתנה תקופת ריפוי של שלושים (30) ימים מהמועד האחרון שבו החברה חייבת בפרסום הדוחות הכספיים.
הפרה יסודית של תנאי אג"ח	קיים. (סעיפים 9.1.1; 9.1.22; 9.1.24)	בכפוף לתקופת הבדיקה והריפוי שנקבעו ביחס לכל תנאי או התחייבות כאמור (אם וככל שניתנו).
הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים	קיים. (סעיף 9.1.1)	בכפוף לתקופת הבדיקה והריפוי שנקבעו ביחס לכל תנאי או התחייבות כאמור (אם וככל שניתנו).
הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	קיים. (סעיף 9.1.10)	אם בוצע מיזוג של החברה עם ישות אחרת, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ח') בהחלטה רגילה, אלא אם כן החברה או הישות הקולטת הצהירה, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהא ביכולתה של החברה (או הישות הקולטת, לפי

		העניין) לקיים את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח');
מכירת רוב נכסי המנפיק	קיים. (סעיף 9.1.19)	בוצעה מכירה לאחר של נכס או נכסים של החברה, המהווים את עיקר נכסי החברה נכון למועד המכירה (ולמעט מכירה מותרת של נכסים משועבדים בהתאם לסעיף 7.5 לשטר הנאמנות או החלפה של נכס משועבד בהתאם לסעיף 7.3.4 לשטר הנאמנות) ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') מראש, ברוב רגיל באסיפה. לעניין סעיף זה, (1) "מכירה לאחר" מכירה לכל צד שלישי שהוא למעט תאגידים בשליטת החברה ו/או לתאגידים בשליטתם של תאגידים אלו (להסרת ספק - שליטה משותפת לא תיחשב כשליטה לעניין ס"ק 1 ו-ס"ק (2) להלן); ו- (2) מכירה או העברה במסגרת מיזוג עם חברה אחרת או במסגרת שינוי מבנה לא תיחשב "מכירה לאחר" ובהתאם לא יחולו הוראות סעיף 9.1.19 לשטר הנאמנות. למען הסר ספק, לעניין משמעות "נכס" בסעיף זה, יראו ערך נכס המוחזק על ידי תאגיד לפי שיעור החזקתה של החברה בתאגיד.
התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק	קיים. (סעיף 9.1.13)	אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה, באופן שעיקר הפעילות אינו בתחום הנדל"ן.
מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה	קיים. (סעיף 9.1.2)	
הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	קיים. (סעיף 9.1.3)	
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)	קיים. (סעיפים 9.1.7 ו- 9.1.8)	על עיקר נכסי החברה.
המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	קיים. (סעיפים 9.1.12 ו- 9.1.4)	
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע	קיים (סעיף 9.1.25)	
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	לא קיים.	
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	קיים. (סעיף 9.1.11).	
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח- 2018	לא קיים.	
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח- 2018	קיים. (סעיף 9.1.11).	
הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	קיים. (סעיפים 9.1.6; 9.1.21).	ניתנה תקופת ריפוי של שלושים (30) ימים מהמועד האחרון שבו החברה חייבת בפרסום הדוחות הכספיים.
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	קיים. (סעיף 9.1.15).	במקרה שהחברה תבצע הרחבת סדרה לאגרות החוב (סדרה ח'), באופן שהרחבת הסדרה לא תעמוד באיזו מהתחייבויות החברה כמפורט בסעיפים 3.3 ו- 7.6 לשטר הנאמנות.
אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף	לא קיים.	
נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	לא קיים.	
הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפיקדון להוצאות מיוחדות	לא קיים.	
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן	לא קיים.	

זמני		
שינוי שליטה	קיים. (סעיף 9.1.18).	אם מר מוטי בן משה (במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתו) יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה (למעט במקרה של העברה לנעבר מורשה), מכל סיבה שהיא, אלא אם התקבלה לכך הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ברוב רגיל. בסעיף זה, "**שליטה**" – כמשמעותה בחוק ניירות ערך, ובלבד שמר מוטי בן משה יחזיק, במישרין ו/או בעקיפין, 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.
אי עמידה באמות המידה הפיננסיות והפרת מגבלות על חלוקה	קיים. (סעיף 9.1.14).	החברה לא עמדה באחת או יותר מההתניות הפיננסיות כאמור בסעיפים 6.3.1 עד 6.3.4 לשטר הנאמנות במשך שני רבעונים עוקבים רצופים, על פי הדוחות הכספיים הרלוונטיים לתום כל אחד מהרבעונים האמורים, או אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד להוראות מגבלת חלוקת הדיבידנד, כמפורט בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות, ובלבד שלא ניתנה לחברה ארכה לתיקון מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ח') במסגרת החלטה מיוחדת או מאת הנציגות הדחופה לפי סעיף 9.2.10 לשטר הנאמנות, או, לא ניתן לחברה ויתור על ההפרה מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ח') במסגרת החלטה מיוחדת. יובהר, כי ביחס להתניה הפיננסית הקבועה בסעיף 6.3.4 לשטר הנאמנות בלבד, ס"ק 9.1.14 לשטר הנאמנות לא יחול אם החברה המציאה לידי הנאמן נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, חלופיים או נוספים, בפרק הזמן הקבוע בסעיף 6.3.4 לשטר הנאמנות.
החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו.	קיים. (סעיף 9.1.5).	ניתנה תקופת ריפוי של שלושים (30) ימים מהמועד האחרון שבו החברה חייבת בפרסום הדוחות הכספיים.
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.	קיים. (סעיף 9.1.25).	

4.7.3. <u>דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות</u>

אמת מידה	קיים / לא קיים	פירוט אמת המידה
מינוף פיננסי	יחס הלוואה לבטוחה	החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים כמפורט בס"ק 6.3.5.1 לשטר הנאמנות, השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים באותה עת לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה. לעניין סעיף 6.3.4 לשטר הנאמנות, השווי הבטוחתי של כל אחד מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיפים 7.2.2 ו- 7.2.3 לשטר הנאמנות, כשהוא מוכפל ב- 0.85. לעניין שווי נכסים משועבדים שהינם בטוחות פיננסיות, יחול האמור בסעיפים 7.2.1(ב) ו- 7.2.1(ג) לשטר הנאמנות.
	הון עצמי מתואם מינימלי	החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים כמפורט בס"ק 6.3.5.1 לשטר הנאמנות, הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו לעיל, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ- 1 מיליארד ₪.
	יחס הון עצמי מתואם למאזן	החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים כמפורט בס"ק 6.3.5.1 לשטר הנאמנות, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם לעיל, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ- 20%.

	יחס חוב נטו ל-NOI	החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים כמפורט בס"ק 6.3.5.1 לשטר הנאמנות, היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI של החברה, כהגדרתם לעיל, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יעלה על 14.
יחסי רווחיות	לא קיים.	
יחסי נזילות	לא קיים.	
יחס יעילות תפעולית	יחס חוב נטו ל-NOI	ראו לעיל.

4.8. לפירוט נוסף בדבר יתר תנאי אגרות חוב (סדרה ח') המוצעות על פי דוח הצעה זה, לרבות התחייבויות שונות שהחברה נטלה עליה לעמוד בהן עד לפירעון מלוא הסכומים להם זכאים מחזיקי אגרות החוב, ראו שטר הנאמנות והתוספות לשטר הנאמנות.

4.9. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף בקשר לשטר הנאמנות ו/או בקשר לאגרות החוב (סדרה ח'), יגברו הוראות שטר הנאמנות. נכון למועד הדוח, אין סתירה בין הוראות תשקיף המדף ו/או דוח הצעת מדף זה להוראות שטר הנאמנות.

4.10. החברה מתחייבת לרשום את אגרות החוב למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ על שם החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ (או כל חברה לרישומים אחרת עמה תתקשר החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי ועל פי כל דין).

5. <u>מיסוי וניכיון</u>

5.1. <u>ניכיון אגרות החוב (סדרה ח')</u>

5.1.1. אגרות החוב (סדרה ח') הונפקו לראשונה לפי דוח ההצעה הראשון לסדרה ח', והורחבו על פי דוח הצעה פרטית מחודש אפריל 2020 ועל פי דוח הצעה פרטית מחודש ספטמבר 2020, בניכיון. שיעור הניכיון המשוקלל בגין אגרות החוב (סדרה ח') לאחר השלמת הרחבת הסדרה מחודש ספטמבר 2020 הינו 0.46%.

הערך המתואם של אגרת החוב (סדרה ח') ליום 25 באוקטובר 2020 (יום המכרז לציבור כמפורט לעיל) הינו 1.0069 ש"ח ל-1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח'). הערך המתואם של אגרות החוב (סדרה ח') ליום התשלום של הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ח'), החל ביום 31 באוקטובר 2020 אשר מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') שיונפקו מכוח דוח הצעת מדף זה אינם זכאים לו (כמפורט לעיל), הינו 1.000 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב.

אגרות החוב (סדרה ח') המונפקות לפי דוח הצעה זה מונפקות במחיר מינימאלי של 1.0231 ש"ח ל-1 ש"ח אגרות החוב (סדרה ח'), העולה על ערכן המתואם של אגרות החוב (סדרה ח'). בהתאם לכך אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות אינן צפויות להיות מונפקות בניכיון.

5.1.2. החברה קיבלה ביום 3 בנובמבר 2019 את אישור רשות המיסים כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה ח'), ייקבע שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים בסדרה, ככל שיהיו (להלן: "**שיעור הניכיון המשוקלל**"). החברה מתחייבת כי בדוח פרסום תוצאות ההנפקה היא

תכלול את שיעור הניכיון בגין ההנפקה על פי דוח זה (כאשר כאמור לעיל, צפוי כי ההנפקה תהא ללא ניכיון) ואת שיעור הניכיון המשוקלל (כהגדרתו להלן) לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפירעון של אותה סדרה, לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין.

5.1.3. החברה שומרת לעצמה את הזכות להקצות להקצות אגרות חוב (סדרה ח') בשיעור ניכיון שונה משיעור הניכיון של סדרת אגרות החוב שתהיינה במחזור באותה עת. החברה תחשב לפני מועד הגדלת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה, ותפרסם בדוח מיידי לפני הרחבת הסדרה או בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה להרחבת הסדרה, לפי העניין, כאמור את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפירעון של אותה סדרה, לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין.

5.1.4. 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**"). 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.

5.1.5. ככל ויהיו דמי ניכיון, ובהתאם לסעיף 2(4) ו-125ג לפקודה רואים בדמי ניכיון כריבית החייבת במס ובניכוי מס במקור כאמור. ככל שהחברה תנפיק ניירות ערך בעתיד המוצעים על פי תשקיף המדף, כהגדרת המונח בדוח הצעת המדף, כולם או חלקם, ביחידות הכוללות אגרות חוב שאינן להמרה, החברה תפעל לפי עמדת רשות המיסים כפי שתהיה במועד ההנפקה כאמור.

בהיעדר הוראה אחרת מרשויות המס, הניכיון שייווצר בגין סדרת אגרות חוב המוצעות כאמור ייקבע לצורכי מס על פי ההפרש שבין הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב לבין החלק בתמורת ההנפקה שייוחס לאגרות החוב, כאמור לעיל, ככל שזה חיובי.

חברי הבורסה ינכו מס במקור מתשלומי אגרות החוב את תשלומי המס אותם הם חייבים לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן אגרות החוב, ינכו חברי הבורסה מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל ולהלן.

5.2. <u>רווח הון ממכירת אגרות החוב המוצעות</u>

בהתאם לסעיף 91 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ("**הפקודה**"), רווח הון

ריאלי ממכירת אגרות חוב צמודות מדד[9] על ידי יחיד תושב ישראל, אשר ההכנסה ממכירת אגרות החוב אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד" ושלא תבע בניכוי הוצאות מימון, 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, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה - קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב-10% לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה - במועד מכירת אגרות החוב או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור, אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו יהיה בשיעור שלא יעלה על 30%. כמו כן, לגבי יחיד שתבע הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב, יחויב רווח ההון ממכירת ניירות הערך במס בשיעור של 30%, עד קביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיף 101א(א)(9) וסעיף 101א(ב) לפקודה. שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת אגרות החוב היא בגדר הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", בהתאם להוראות סעיף 2(1) לפקודה. ובהתאם למבחנים שהוגדרו בפסיקת בית המשפט העליון לאימתי הכנסה מפסיקה להיות פאסיבית ועולה לכדי "עסק" שאז יחויב היחיד בשיעור מס שולי בהתאם להוראות סעיף 121 לפקודה (עד 47% בשנת 2020).

בנוסף, יש לציין כי יחול מס ייסף, בשיעור של 3%, על הכנסתו החייבת של היחיד, העולה על סכום של 651,600 ₪ (בשנת 2020). (סכום זה מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן). בהתאם להוראות סעיף 121ב לפקודה, הכנסה חייבת כוללת את כל סוגי ההכנסות לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין, למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה וסכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963.

רווח הון במכירת אגרת חוב, שאינה צמודה למדד המחירים לצרכן (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. לעניין חישוב רווח הון ריאלי במכירת אגרת חוב על ידי יחיד שערכה צמוד למטבע חוץ או נקוב במטבע חוץ יראו את שער מטבע החוץ כמדד.

חבר בני אדם יהיה חייב במס על רווח הון ריאלי ממכירת אגרות החוב בשיעור מס החברות (23% בשנת 2018 ואילך).

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת אגרות החוב כאמור, בהתקיים התנאים הקבועים באותו סעיף. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת ממכירת אגרות חוב יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" בידיו, אלא אם כן

[9] כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה

נקבע מפורשות אחרת. לא נקבע להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

הפסדים בשנת המס, שמקורם במכירת אגרות החוב המוצעות בשנת המס ושאילו היו רווחי הון היו חייבים במס בידי מקבלם, יקוזזו כנגד רווחי הון ריאלי ושבח מקרקעין שינבעו ממכירת כל נכס שהוא, בישראל או מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוזז ביחס של 3.5:1) וכן, כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או ריבית או דיבידנד ששולמו בגין ניירות ערך אחרים (בתנאי ששיעור המס החל על ריבית או דיבידנד כאמור לא עלה על שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה, אם הוא חברה, ועל השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב), לפי העניין, אם הוא יחיד), באותה שנת מס.

הפסד הון ממכירת אגרות החוב שלא ניתן לקזזו בשנת המס כאמור, יהיה ניתן לקיזוז בשנות המס הבאות בזו אחר זו לאחר השנה שבה היה ההפסד, כנגד רווח הון ריאלי ושבח מקרקעין בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון במכירת נייר ערך, במכירת יחידה בקרן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002 ("**תקנות הניכוי מרווח הון**"), נקבע כי במסגרת חישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס במקור ממכירת ניירות ערך ועסקאות עתידיות ("**ניירות סחירים**"), יקזז החייב (כהגדרתו מונח זה בתקנות הניכוי מרווח הון) את הפסד ההון שנוצר ממכירת ניירות סחירים בהתאם להוראות סעיף 92 לפקודה, ובלבד שהתקיימו כל אלו: ההפסד נוצר ממכירת ניירות סחירים שהיו בניהולו של החייב ובכפוף לכך שהרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין טרם יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון, בהתאם לתקנות הניכוי מרווח הון, חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות האמורות), המשלם למוכר תמורה במכירת אגרות החוב המוצעות, ינכה מס בשיעור של 25%- מרווח ההון הריאלי כאשר אגרות החוב צמודות למדד כאשר המוכר הינו יחיד. מחבר בני אדם ינוכה מס בשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126א לפקודה (23% בשנת 2018 ואילך) מרווח ההון הריאלי. עם זאת, לגבי נייר ערך שאינו צמוד למדד שיעור ניכוי המס במקור הינו 15% מרווח ההון - כאשר המוכר הינו יחיד. האמור לעיל כפוף להצגה מראש של אישורי פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המיסים וכפוף לקיזוז הפסדים שרשאי המנכה במקור לבצע. 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 ("**תקנות ניכוי מריבית ומדיבידנד**"), וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם.

אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה על-ידי המוכר בגין מכירה כאמור.

ככל שאגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה 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).

ככלל, תושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם), כהגדרתו בפקודה, פטור ממס על רווחי הון במכירת אגרות החוב הנסחרות בבורסה בישראל, אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חבר בני אדם תושב חוץ אם תושבי ישראל הם בעלי שליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או מהרווחים של חבר בני אדם תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, עשויות לחול הוראות אמנת המס (אם קיימת) בין ישראל למדינת התושבות של תושב החוץ ובכפוף להמצאה מראש של אישור מתאם מרשות המיסים. כמו כן, הוראות תקנות הניכוי מרווח הון לא יחול על חייב שהוא מוסד כספי המשלם למוכר שהינו תושב חוץ תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

5.3. <u>שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות חוב</u>

בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס שלא יעלה על 25% על הכנסות ריבית, שנצמחו שמקורן באגרת חוב הצמודות במלואן למדד, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. במידה ומדובר באגרת חוב שאינה צמודה למדד, או שהנה צמודה בחלקה לשיעור עליית המדד, כולו או חלקו, או שאינה צמודה למדד עד לפדיון, יחויב היחיד בשיעור מס של 15% על הריבית או דמי הניכיון. יצוין כי יראו כמדד לעניין סעיף 125ג לפקודה את מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ונכס שערכו צמוד לטבע חוץ או שהוא נקוב במטבע חוץ את שער המטבע.

במקרה בו אגרות החוב צמודות במלואן למדד – ככלל, יחיד יהיה פטור ממס על הפרשי ההצמדה או הפרשי שער, לפי העניין, שנצמחו בגין קרן אגרות החוב, הכל בכפוף לתנאים בחוק. 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' 2(1) ואינם רשומים בפנקסי חשבונותיו או חייבים ברישום כאמור.

יודגש כי הפרשי הצמדה הנצברים על הריבית דינם כדין הריבית ויחויבו אף הם באותו שיעור מס.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" או "משלח יד" לפי סעיף 2(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע בניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב עליהם משולמת הריבית; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה בחברה המשלמת את הריבית; 4) היחיד הוא עובד בחבר בני האדם ששילם את הריבית, או שהוא נותן לו שירותים או מוכר לו מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עמו, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור

הריבית נקבע בתום לב ומבלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין חבר בני האדם; (5) הריבית שולמה מקרן השתלמות לפני שחלפו התקופות האמורות בסעיף 9(16א) או (16ב), או ששולמה מקופת גמל לתגמולים וחלו עליה הוראות סעיף 3(ד); ו-(6) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים אלו יחויב היחיד במס על ריבית בשיעור מס שולי בהתאם לסעיף 121 לפקודה.

בנוסף, יש לציין כי יחול מס ייסף בשיעור של 3% על חלק הכנסתו החייבת של יחיד העולה על סכום של 651,600 ש"ח (בשנת 2020. סכום זה מתעדכן מדי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן).

שיעור המס החל על הכנסות הריבית (לרבות הפרשי הצמדה) של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, שמקורן באגרות חוב נסחרות בבורסה, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, הינו שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2018 ואילך).

בהתאם לסעיף 9(15ד) לפקודה, החל מיום 1 בינואר 2009, ריבית, דמי ניכיון או הפרשי הצמדה, המשולמים למי שהוא תושב חוץ במועד קבלת הריבית, בשל אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל, שהנפיק חבר בני אדם תושב ישראל, פטורים ממס ובלבד שההכנסה אינה במפעל קבע של תושב החוץ בישראל. הפטור לא יחול במקרים הבאים:

א. תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחברה המנפיקה; או

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

ג. תושב החוץ הינו 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 נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים).

יצוין כי הפטור כאמור לעיל, במידה וחל, לא יחול על חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל בשיעור של 25% או יותר, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה (ראה פירוט לעיל).

ככל שלא יחול הפטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות מריבית בידי תושבי חוץ (יחיד וחבר בני-אדם) שמקורן באגרות החוב, עשוי להיות מחויב בהתאם להוראות הפקודה והתקנות שהותקנו מכוחו, כמפורט לעיל, או בהתאם להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ ובכפוף לקבלת אישור מתאים מראש מרשות המסים.

קרן נאמנות פטורה, וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית כאמור, כפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית שנצברה בתקופת החזקתו של אחר. על רווחיה או הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית 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 המירבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

בהתאם להוראות סעיף 89(ה) לפקודה, בפדיון איגרת חוב הצמודה למדד, שההכנסה מהם אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", יראו את הפרשי ההצמדה כחלק מהתמורה ויחולו הוראות הפקודה הנוגעות לחישוב רווח ההון, כמפורט לעיל. האמור לעיל לא יחול אם ההכנסה מהפרשי ההצמדה מהווה הכנסה העולה לכדי "עסק" או "משלח יד".

בהתאם לתקנות ניכוי מריבית ומדיבידנד, שיעור המס שיש לנכות במקור מריבית והפרשי הצמדה (כהגדרתה בתקנות הנ"ל)[10] המשולמת על אגרות חוב, הצמודות במלואן למדד, הינו 25% לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית כאמור לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או יחיד העובד בחבר בני אדם משלם הריבית, או שנותן לו שירותים או מוכר מוצרים לחברה המשלמת את הריבית, יהיה בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה - ולגבי חבר בני אדם בהתאם לשיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% בשנת 2018 ואילך). לגבי ריבית בגין אגרות חוב שאינן צמודות למדד או למטבע חוץ ינוכה מס בשיעור של 15% מיחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית ובשיעור מס החברות (בשנת 2018 ואילך - 23%) מחברות.

חרף האמור לעיל, שיעור המס שינוכה במקור לגבי תושב חוץ (יחיד וחבר בני אדם), ככל שהינו חייב במס כאמור לעיל, עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המיסים, בכפוף להוראות האמנות למניעת כפל מס עליהן חתומה מדינת ישראל.

יצוין, כי לגבי ריבית המשולמת לתושב חוץ שחלות עליה הוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, לא ינוכה מס במקור.

האמור לעיל, כפוף להצגה מראש של אישור פטור (או שיעור מופחת) מניכוי מס במקור שהופק על ידי רשות המיסים.

תשלום ריבית לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים המנויים בתוספת לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד, פטור מניכוי מס במקור וזאת לאחר המצאת אישורים מתאימים מראש על ידם.

החברה תעביר לחברי הבורסה את סכום הריבית וכן את המידע שיש ברשותה כמפורט בהנחיה האמורה ביחס למחזיקים ולאגרת החוב שמכוחה משולמת הריבית כאמור. חברי הבורסה ינכו מס במקור מתשלומי הריבית שישולמו על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד ויעברו אותו לרשות המיסים גם בהתבסס על המידע האמור. במקרה שבו משולמת ריבית לבעל מניות מהותי או ליחיד העובד בחבר בני אדם משלם הריבית או למי שנותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני אדם המשלם את

[10] ריבית - ריבית, הפרשי הצמדה שאינם פטורים על פי כל דין, לרבות הפרשי הצמדה חלקיים, כהגדרתם בסעיף 9(13) לפקודה ודמי ניכיון.

הריבית, החברה תהיה אחראית להשלמת ניכוי המס במקור מתשלומי הריבית לשיעור המס המרבי כקבוע בתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד.

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 אגרת חוב הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח ההון במכירת איגרת החוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו-(3) הפדיון אינו בידי בעל שליטה או בידי מי שהחזיק באיגרת 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.

כמקובל בעת קבלת החלטות על השקעת כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב המוצעות. מובהר כי האמור לעיל משקף את הוראות הדין המתוארות בו כפי שהן למועד דוח הצעת המדף, ואלה עשויות להשתנות ולהוביל לתוצאות שונות. בנוסף יש להדגיש כי ההוראות הכלולות לעיל אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראת החוק הנזכרות לעיל ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

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.

6. <u>הימנעות מעשיית הסדרים</u>

6.1. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בדוח הצעת המדף בקשר עם הצעת ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף, הפצתם ופיזורם בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעת מדף, למכור את ניירות הערך אשר רכשו, מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

6.2. 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 6.1 לעיל.

6.3. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 6.1 לעיל.

6.4. התחייבות הדירקטורים כאמור תעמוד בתוקף כל עוד הדירקטורים ממשיכים לכהן בתפקידם כדירקטורים בחברה.

7. <u>דירוג אגרות החוב (סדרה ח')</u>

7.1. במועד הנפקתן לראשונה על פי דוח ההצעה הראשון לסדרה ח', דורגו אגרות החוב (סדרה ח') על ידי סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "**מעלות**") בדירוג (ilAA-). (סדרה ח'). לפרטים

נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 21 במרס 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-025081).

7.2. סמוך למועד הרחבת הסדרה על פי ההצעה הפרטית מחודש אפריל 2020, פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר הודעת מעלות כי קבעה דירוג (ilAA-) להנפקה של עד 55 מיליון ש"ח ערך נקוב באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה ח'). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 באפריל 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-034366).

7.3. סמוך למועד הרחבת הסדרה על פי ההצעה הפרטית מחודש ספטמבר 2020, ביום 23 בספטמבר 2020, פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר הודעת מעלות כי קבעה דירוג (ilAA-) להנפקה של עד 112 מיליון ש"ח ערך נקוב באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה ח') (מס' אסמכתא: 2020-01-104268).

7.4. ביום 20 באוקטובר 2020 פרסמה החברה דיווח מיידי בדבר הודעת מעלות כי קבעה דירוג (ilAA-) להנפקה של עד 150 מיליון ש"ח ערך נקוב באמצעות הרחבת אגרות החוב (סדרה ח') (מס' אסמכתא: 2020-01-114198).

דוח הדירוג של מעלות כמפורט בסעיף 7.4 לעיל וכן הסכמת מעלות להכללתו בדוח הצעת מדף זה, מצורפים לדוח הצעת מדף זה כנספח ג'.

8. היתרים ואישורים

8.1. רשות ניירות ערך נתנה את אישורה לפרסום דוח הצעת המדף, בהתאם לכללי ניירות ערך (מקרים שבהם פרסום דוח הצעת מדף 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 בדוח הצעת המדף מהימנותם או שלמותם, ואין בו משום הבעת על דעה טיבם של ניירות הערך המוצעים.

8.2. החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף, והבורסה נתנה את אישורה לכך.

אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף, למהימנותם או לשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף או על המחיר בו הם מוצעים.

9. תשלום אגרה

בהתאם להוראות תקנה 4א' 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.

10. <u>תמורת ההנפקה</u>

10.1. התמורה הצפויה לחברה מהנפקה זו, בהנחה שכל היחידות המוצעות בדוח הצעת המדף תירכשנה, תהיה כמפורט להלן:

התמורה המיידית הצפויה (ברוטו) הינה כ- 153,400 אלפי ש"ח.

בניכוי עמלות הפצה, עמלות למשקיעים מסווגים והוצאות אחרות כ- 1,500 אלפי ש"ח.[11]

התמורה הצפויה (נטו) הינה כ- 151,900 אלפי ש"ח.

10.2. לא נקבע יעד ספציפי לתמורת ההנפקה. תמורת ההנפקה תשמש את החברה, בין היתר, לפעילותה העסקית השוטפת ולמחזור חובות, הכל לפי החלטות הדירקטוריון מעת לעת.

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 הצעת מדף זה) 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 "Grade Investment" ומטה), לאג"ח ממשלתי בחו"ל, שיעורי חשיפה למניות בישראל ולמניות בחו"ל, הנסחרות במדדים מובילים במדיניות ה– OECD וכיוב'.

להוראות הנוגעת להשקעת כספי תמורת ההנפקה אשר יופקדו בחשבון הנאמנות, כהגדרתו בשטר הנאמנות ("**חשבון הנאמנות**"), ראו סעיף 7.8 ו-18 לשטר הנאמנות (המצורף כנספח א').

10.3. לא נקבע סכום מינימאלי שיש להשיגו בהנפקה זו.

11. <u>עדכונים לתיאור עסקי החברה החל מיום פרסום תשקיף המדף</u>

לפרטים אודות שינויים ואירועים מהותיים בעניינים שיש לתארם בתשקיף המדף, ראו דיווחיה המיידיים של החברה, שפורסמו החל במועד פרסום תשקיף המדף כאמור ועד למועד דוח הצעת מדף זה ואשר נכללים בדוח הצעת המדף על דרך של הפניה. ניתן לעיין בנוסח המלא

---

[11] ברק קפיטל חיתום בע"מ (להלן: "**ברק קפיטל**"), לידר הנפקות (1993) בע"מ, אוריון חיתום והנפקות בע"מ, רוסאריו שרותי חיתום (א.ש.) בע"מ ודיסקונט קפיטל חיתום בע"מ (להלן: "**המפיצים**"), יקבלו בקשר להנפקה זו עמלת ניהול והפצה בשיעור כולל של 0.25% מתמורת ההנפקה (ברוטו), בתוספת מע"מ כדין. עמלת הניהול וההפצה תחולק בין המפיצים ולהם בלבד לפי שיקול דעת הבלעדי של החברה ושל ברק קפיטל, ובלבד שהמפיץ לא יהיה זכאי לעמלה בגין ניירות ערך שרכש בפועל כתוצאה ממימוש התחייבויות מוקדמות שהגיש אותו מפיץ במסגרת המכרז המקדים למשקיעים מסווגים. לפרטים אודות עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים, ראו סעיף 3.9 לעיל.

בנוסף לעמלה האמורה לעיל, תשלם החברה לרכז ההנפקה עמלת ריכוז הנפקה בסך של 30 אלפי ש"ח.

של הדיווחים המיידיים האמורים, באתר ההפצה של רשות ניירות ערך, בכתובת: www.magna.isa.gov.il וכן באתר האינטרנט של הבורסה, בכתובת: www.maya.tase.co.il.

12. <u>הסכמה של רואה החשבון המבקר ומעריך השווי</u>

בהתאם לתקנה 4א לתקנות ההצעה, במועד חתימת הדוחות הכספיים, ניתנה הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה, להכללה בדוח ההצעה (לרבות בדרך של הפניה) של חוות דעתם על הדוחות הכספיים של החברה שנחתמו ביום 29 במרץ 2020 ונכללו בדוח התקופתי לשנת 2019 וכן ניתנה הסכמתם להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של דוחות הסקירה (מאוחד ונפרד) ודוחות סקירה פרופורמה לדוחות הרבעון הראשון והשני לשנת 2020.

הסכמה להכללה בדוח ההצעה (לרבות על דרך הפניה) של חוות דעת, שצורפה לדוח התקופתי לשנת 2019 של החברה מצ"ב כ**<u>נספח ד'</u>**. הסכמתו של מעריך השווי לכלול (לרבות על דרך הפניה) את חוות דעתו שצורפה לדוח הרבעון הראשון לשנת 2020 ואת חוות דעתו שצורפה לדוח הרבעון השני לשנת 2020 בדוחות הכספיים של החברה ובדוחות הצעת מדף שהחברה תפרסם, נכללה בחוות דעתו שצורפה כאמור לדוח הרבעון הראשון 2020.

13. **<u>חוות דעת משפטית</u>**

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

22 באוקטובר, 2020

לכבוד
<u>רבוע כחול נדל"ן בע"מ</u>

ג.א.נ.,

הנדון: **<u>דו"ח הצעת מדף של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") מיום 22 באוקטובר 2020 (להלן: "דוח הצעת המדף")</u>**

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה הנושא תאריך 1 בינואר 2020 (להלן: "**תשקיף מדף**") ולדוח הצעת מדף זה, אשר פורסם מכוחו, הננו לחוות דעתנו כדלקמן:

1. לדעתנו, הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף תוארו נכונה בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
2. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף בדרך המתוארת בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.
3. לדעתנו, הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתשקיף המדף ודוח הצעת מדף זה.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

מוטי ימין, עו"ד הגר גורי, עו"ד מני קוגן, עו"ד

ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות', עורכי דין

<u>החברה</u>:

רבוע כחול נדל"ן בע"מ _____

<u>הדירקטורים</u>:

מוטי בן-משה _____

יניב רוג _____

אלכס סורז'קו _____

עודד נגר _____

אסתרי גילעז-רן _____

רון הימן _____

אורי לזר _____

גד הורן _____

נספח א'

שטר הנאמנות והתוספות לו

<u>שטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ח')</u>

שתאריכו יום 15 באפריל 2019

בין

רבוע כחול נדל"ן בע"מ
מס' חברה: 51-376585-9
מרחוב: מרכז עזריאלי 1, מגדל עגול, תל אביב
(להלן: "**החברה**")

<u>מצד אחד</u>;

לבין

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
מספר חברה: 51-368347-4
מרחוב: יד חרוצים 14, תל אביב
(להלן: "**הנאמן**")

<u>מצד שני</u>;

והואיל: וביום 31 במאי 2016 פרסמה החברה תשקיף מדף, אשר ביום 21 במאי 2018 נתקבל היתר מרשות ניירות ערך להארכת התקופה שניתן להציע ניירות ערך על פיו עד ליום 30 במאי 2019 (להלן: "**התשקיף**" או "**תשקיף המדף**") לפיו החברה עשויה להנפיק במסגרת דוחות הצעת מדף, בין היתר, אגרות חוב (סדרה ח'), שאינן המירות למניות החברה;

והואיל: ובחודש מרץ 2019 אישרה ועדת הדירוג של סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ מתן דירוג ilAA- לאגרות החוב בהיקף שנקבע על ידה, שיונפקו על ידי החברה באמצעות סדרת אג"ח חדשה, סדרה ח'.

הואיל: והנאמן הינו חברה מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, ומטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות, והנאמן עונה על דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) לנאמן לאגרות חוב;

והואיל: והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי כל דין או הסכם לבצע הנפקה של אגרות החוב (סדרה ח') ו/או להתקשר עם הנאמן בשטר נאמנות זה וכי במועד חתימת שטר זה התקבלו כל האישורים הנדרשים לשם ביצוע ההנפקה על פי כל דין או הסכם;

והואיל והנאמן הצהיר כי אין עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר נאמנות זה וכי אין הוא מצוי בניגוד עניינים בקשר עם תפקידו על פי שטר נאמנות זה;

והואיל: ולנאמן אין כל עניין אישי בחברה, ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן;

והואיל: והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב והנאמן הסכים לפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי הנאמנות המפורטים בשטר נאמנות זה;

והואיל וברצון הצדדים להסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה ח') בשטר נאמנות זה וזאת לאור כוונת החברה להציע לציבור, לראשונה, אגרות החוב (סדרה ח') על פי תשקיף המדף, כפי שיפורט

בדוח הצעת המדף אותו תפרסם החברה, באופן שבו שטר נאמנות זה יחול לגבי אגרות החוב (סדרה ח') בלבד.

<u>לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן</u>:

<u>תוכן עניינים</u>

1.	פרשנות והגדרות	3
2.	הנפקת אגרות החוב	7
3.	הנפקת אגרות חוב נוספות; הרחבת סדרה	8
4.	מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת הכהונה; התפטרות; פיטורין; תפקידי הנאמן	10
5.	רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או מחזיק קשור	12
6.	התחייבויות החברה	12
7.	הבטחת אגרות החוב	16
8.	פדיון מוקדם של אגרות החוב	56
9.	פירעון מיידי ומימוש בטוחות	59
10.	תביעות והליכים בידי הנאמן	63
11.	נאמנות על התקבולים	64
12.	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	65
13.	סמכות לעכב חלוקת הכספים	65
14.	הודעה על חלוקה	66
15.	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן	66
16.	קבלה מאת מחזיק אגרת החוב	67
17.	תחולת חוק ניירות ערך	67
18.	השקעת כספים	67
19.	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	68
20.	התחייבויות נוספות	69
21.	באי-כח	70
22.	הסכמים אחרים	70
23.	שכר הנאמן	70
24.	סמכויות הנאמן	72
25.	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	72

.26	שיפוי	73
.27	הודעות	76
.28	שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה	76
.29	מרשם מחזיקי אגרות החוב	77
.30	אסיפות של המחזיקים	77
31	דיווח לנאמן	78
32	דיווח על ידי הנאמן	78
.33	תחולת הדין	79
.34	סמכות ייחודית	79
.35	כללי	79
.36	אחריות הנאמן	79
.37	מענים	79
.38	הסמכה למגנ"א	79
	תוספת ראשונה- תעודת אגרות החוב	81
	התנאים הרשומים מעבר לדף	82
	תוספת שנייה – אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה	93
	נספח 9.2.10 – נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')	99
	נספח א'- כתב סודיות	102

1. **<u>פרשנות והגדרות</u>**

1.1. המבוא לשטר נאמנות זה וכן הנספחים והתוספות לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

1.2. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.

1.3. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי שאינו ניתן להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שאינו ניתן להתניה.

1.4. למונחים המפורטים להלן תהא בשטר נאמנות זה המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת:

"**אגרת החוב**" או "**אגרות החוב**" או "**אגרות החוב (סדרה ח')**" "**סדרת אגרות החוב**" או "**תעודות התחייבות**"– סדרת אגרות חוב (סדרה ח'), רשומות על שם, שתוצענה בהתאם לתשקיף המדף באמצעות דוחות הצעת מדף ואשר תרשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

"**מחזיקי אגרות החוב**" **ו/או** "**בעלי אגרות החוב**" **ו/או** "**המחזיקים**" - כהגדרת המונחים "מחזיק", "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך.

"**הבורסה**" – הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

"**התשקיף**" **או** "**תשקיף המדף**" - תשקיף מדף של החברה אשר פורסם במאי 2016, ואשר ביום 21 במאי 2018 ניתן מרשות ניירות ערך היתר להארכת התקופה שניתן להציע ניירות ערך על פיו עד ליום 30 במאי 2019.

"**דוח הצעה**" - דו"ח הצעת מדף של אגרות החוב, אשר יפורסם בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, ואשר על פיו יוצעו אגרות החוב לראשונה לציבור, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה העת.

"**החברה לרישומים**" – החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ (או כל חברה אחרת שהחברה תתקשר עמה לפי שיקול דעתה הבלעדי ועל פי כל דין).

"**החלטה רגילה**" - החלטה שנתקבלה באסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב בה נכחו לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת או באסיפה נדחית של אסיפה זו שנכחו בה כל מספר משתתפים שהוא, ברוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

"**החלטה מיוחדת**" - החלטה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי כוחם, שני מחזיקים לפחות באגרות החוב, 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, שני מחזיקים לפחות באגרות החוב, שלהם לפחות עשרים אחוזים (20%) מהיתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של בעלי אגרות החוב המחזיקים בלפחות שני שליש (2/3) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית.

"**הנאמן**" - רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;

"**הנכסים המשועבדים**" – (1) אותם הנכסים מבין הנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 להלן שהחברה תשעבד על פי שטר נאמנות זה, וכן (2) אילו מבין הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה (כהגדרתם להלן) ככל שישועבדו בפועל להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') על פי שטר נאמנות זה, והכל – כל עוד נכסים אלה ישועבדו בפועל על ידי החברה ויהיו משועבדים להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב כאמור (למען הסר ספק, אין באמור כדי לחייב את החברה לשעבד נכס כלשהו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, ועד למועד שעבודם בפועל על ידי החברה הם יהיו חופשיים. למחזיקי אגרות החוב לא תהיה כל זכות בהן ולא יחולו עליהם מגבלות כלשהן מכוח שטר הנאמנות).

"**הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה**" – נכסים אשר יכול שישועבדו להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ואשר יכול שיהיו כל אחד מאלה-

- "**נכס מקרקעין משועבד**" ו-"**נכסי מקרקעין משועבדים**" – זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה לדורות ו/או זכויות חוזיות (לרבות זכויות לקבלת זכות בעלות או זכות חוזית לקבלת זכות חכירה לדורות), של החברה ו/או של חברה שהחברה מחזיקה 50% ומעלה מההון המונפק והנפרע שלה (במישרין או בעקיפין) ו/או חברה השולטת בחברה, בקשר עם נכסי מקרקעין שהם נכסי נדל"ן מניב בישראל אשר ההחזקה בהם של מי מהחברות לעיל הינה 50% ומעלה (לא כולל קרקעות ונכסים בהקמה), אשר ישועבדו, מעת לעת, על-פי שטר זה והסכמי השעבוד מכוחו, והכל בין אם הזכויות הנ"ל רשומות במרשם רשמי בישראל או בין אם אינן רשומות כאמור). במקרה של שעבוד נכס כאמור לעיל, אשר הזכויות בו מוחזקות על ידי

חברה השולטת בחברה או חברה שהחברה מחזיקה 50% ומעלה מההון המונפק והנפרע שלה (במישרין או בעקיפין) ("**חברה קשורה משעבדת**") היא תחתום על הסכם שעבוד מכוחו על פי סעיף 7 להלן, בשינויים המחוייבים; וכן תחתום על התחייבות בלתי חוזרת כלפי הנאמן בקשר עם שעבוד הנכס, בנוסח לשביעות רצון הנאמן. שעבוד של זכויות כאמור של חברה שהחברה מחזיקה 50% ומעלה מההון המונפק והנפרע שלה (במישרין או בעקיפין) שאינה בבעלותה המלאה של החברה, יהיה כפוף להסכמה מפורשת לשעבוד כאמור מצד בעלי המניות הנוספים בחברה כאמור.

- "**בטוחות פיננסיות**" - מזומן, פקדונות כספיים, ניירות ערך ממשלתיים סחירים של מדינת ישראל, מלווים קצרי מועד וערבויות בנקאיות שיופקדו בחשבון הנאמנות או יועמדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, לפי העניין.
- "**ערבויות בנקאיות**"- ערבויות אוטונומיות, בלתי מותנות, בלתי חוזרות ובלתי תלויות של בנק בישראל, הנמנה על חמשת הבנקים הגדולים בישראל שדירוגו לא יפחת מדירוג AA של סטנדרד את פורס מעלות בע"מ (או הדירוג המקביל לו בסולם הדירוג של החברה המדרגת הרלוונטית). ערבות בנקאית, ככל שתועמד, תהיה בתוקף עד 30 ימים לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ח') או לתקופה של שנה אחת בכל פעם, אשר תוארך מעת לעת. ככל שלא תוארך הערבות עד למועד של 21 ימים לפני מועד פקיעתה, ניתן יהיה לממשה(במקרה כאמור, כספים שיתקבלו ממימוש הערבות יופקדו בחשבון הנאמנות). למען הסר ספק, מובהר בזאת כי מימוש הערבות/יות והפקדת התמורה בחשבון הנאמנות כאמור בסעיף זה לעיל לא יהוו עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

"**הסכומים המובטחים**" – יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח'), בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שטרם שולמו, ובתוספת ריבית פיגורים אם וככל שתצטבר ותשלומים נוספים, שיחולו על החברה על פי שטר הנאמנות ואגרת החוב, ככל שטרם שולמו על ידה.

"**הערך המתואם**" – יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברה וטרם שולמה נכון לאותו מועד, ככל שקיימים כאלו.

"**השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים**" – השווי שייקבע בהתאם לכללים וכמפורט בסעיף 7.2 להלן.

"**יום עסקים**" - יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.

"**חברה מדרגת**" או "**חברת דירוג**" – חברה מדרגת אשר אושרה על ידי הממונה על שוק ההון במשרד האוצר.

"**חוק החברות**" - חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות על פיו כפי שיהיו מעת לעת.

"**חוק ניירות ערך**" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 והתקנות על פיו כפי שיהיו מעת לעת.

"**המרשם**" - מרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') כקבוע בסעיף 2ח35 לחוק ניירות ערך וכאמור בסעיף 29 לשטר זה.

"**מדד המחירים לצרכן**" או "**המדד**" **-** מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על-ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על-ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,

ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על-ידי הנאמן לסדרת אגרות החוב, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על-ידיו.

"**המדד הידוע**" בתאריך כלשהו - המדד האחרון הידוע לפני אותו תאריך.

"**המדד היסודי**" - מדד פברואר 2019 שפורסם ביום 15 במרץ 2019.

"**מדד התשלום**" - המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית.

על אף האמור לעיל, אם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי, והכל כמפורט בסעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

"**מחזיק או מחזיק באגרות החוב**" – כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, וזאת ביחס לאגרות החוב (סדרה ח');

"**שטר זה**" או "**שטר הנאמנות**" - שטר זה לרבות הנספחים והתוספות המצורפים אליו והמהווים חלק בלתי נפרד הימנו;

"**תעודת אגרת החוב**" - תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע ב**תוספת הראשונה** לשטר זה ואשר תונפק כאמור בסעיף 2 לשטר זה.

"**חשבון הנאמנות**" - חשבון אשר יפתח על ידי הנאמן וינוהל על ידי הנאמן, בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, ואשר בו תופקד תמורת ההנפקה, עד לשחרורה לחברה, וכן הבטוחות הפיננסיות, ככל שתועמדנה, עד לשחרורן בהתאם להוראות שטר זה; הנאמן יהיה בעל זכויות החתימה הבלעדי בחשבון הנאמנות ומלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות, על כל תתי חשבונותיו, ובכלל זה כל הנכסים המופקדים בחשבון הנאמנות (ושיופקדו בו מעת לעת), לרבות פירותיהם, ישועבדו בשעבוד כמפורט בסעיף 7.1.1.2 להלן לטובת הנאמן עבור מחזיקי איגרות החוב כאשר האמור בסעיפים 7.8.2(ב)-(ג) ו-(ה) להלן יומצא לנאמן. מדיניות ניהול הכספים בחשבון וביצועה תיקבע כמפורט בסעיף 7.1.1.2 להלן;

"**פירות**" – מלוא זכויות החברה או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, לקבלת הפירות הנובעים מנכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי לרבות לתשלומים כספיים הנובעים ממנו, כגון דמי שכירות ו/או דמי פדיון ו/או דמי הפעלת חניונים ו/או הכנסות מהפעלת חניונים ו/או כל תשלום שמשולם על ידי שוכר/י היחידות ו/או השטחים בנכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי לרבות הכנסות משלטי פרסומת ומאנטנות סלולאריות המותקנים ו/או שיותקנו בנכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי וממכירת חשמל בצובר וכן מלוא זכויות החברה או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, מכוח הסכם/מי שכירות קיים/מים ו/או הסכם/מי שכירות עתידי/ים שיתווספו על ההסכם/מים הקיים/מים ו/או יחליפו אותו/ם, על שינוייהם מעת לעת, ו/או מכוח הסכמים אחרים עם משתמשים בנכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי או כל זכות אחרת הנובעת מהמפורטים לעיל או שתתקבל במקומם ו/או בגינם, לרבות בקשר עם זכויות החברה או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, מכוח הסכם/דמי ניהול בקשר עם נכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי, לרבות לקבלת דמי ניהול או תשלומים דומים במהותם ככל והחברה ו/או חברה קשורה משעבדת או מי מטעמן מעמידות לנכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי שירותי ניהול ודמי הניהול משולמים לחברה ו/או לחברה קשורה משעבדת, ולמעט תגמולי הביטוח בגין נכס המקרקעין המשועבד הרלוונטי לגביהם יחולו הוראות סעיף 7.3.5 להלן.

1.5. בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות ויהיו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרות החוב ויחייבו את החברה והמחזיקים באגרות החוב.

1.6. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף ו/או בדוח הצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או בקשר לאגרות החוב, לבין הוראות שטר זה, יגברו הוראות שטר זה. החברה מאשרת כי נכון למועד חתימת שטר הנאמנות לא קיימת סתירה כאמור.

1.7. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה.

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

1.9. שטר נאמנות זה יכנס לתוקפו במועד הקצאת אגרות החוב (סדרה ח') על-ידי החברה. מוסכם כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב מכל סיבה שהיא, יהא שטר נאמנות זה בטל מעיקרו.

1.10. יובהר כי על אף האמור בשטר זה להלן, הימים המפורטים בשטר זה על נספחיו להלן, יתכן שישונו בהתאם לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו במועד פרסום דוח ההצעה, ויפורטו במסגרת דוח ההצעה.

2. **<u>הנפקת אגרות החוב</u>**

2.1. בכוונת החברה להנפיק על פי דוח ההצעה אגרות חוב (סדרה ח'), רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) בתשעה תשלומים לא שווים ולא רציפים, באופן שכל אחד משני התשלומים הראשונים שישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020 יהיה בשיעור של 3% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; כל אחד משני התשלומים שישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023, יהיה בשיעור של 6% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; התשלום שישולם ביום 31 באוקטובר 2024, יהיה בשיעור של 16% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; כל אחד משני התשלומים שישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 ו- 2026 יהיה בשיעור של 12% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; וכל אחד משני התשלומים שישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2027 ו-2028 יהיה בשיעור של 21% מהערך הנקוב של אגרות החוב, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר נאמנות זה.

2.2. אגרות החוב (סדרה ח') תישאנה ריבית בשיעור שייקבע במכרז על שיעור הריבית שיערך בקשר עם הצעתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ח'), אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי כפי שייקבע בדוח ההצעה.

2.3. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת, כפי שתהא מעת לעת, של קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 באוקטובר 2019 וכן ביום 30 באפריל וביום 31 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2020 עד 2028 (כולל). כל תשלום ריבית ישולם בעד התקופה של שישה (6) חודשים שהסתיימה במועד תשלום הריבית הרלוונטי, למעט תשלום הריבית הראשון שישולם ביום 31 באוקטובר 2019, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ח'), והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, היינו ביום 31 באוקטובר 2019 (להלן: "**תקופת הריבית הראשונה**"). הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה האמורה ועל בסיס של 365 ימים בשנה. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה ח') תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה). שיעור הריבית שישולם בכל מועד תשלום הריבית, יהיה שיעור הריבית שייקבע במכרז על שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ח') כשהוא מחולק ב-2, וזאת למעט לגבי תשלום הריבית הראשון שיחושב כאמור לעיל (בכפוף להתאמת שיעור הריבית בהתאם להוראות סעיפים 4 ו-4א לתנאים מעבר לדף).

2.4. קרן אגרות החוב (סדרה ח') והריבית בגינה תהיינה צמודות למדד היסודי כמפורט בסעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

2.5. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה (ככל שיהיו), אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו על-פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה, "ריבית פיגורים" פירושה תוספת ריבית של 3.5% על בסיס שנתי מעבר לריבית שנושאות אגרות החוב במועד הרלוונטי, מחושבת פרו ראטה לתקופה שמהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל. במקרה שתשולם ריבית פיגורים, תפרסם החברה דיווח מיידי לפחות שני (2) ימי מסחר לפני תשלום כאמור בו תודיע על שיעורה של ריבית הפיגורים ושיעור הריבית שתשולם הכוללת את שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב בתוספת ריבית הפיגורים ומועד תשלומה של הריבית הכוללת לאותה תקופה.

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

2.7. לזכות החברה לפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף 8.2 לשטר הנאמנות.

3. **<u>הנפקת אגרות חוב נוספות; הרחבת סדרה</u>**

3.1. החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק, בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, סדרות נוספות של אגרות חוב (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף ובין בכל דרך אחרת) (להלן: "**הסדרות הנוספות**"), בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור או ניירות ערך מכל מין וסוג שהוא, ובתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, בטוחות ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפרעון המוטלת עליה. אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מזכויות כלשהן של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות. 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 ח') 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. עובר למועד הנפקת אגרות חוב אחרות (מסדרה אחרת) שאינן מובטחות בבטוחה כלשהי, תמסור החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא משרה בכיר בחברה כי אגרות החוב האחרות אינן עדיפות בפירוק על-פי תנאיהן על פני אגרות החוב (סדרה ח').

3.2. כמו כן, בכפוף להוראות סעיפים 3.3 ו-7.6 להלן, החברה תהיה רשאית, בכל עת, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ח') ולהנפיק אגרות חוב נוספות מאותה סדרה (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בכל דרך אחרת), לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו להלן) בכל מחיר ובכל אופן ובמספר פעמים שייראו לחברה. למען הסר ספק יובהר, כי הנפקת אגרות חוב (סדרה ח') נוספות כאמור תיעשה במסגרת שטר הנאמנות והוראות שטר הנאמנות יחולו עליהן, וכי אגרות החוב הקיימות מסדרה ח' ואגרות חוב הנוספות מסדרה ח' (ממועד הוצאתן) יהוו סדרה אחת לכל דבר וענין. החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב הנוספות כאמור, לכשיוצעו. הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה ח' מורחבת לא תידרש.

3.3. על אף האמור בסעיף 3.2 לעיל, החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') כי תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ח') רק ככל ש: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפרעון מיידי (לרבות כתוצאה מההרחבה כאמור); (2) הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') לא תגרום לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ח') כפי שיהא ערב הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח'), בדרגה אחת או יותר; (3) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד הרחבת הסדרה החברה עומדת (ולאחר שתובא בחשבון למפרע ביצוע ההנפקה הנוספת) החברה תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר זה, זאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותו סעיף; (4) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה. כמו כן, הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') תהא כפופה לקיום הוראות סעיף 7.6 להלן. בכל מקרה של הרחבת הסדרה כאמור, תודיע החברה לנאמן בכתב, טרם קיום המכרז למשקיעים מסווגים (ככל שיתקיים מכרז מקדים למשקיעים מסווגים, ובמידה ולא מתקיים מכרז כאמור - טרם קיום המכרז לציבור או טרם ביצוע ההנפקה הפרטית, לפי העניין), באם ההנפקה הנוספת עומדת או לא עומדת, (לפי העניין), בתנאים האמורים. להודעה לנאמן כאמור, תצרף החברה את דוח הדירוג של החברה המדרגת על פיו אין בהרחבת הסדרה כאמור כדי לפגוע בדירוג הקיים באותה עת של אגרות החוב (סדרה ח') המורחבת כאמור לעיל. הנאמן רשאי להסתמך על דוח הדירוג של החברה המדרגת ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת. כמו כן יועברו לנאמן, טרם קיום המכרז למשקיעים מסווגים (ככל שיתקיים מכרז מקדים למשקיעים מסווגים, ובמידה ולא מתקיים מכרז כאמור - טרם קיום המכרז לציבור או טרם ביצוע ההנפקה הפרטית, לפי העניין), האישורים הבאים בנוסח לשביעות רצון הנאמן: (א) אישור מאת נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים המאשר כי החברה עומדת בתנאי שבס"ק (3) לעיל; (ב) אישור מאת נושא משרה בכירה בחברה כי לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ח') וכי הרחבת הסדרה לא תביא לקיומה של עילה כאמור; וכן (ג) אישור מאת נושא משרה בכירה בחברה כי החברה אינה מפרה את התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה וכי מתקיימים יתר התנאים הנדרשים להרחבת סדרה בהתאם לסעיפים 3.3 ו- 7.6 לשטר הנאמנות. יובהר, כי אין באמור בס"ק זה כדי להוות הסכמה של הנאמן להפרות לא מהותיות של שטר זה על ידי החברה. הנאמן רשאי להסתמך על אישורי החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו. מובהר כי התחייבות החברה כאמור בפסקה זו לעיל תחול רק ביחס להנפקות נוספות של אגרות חוב (סדרה ח') על דרך של הרחבת סדרה, ולא ביחס להנפקת אגרות חוב נוספות מסדרות אחרות הקיימות במחזור באותה עת או ביחס להנפקת סדרות אגרות חוב חדשות, בין אם אלו תדורגנה ובין אם לאו.

3.4. החברה שומרת לעצמה את הזכות להקצות אגרות חוב נוספות מסדרה ח' בדרך של הרחבת סדרה בשיעור נכיון או פרמיה שונים משיעור הנכיון או הפרמיה של אגרות החוב שתהיינה במחזור באותו מועד.

במקרה שבו תנפיק החברה בעתיד איגרות חוב נוספות מסדרה ח', במסגרת הרחבת סדרה, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון לאותה סדרה (לרבות היעדר ניכיון) תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה כאמור, לרשות המסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין איגרות החוב (סדרה ח'), ייקבע לאיגרות החוב (סדרה ח') שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים בסדרה ח', ככל שיהיו (להלן: "**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב, לפני מועד הרחבת הסדרה, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל איגרות החוב (סדרה ח'), ותפרסם בדוח מיידי לפני הרחבת הסדרה או בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה להרחבת הסדרה, לפי העניין, כאמור את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפרעון של איגרות החוב לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במידה ולא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי, לפני הנפקת אגרות חוב כתוצאה מהרחבת הסדרה, על אי קבלת אישור

כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין הסדרה האמורה. חברי הבורסה ינכו במקור בעת פרעון אגרות החוב (סדרה ח'), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. לפיכך, ייתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק אגרות חוב (סדרה ח') טרם הרחבת הסדרה. במקרה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב לפני הרחבת הסדרה ועד לפרעון אגרות החוב, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי דין. אם איגרות החוב תונפקנה במסגרת הרחבת סדרה בחבילה עם ניירות ערך נוספים, אזי, החברה תודיע על שיעור הניכיון המשוקלל לא יאוחר מתום יום המסחר הרביעי שלאחר רישומן למסחר בבורסה. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המיסים, ינוכה מס במקור מדמי הניכיון בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב (סדרה ח'). במקרה זה תגיש החברה דיווח מיידי לפני הרחבת הסדרה שבו תודיע את שיעור הניכיון שנקבע לגבי כל הסדרה כאמור ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פדיון אגרות החוב, בהתאם לשיעור שידווח כאמור.

4. **<u>מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין; תפקידי הנאמן</u>**

4.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב בלבד מכח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לרבות עבור זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלום.

4.2. היה והנאמן יוחלף בנאמן אחר, יהיה הנאמן האחר נאמן עבור מחזיקי אגרות החוב מכוח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך לרבות עבור זכאים לתשלומים מכוח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלום.

4.3. הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן לפי תנאי שטר נאמנות זה יכנסו לתוקפם במועד הקצאת אגרות חוב מכוח שטר זה על ידי החברה. תקופת מינויו של הנאמן תהיה עד מועד כינוסה של אסיפת מחזיקים בהתאם להוראות סעיף 35ב (א1) לחוק ניירות ערך ("**אסיפת המינוי הראשונה**"), שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 35ח1(א) לחוק. ככל שאסיפת המינוי הראשונה תאשר את המשך כהונת הנאמן, ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב). ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה קצבה את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת מינויו עם קבלת החלטה של המחזיקים על המשך כהונתו ו/או על מינוי נאמן אחר תחתיו.

4.4. ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה תפקידי הנאמן יהיו על פי כל דין ושטר זה.

4.5. החלטת מחזיקים על סיום כהונת הנאמן והחלפתו בנאמן אחר תתקבל ברוב של 75% ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

4.6. הנאמן ייצג את המחזיקים בתעודות ההתחייבות בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר הנאמנות.

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

4.8. הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין ו/או כקבוע בשטר נאמנות זה.

4.9. הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 25 לשטר זה.

4.10. אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

4.11. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.

4.12. 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.

4.13. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה ו/או שיקבל על פי כל דין (ושאינו בגדר מידע פומבי (שלא עקב הפרת ההתחייבות לפי סעיף זה, ככל שיהיה), לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילויו או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט, ובלבד שהנאמן יתאם עם החברה מראש, ככל שניתן ומותר, את תוכן ועיתוי הגילוי, על מנת להותיר בידי החברה שהות סבירה לפנות לערכאות ולמנוע את העברת המידע כאמור. מובהר כי מסירת מידע באסיפות מחזיקי אגרות חוב לשם קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור. הנאמן ישמור את המידע בסודיות מוחלטת, לפחות באותה רמת זהירות בה הוא שומר מידע סודי שלו, וינקוט לשם כך לא פחות מרמת זהירות סבירה. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הנאמן ימסור מידע כאמור לעובדיו ו/או שלוחיו ו/או יועציו המקצועיים לפי הצורך בלבד ("on a need to know basis"). העברת מידע כאמור לשלוחיו ו/או ליועציו המקצועיים של הנאמן (להלן ביחד: "**היועצים**") תיעשה בכפוף לחתימתם של היועצים על כתב סודיות והיעדר ניגוד עניינים שב<u>**נספח א'**</u> לשטר זה (בכפוף לשיקול דעתה הסביר של החברה לעדכן את נוסחו בתיאום עם הנאמן) ומסירתו לחברה בטרם העברת המידע ליועצים.

4.14. הנאמן רשאי להסתמך על החזקה האמורה בסעיף 29 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.

4.15. 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.

4.16. הנאמן ימסור לחברה הודעה בכתב בדבר שינוי פרטי הקשר של הנאמן, בתוך 7 ימי עסקים ממועד שינוי כאמור.

4.17. אין באמור לעיל ו/או בשטר זה כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי כל דין.

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

4.19. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 40 מיליון ש"ח לתקופה (להלן: "**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ח') יופחת סכום הכיסוי מסך של 32 מיליון ש"ח מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת שזו תפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתן לתוקף של תקנות לחוק

נירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה רק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.

5. **<u>רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או מחזיק קשור</u>**

5.1. החברה שומרת לעצמה, בכפיפות לכל הוראה שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין מחוצה לה) בכל עת, ובכל מחיר שיראה לה, אגרות חוב (סדרה ח'), שיהיו במחזור מעת לעת, מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה. במקרה של רכישה כאמור על-ידי החברה, תודיע על כך בדוח מיידי.

5.2. איגרות החוב שתירכשנה על ידי החברה תיחשבנה כנפרעות, תתבטלנה ותימחקנה מן המסחר בבורסה, בכפוף לכללי הבורסה, והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תירכשנה במהלך המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. במקרה של רכישה על ידי החברה כאמור לעיל יפקעו אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, הן תיחשבנה כנפרעות, תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (כאמור בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות).

5.3. חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או בעלי השליטה (במישרין ו/או בעקיפין) ו/או חברה בשליטת בעלי השליטה של החברה, בן משפחתם או תאגיד בשליטת אחד מהם או תאגיד בשליטת החברה (למעט החברה לגביה יחול האמור בסעיף 5.1 לעיל) (כולם להלן: "**מחזיק קשור**") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת, בין בבורסה ובין מחוץ לה, לרבות בדרך של הנפקה על ידי החברה, איגרות חוב (סדרה ח'), בכל מחיר שיראה להם, ולמכרן בהתאם. במקרה של רכישה ו/או מכירה כאמור תמסור החברה על כך דיווח מיידי כאשר ייוודע לה על כך בהתאם להוראות הדין וככל שנדרש על פי דין. איגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור תיחשבנה לנכס של המחזיק הקשור, ולא תימחקנה מהמסחר בבורסה ותהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב של החברה (בכפוף להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב) כל עוד אגרות החוב יהיו בבעלות מחזיק קשור הן לא יקנו לו זכויות הצבעה באסיפות של מחזיקי אגרות החוב של החברה והן לא תיממנה לצורך קביעת המניין החוקי באסיפות אלה ולא תיכללנה ב"יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור" בקשר להצבעות ולמניין הנוכחים והקולות באסיפות המחזיקים.

5.4. אין באמור בסעיפים 5.1 עד 5.3 לעיל כשלעצמם כדי לחייב את החברה או את מחזיקי אגרות החוב לקנות אגרות חוב או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

6. **<u>התחייבויות החברה</u>**

6.1. החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתהיה) והפרשי הצמדה המשתלמים על פי תנאי איגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי איגרות החוב ועל פי שטר הנאמנות. בכל מקרה שבו מועד תשלום על חשבון סכום קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא כל תוספת תשלום מכל סוג שהוא (לרבות ריבית פיגורים), והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

6.2. <u>מגבלות על חלוקה</u>:

כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ח') קיימות במחזור (קרי, כל עוד לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה תהא רשאית לבצע חלוקה כמשמעותה בחוק החברות (לרבות בדרך של רכישה עצמית של מניות החברה) (בסעיף זה: "**חלוקה**"), בכפוף לעמידה בהוראות חוק החברות, לכך שסך ההון העצמי המתואם של

החברה, כהגדרתו בסעיף 6.3 להלן, לאחר חלוקה כאמור, לא יפחת מסך של 1,050,000,000 ש"ח ובכפוף לתנאים הבאים: (1) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפרעון מיידי; (2) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד החלוקה החברה תעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר זה, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות המנויות בסעיף; (3) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.

בטרם ביצוע החלוקה בפועל, תעביר החברה לנאמן, אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה במגבלות לעיל בצירוף תחשיב שיהיה לשביעות רצון הנאמן. הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

מובהר, כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה, בכפוף לאמור בסעיף 6.2 זה לעיל, לא חלה על החברה כל מגבלה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניותיה, למעט מגבלות על פי דין ומגבלות בהתאם לשטרי הנאמנות החלים על אגרות החוב (סדרה ה'), אגרות החוב (סדרה ו') ואגרות החוב (סדרה ז') של החברה.

6.3. <u>התניות פיננסיות</u>

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

בסעיף 6.3 זה יהיו למונחים הבאים המשמעות הנקובה בצידם:

"**הון עצמי מתואם**", משמעו – הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, ובתוספת זכויות מיעוט, שטר הון והלוואות בעלים הנחותים לזכויות מחזיקי אגרות החוב, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. לעניין סעיף זה, שטר הון והלוואות בעלים ייחשבו כנחותים לזכויות מחזיקי אגרות החוב רק אם מועד פרעונם מאוחר למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן אם במקרה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב או במקרה של פירוק, היא תיפרע רק לאחר פירעונן המלא של אגרות החוב.

"**סך המאזן**", משמעו – סך מאזן מאוחד, לפי כללים חשבונאיים מקובלים והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

"**NOI (Net Operating Income)**" משמעו - ה- NOI מהנכסים שבבעלותה המלאה ו/או החלקית, במישרין או בעקיפין, כפי שמופיע בכל רבעון בדוחותיה המאוחדים העיתיים, הרבעוניים או השנתיים של החברה (המוצג לפי חלקה), המצטבר בארבעת הרבעונים האחרונים בסמוך למועד הבדיקה. יובהר כי ה-NOI יתוקנן למונחים שנתיים בגין נכסים שנרכשו במהלך 12 החודשים האחרונים בסמוך למועד הבדיקה, ובגין נכסים שהקמתם הושלמה (על בסיס חוזים חתומים) במהלך 12 החודשים האחרונים בסמוך למועד הבדיקה.

"**חוב פיננסי**", משמעו – חוב סולו של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולמחזיקי אגרות חוב על כל סוגיהן.

"**חוב פיננסי נטו**", משמעו – חוב פיננסי בניכוי: (א) היתרות הנזילות של החברה כפי שמופיעות בדו"חות הכספיים של החברה, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, תיק נזיל, פיקדונות, קרנות כספיות, ובטוחות סחירות; ו-(ב) כספים שמופקדים לטובת הבטחת חוב פיננסי (אצל נאמן או בחשבון המשועבד לטובת בעל החוב הפיננסי) או ערבויות בנקאיות שהונפקו לטובת הבטחת חוב פיננסי.

6.3.1. <u>הון עצמי מתואם מינימלי</u>

החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים כמפורט בס"ק 6.3.5.1 להלן, הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו לעיל, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ- 1 מיליארד ₪ ("**הון עצמי מינימלי**").

6.3.2. <u>יחס הון עצמי מתואם למאזן</u>

החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים כמפורט בס"ק 6.3.5.1 להלן, היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, כהגדרתם לעיל, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין ("**יחס הון עצמי למאזן**"), לא יפחת מ- 20%.

6.3.3. <u>יחס חוב נטו ל- NOI</u>

החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים כמפורט בס"ק 6.3.5.1 להלן, היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה- NOI של החברה, כהגדרתם לעיל, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין ("**יחס חוב נטו ל- NOI**"), לא יעלה על 14.

6.3.4. <u>יחס הלוואה לבטוחה</u>

החברה מתחייבת כי למשך כל שני רבעונים עוקבים רצופים כמפורט בס"ק 6.3.5.1 להלן, השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים באותה עת לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב במועד הבדיקה. לעניין סעיף 6.3.4 זה, השווי הבטוחתי של כל אחד מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיפים 7.2.2 ו- 7.2.3 להלן, כשהוא מוכפל ב- 0.85 ("**יחס הלוואה לבטוחה**"). לעניין שווי נכסים משועבדים שהינם בטוחות פיננסיות, יחול האמור בסעיפים 7.2.1(ב) ו- 7.2.1(ג) להלן. החברה מתחייבת כי אם בחלוף שני רבעונים עוקבים רצופים וזאת עד פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני מביניהם, לא תעמוד ביחס הלוואה לבטוחה במועד הבדיקה, אזי החברה תשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, חלופיים או נוספים, תוך שישים (60) ימים מועד פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני העוקב כאמור, הכל על פי סעיף 7.4 להלן באופן שלאחר ההוספה החברה תעמוד ביחס הלוואה לבטוחה.

למען הסר ספק מובהר, כי במקרה של שביתה ו/או עיצומים במשרדי הממשלה ו/או ברשויות הרלוונטיות אשר ימנעו את רישום הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה האמורים לעיל, ידחה מניין הימים הקבוע בסעיף 6.3.4 זה לעיל לפרק זמן נוסף, בנסיבות העניין, עד לתום כל שביתה ו/או עיצום כאמור.

6.3.5. <u>בדיקת התניות הפיננסיות והפרתן</u>

6.3.5.1. הבדיקה בדבר עמידת החברה בתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק 6.3.1 עד 6.3.4 לעיל תתבצע על ידי החברה בכל רבעון, במועד פרסום דוחותיה העיתיים, הרבעוניים והשנתיים (לעיל ולהלן: "**מועד הבדיקה**"). החברה תציין בדוחות כאמור, את דבר עמידתה או אי עמידתה בהתחייבויות לעמידה בהתניות הפיננסיות המפורטות בס"ק 6.3.1 עד 6.3.4 לעיל, לרבות כל גילוי הנדרש על פי הוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך וכן את התוצאה המספרית של כל התניה פיננסית.

החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), היה ויתברר כי על-פי הדוחות העיתיים, לא עמדה החברה באחת או יותר מהתחייבויותיה בס"ק 6.3.1 עד 6.3.4 לעיל במשך שני רבעונים עוקבים רצופים כאמור, אזי תחולנה הוראות סעיף 9.1.14 לשטר הנאמנות, בכפוף לאמור בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות. להסרת ספק, מובהר כי העילה לפרעון מיידי כאמור בסעיף 9.1.14 להלן תחולנה רק במקרה שהחברה לא עמדה באותה התניה פיננסית (הון עצמי מינימלי או הון עצמי למאזן או חוב נטו ל- NOI) למשך שני רבעונים עוקבים רצופים, וזאת עם פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני העוקב כאמור, וביחס להתניה הפיננסית של יחס הלוואה לבטוחה, ובלבד שלא שעבדה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, חלופיים או נוספים, כאמור בסעיף 6.3.4 לעיל.

יובהר, כי מועד ההפרה הרלוונטי ייחשב מועד פרסום הדוח הכספי של הרבעון השני העוקב כאמור.

לא יאוחר מ- 7 ימי עסקים ממועד פרסום דוח כספי כאמור, תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידתה או אי עמידתה בהתניות הפיננסיות האמורות, וכן את דרך ותוצאות חישוב התניות הפיננסיות האמורות והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. הנאמן רשאי להסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

6.3.5.2. במקרה שיחול שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת התקינה החשבונאית החלה בקשר עם הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 (להלן: "**התקינה הידועה במועד ההנפקה**"), ולשינוי זה השפעה מהותית על תוצאת חישוב איזו מההתניות הפיננסיות לפי סעיף 6.3 זה, החברה תבדוק את אותה התניה פיננסית בהתאם לתקינה הידועה במועד ההנפקה, וחישוב ההתניות הפיננסיות על פי התקינה הידועה במועד ההנפקה הוא אשר ישמש לצורך בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות. הבחינה בדבר ההשפעה על שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת התקינה במועד ההנפקה תבוצע על ידי החברה במועד פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה, ויינתן גילוי בדוח הדירקטוריון, הרבעוני או השנתי (לפי העניין), לעובדה שקיימת השפעה מהותית כאמור וכן ייכלל גילוי בדבר אופן חישוב ההתניות הפיננסיות הכולל את הנתונים לפי התקינה החשבונאית החלה על החברה, ההתאמות בעקבות השינוי בתקינה החשבונאית והנתונים לפי תקינה הידועה במועד ההנפקה.

לעניין זה, "השפעה מהותית" משמעה שינוי של 7.5% לפחות בין תוצאת ההתניה הפיננסית לפי התקינה החשבונאית החלה על החברה לבין תוצאת אותה התניה פיננסית לפי התקינה הידועה במועד ההנפקה.

6.4. <u>דירוג אגרות החוב</u>

החברה מתחייבת כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה ח') במחזור, אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה מדורגות על-ידי חברה מדרגת וזאת, כל עוד הדבר בשליטת החברה. לצורך כך החברה תשלם לחברת הדירוג את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ותמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג. מובהר כי הפסקת הדירוג של אגרות החוב (סדרה ח') עקב סיבות ו/או נסיבות שאינן בשליטת החברה, לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי.

החברה אינה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת, כפי שתהיה במועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה ח').

לעניין זה מובהר, כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב (watch list) או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי החברה המדרגת, לרבות שינוי אופק דירוג (Rating Outlook), לא ייחשבו כהפסקת דירוג או הורדת דירוג.

ככל שאגרות החוב (סדרה ח') תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת בו זמנית, בחינת הדירוג לצורך הוראות שטר נאמנות זה, תיעשה בכל עת על פי הדירוג הנמוך מביניהם.

מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברת דירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על-ידי חברת דירוג, גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת, תפרסם החברה דוח מיידי, במועדים הקבועים בדין ובו תודיע על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה. להוראות נוספות בקשר עם דירוג אגרות החוב, לרבות התאמת הריבית לדירוג, ראה סעיף 4 ו-4א לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.

6.5. <u>רישום למסחר</u>

החברה מתחייבת כי אגרות החוב (סדרה ח') אשר תונפקנה לראשונה מכוח דוח הצעת המדף אשר על פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה ח') לראשונה, תירשמנה למסחר בבורסה. אגרות החוב (סדרה ח') שתרשמנה למסחר בבורסה יהיו על שם החברה לרישומים כמפורט בשטר זה.

7. <u>הבטחת אגרות החוב</u>

7.1. <u>שעבודים</u>

7.1.1. להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועדם, וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה ויתר תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב מתחייבת החברה לשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב את הנכסים המפורטים להלן:

7.1.1.1. <u>נכסי מקרקעין משועבדים</u>

7.1.1.1.1 <u>נכס במפגש הרחובות הסיבים ודרנגר טובה ושמשון, "רמת סיב", פתח תקווה</u>

זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בחלק מהמקרקעין (515/10000 חלקים בלתי מסוימים) הידועים כחלקה 22, בגוש 6393 (להלן: "**המקרקעין**") המהווה את מגרש מספר 2008 לפי תכנית מתאר פת/בת/14/1233, בשטח של כ-1,000 מ"ר (לאחר הליכים איחוד וחלוקה) (להלן: "**מגרש 2008**") ומכוח הסכם מכר מיום 21.5.2007 שנחתם בין יוסף סופר בינוי ופיתוח בע"מ לבין החברה ("**הסכם המכר לנכס ברחוב הסיבים**") עליו בנוי מבנה בן 5 קומות מעל קומת קרקע בשטח של כ-4,229 מ"ר (כולל שטחי מרתפי חניה) אשר נמצא במפגש הרחובות הסיבים ודרנגר טובה ושמשון, "רמת סיב", פתח תקווה, למעט חדר חשמל (כהגדרתו להלן) (להלן: "**הנכס ברחוב הסיבים פתח תקווה**"). החברה מצהירה כי הנכס ברחוב הסיבים בפתח תקווה, מושכר בשכירות בלתי מוגנת למספר שוכרים שונים אשר עושים בו שימוש למסעדות ולמשרדים/תעסוקה.

א. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכות הבעלות הרשומה על של החברה בנכס ברחוב הסיבים פתח תקווה אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס ברחוב הסיבים פתח תקווה;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס ברחוב הסיבים פתח תקווה כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ב. בקשר עם הנכס ברחוב הסיבים פתח תקווה מבהירה החברה כדלקמן:

1. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה, בהתאם לשטר מס' 14770/1995/1 מיום 14.6.1995. יצוין, כי ההערה הנ"ל רשומה על המקרקעין בכללותם ומתייחסת לשימוש המותר במרתף שהינו חניה בלבד. החברה מצהירה כי המרתף משמש לחניה בלבד.

2. בפנקס הזכויות רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה, בהתאם לשטר מס' 5102/2013/1 מיום 10.2.2013.

3. החלקה כפופה לזיקת הנאה (כפופה בהשקיה), בהתאם לשטר מס' 1801/1931/100 מיום 19.11.1931, הרשומה בפנקס הזכויות.

4. החלקה כפופה לזיקת הנאה (כפופה בקבלת מים בצנרת), בהתאם לשטר מס' 1801/1931/101 מיום 19.11.1931, הרשומה בפנקס הזכויות.

5. החלקה כפופה לזיקת הנאה (כפופה בקבלת מעבר), בהתאם לשטר מס' 1801/1931/102 מיום 19.11.1931, הרשומה בפנקס הזכויות.

6. חדר הטרנספורמציה הקיים בנכס ברחוב הסיבים פתח תקווה המצוי בקומת מרתף עליון (-1) , בשטח של כ- 43 מ"ר (לעיל ולהלן: "**חדר החשמל**") המוחזק על ידי חברת החשמל לישראל בע"מ (להלן: "**חח"י**"). מובהר כי, חדר החשמל אינו מהווה חלק מהנכס ברחוב הסיבים פתח תקווה ועל כן אינו נכלל בנכסים המשועבדים ובמקרה של מימוש הנכס בפתח תקווה

הסיבים זה ייעשה כך שחדר החשמל וזכויות חח"י לא ימומשו, קרי יוחרגו. הנאמן יחתום על כל אישור ו/או בקשה ו/או שטר ו/או מסמך שיידרש לצורך רישום זכויותיה של חברת החשמל בחדר החשמל בלשכת רישום המקרקעין (לרבות רישום הערת אזהרה לטובת חח"י בגין זכויותיה בקשר עם חדר החשמל ו/או רישום זכויות בלשכת רישום המקרקעין).

7.1.1.1.2 <u>נכס ברחוב אהרון בקר 8, תל ברוך צפון, מיקדו סנטר, תל אביב</u>

א. זכות החברה להירשם כחוכרת לפי חוזה חכירה מיום 7.9.2005, בנכס הידוע כחלק מחלקה 225 בגוש 6626 ברחוב אהרון בקר 8, תל ברוך צפון, מיקדו סנטר, תל אביב. הנכס האמור הינו יחידה המשמשת לסופרמרקט, בשטח של כ-1,127 מ"ר (כולל הצמדות) (להלן: "**הנכס בתל ברוך תל אביב**"), ומהווה חלק ממרכז מסחרי בן ארבע קומות, בשימושים למסחר ומשרדים, מעל שתי קומות מרתף חניה/חניה ומסחר.

לחברה זכויות חכירה מהוונות בקשר עם הנכס בתל ברוך תל אביב לתקופה של 49 שנים שסיומה ביום 12.7.2047 וזכות להארכת תקופת החכירה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים. החברה מתחייבת כי במועד בו תירשם זכות החכירה של החברה בנכס בתל ברוך בתל אביב, בלשכת רישום המקרקעין, היא מתחייבת לרשום משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'):

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בתל ברוך תל אביב אשר יירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בתל ברוך תל אביב;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בתל ברוך תל אביב כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

4. החברה תגרום לכך שתינתן על ידי רשות מקרקעי ישראל התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן בכפוף לנוהלי רשות מקרקעי ישראל.

ג. בקשר עם הנכס בתל ברוך תל אביב מבהירה החברה כי:

1. בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל

אביב, בהתאם לשטר מס׳ 44402/2010/1 מיום 14.11.2010. החברה מצהירה כי, השימוש בנכס תואם את היעוד על פי הוראות התכנית שחלה על הנכס בתל ברוך בתל אביב.

2. החלקה כפופה לזיקת הנאה (מעבר לציבור), לפי שטר מס׳ 40019/2006/20 מיום 1.11.2006.

3. נכון למועד שטר זה, הנכס בתל ברוך מושכר במלואו למגה קמעונאות בע״מ (להלן: ״**מגה**״) לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תוספותיו ותיקוניו.

7.1.1.1.3 <u>נכס ברחוב לה גרדיה 76, תל אביב</u>

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כתת חלקה 2, בחלקה 561, בגוש 6134, ברחוב לה גרדיה 76, תל אביב. הנכס האמור הינו יחידה המשמשת לסופרמרקט, בשטח רשום של כ-1,360 מ״ר (בתוספת הצמדות וחלקים ברכוש המשותף) (להלן: ״**הנכס ברחוב לה גרדיה, תל אביב**״). הנכס מהווה חלק מקומת הקרקע והמרתף של מבנה דו קומתי.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח׳):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס ברחוב לה גרדיה, תל אביב אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס ברחוב לה גרדיה, תל אביב;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס ברחוב לה גרדיה, תל אביב כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ג. בקשר עם הנכס ברחוב לה גרדיה בתל אביב, מבהירה החברה כדלקמן:

1. החלקה כפופה לזיקת הנאה (זכות מעבר בשטח של 1,150 מ״ר), בהתאם לשטר מס׳ 5560/1971/100 מיום 31.3.1971, הרשומה בפנקס הזכויות.

2. נכון למועד שטר זה, הנכס ברחוב לה גרדיה בתל אביב מושכר במלואו למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו.

ד. החברה מבהירה כי בעלי הזכויות בחלקות 560 ו- 561 בגוש 6134, הכוללות גם את הנכס ברחוב לה גרדיה בתל אביב

(שהינו, כאמור, ממוקם בחלקה 561 בלבד), פועלים לתיקון מסמכי הבית המשותף, זאת מאחר וצו הבית המשותף הרשום כיום, אינו תואם את המצב הבנוי בפועל וברצון בעלי יחידות הדיור הבנויות כיום בפועל, לתקן במסגרת של ביטול צו הבית המשותף ורישום צו בית משותף חדש בו זמנית. לפיכך, הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך תיקון מסמכי הבית המשותף, ובלבד שתיקונים כאמור לא יפגעו בזכויות החברה בנכס ברחוב לה גרדיה, תל אביב ו/או במשכנתא שתירשם לטובת הנאמן בעבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), על זכויות החברה בנכס ברחוב לה גרדיה וכן שתימסר לנאמן חוות דעת עורך דין על כך שזכויות החברה בנכס ברחוב לה גרדיה, תל אביב ו/או המשכנתא הרשומה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב לא תיפגענה בשל ביצוע התיקון כאמור לרבות היותה ברת אכיפה ומימוש.

7.1.1.1.4 **<u>נכס ברחוב לסר אורי 12, סופר מרקט-מגדלי דוד, תל אביב</u>**

א. זכות הבעלות רשומה בפנקסי במקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כתת חלקה 122, בחלקה 838, בגוש 6111, ברחוב לסר אורי 12, סופר מרקט-מגדלי דוד, תל אביב. הנכס האמור הינו יחידה המשמשת לסופרמרקט, בשטח רשום של 938.20 מ"ר (בתוספת הצמדות הכוללות בין היתר 19 מקומות חניה, וכן חלקים ברכוש המשותף) (להלן: "**הנכס במגדלי דוד תל אביב**"). הנכס מצוי בקומת הקרקע של מבנה מסחרי.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') :

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס במגדלי דוד תל אביב אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות ;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס במגדלי דוד תל אביב ;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס במגדלי דוד תל אביב כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ג. בקשר עם הנכס במגדלי דוד, תל אביב, מבהירה החברה כדלקמן :

1. הנכס נהנה מזיקת הנאה (זכות מעבר להולכי רגל) לפי שטר מס' 14688/1986 מיום 19.8.1986.

2. החלקה כפופה לזיקת הנאה, בהתאם לשטר מס' 14688/1986/1 מיום 19.8.1986, הרשומה בפנקס הזכויות.

3. החלקה כפופה לזיקת הנאה (כניסה ויציאה של רכב שרות ואספקה דרך הרצועה על מנת לאפשר אספקה, אחזקה ושירותים לבריכה בחלקה נהנית), בהתאם לשטר מס' 14688/1986/2 מיום 19.8.1986, הרשומה בפנקס הזכויות.

4. הנכס נהנה מזיקת הנאה זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל ברצועה) לפי שטר מס' 14688/1986/3 מיום 19.8.1986.

5. הנכס נהנה מזיקת הנאה (מעבר וגישה אל מתקני הגז, הדלק, האשפה ומתקני שרות אחרים ברצועת החלקה הכפופה) לפי שטר מס' 14688/1986/4 מיום 19.8.1986.

6. נכון למועד שטר זה, הנכס במגדלי דוד תל אביב מושכר במלואו למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו.

7.1.1.1.5 <u>נכס ברחוב שטמפפר 73, פינת רח' מכבים מס' 1 ורח' אביאל, פתח תקווה</u>

א. זכות הבעלות הרשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כתת חלקה 18, בחלקה 444, בגוש 6361 ברחוב שטמפפר 73, פינת רח' מכבים מס' 1 ורח' אביאל, פתח תקווה. הנכס האמור הינו יחידה המשמשת לסופרמרקט, בשטח רשום של 1,337 מ"ר (בתוספת הצמדות וחלקים ברכוש המשותף) (להלן: "**הנכס בפתח תקווה מכבים**"). הנכס מהווה חלק מקומת הקרקע של מבנה משולב למסחר ולמגורים.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בפתח תקווה מכבים אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בפתח תקווה מכבים;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בפתח תקווה מכבים כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ג. בקשר עם הנכס בפתח תקווה מכבים מבהירה החברה כדלקמן:

1. נכון למועד שטר זה, הנכס בפתח תקווה מכבים מושכר במלואו למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו.

7.1.1.1.6 **<u>הנכס ברחוב קהילת ציון פינת רח' מנחם בגין 1, עפולה</u>**

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כחלקות 14, 15, 16, 17, 18 ו-19 בגוש 16699 ברחוב קהילת ציון פינת רח' מנחם בגין 1, עפולה. הנכס האמור מהווה קרקע בשטח רשום של 11,062 מ"ר (השטח שיוותר לאחר רישום הפקעות שבוצעו בפועל יהיה כ-9,846 מ"ר), עליה בנוי מבנה עצמאי חד קומתי הכולל יחידה המשמשת לסופרמרקט וחנויות שונות, בשטח של כ- 3,960 מ"ר (להלן: "**הנכס בעפולה**"). הנכס בעפולה מושכר בשכירות בלתי מוגנת למספר שוכרים שונים.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בעפולה אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בעפולה;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בעפולה כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

7.1.1.1.7 **<u>נכס ברחוב דרך מנחם בגין 96, שכונת עמישב, פתח תקווה</u>**

א. זכות החכירה הרשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כתת חלקה 1 בחלקה 30 בגוש 5481, ברחוב דרך מנחם בגין 96, שכונת עמישב, פתח תקווה. הנכס האמור הינו יחידה המשמשת לסופרמרקט, בשטח רשום של 1,168 מ"ר (בתוספת הצמדות וחלקים ברכוש המשותף) (להלן: "**הנכס בעמישב פתח תקווה**"), ומהווה חלק מקומת קרקע של מבנה משולב של מסחר ומגורים. לחברה זכויות חכירה מהוונות בקשר עם הנכס בעמישב פתח תקווה לתקופה של 49 שנים שסיומה ביום 14.9.2040 וזכות להארכת תקופת החכירה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בעמישב פתח תקווה אשר

תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בעמישב פתח תקווה;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בעמישב פתח תקווה כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ג. בקשר עם הנכס בעמישב פתח תקווה מבהירה החברה כדלקמן:

1. נכון למועד שטר זה, הנכס בעמישב פתח תקווה מושכר במלואו למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו.

7.1.1.1.8 **<u>נכס ברחוב אבן גבירול 30, תל אביב</u>**

א. זכות החכירה הרשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה במקרקעין הידועים כגוש 6111, חלקה 744, תת חלקה 64, ברחוב אבן גבירול 30 בתל אביב. הנכס האמור הינו יחידה המשמשת לסופרמרקט ומסעדה, בשטח רשום של 1,440.75 מ״ר (בתוספת הצמדות וחלקים ברכוש המשותף) ומהווה חלק מקומת קרקע של מבנה משולב של מסחר ומגורים (להלן: ״**הנכס באבן גבירול**״). לחברה זכות חכירה מהוונת לתקופה בת 999 שנים שתחילתה ביום 1.10.1974.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח׳):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס באבן גבירול אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס באבן גבירול;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס באבן גבירול כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ג. בקשר עם הנכס באבן גבירול מבהירה החברה כדלקמן:

1. נכון למועד שטר זה, הנכס באבן גבירול מושכר למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו, וכן לשוכר נוסף.

7.1.1.1.9 **<u>נכס ברחוב עמק דותן 23, מליבו סנטר, מודיעין</u>**

א. זכות החכירה הרשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כתת חלקה 1, חלקה 19, בגוש 5690, ברחוב עמק דותן 23, מודיעין. הנכס האמור הינו יחידה המשמשת לסופרמרקט, בשטח רשום של 1,829.20 מ"ר ומושכר לשוכר יחיד. הנכס מהווה חלק מקומת הקרקע והמרתף של מבנה דו קומתי (להלן: "**הנכס במליבו סנטר מודיעין**").

לחברה זכות חכירה מהוונת בקשר עם הנכס במליבו סנטר מודיעין לתקופה בת 49 שנים, על פי חוזה חכירה מהוון מיום 15.10.2001, וכן זכות להארכת תקופת החכירה לתקופה נוספת בת 49 שנים נוספות.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס במליבו סנטר מודיעין אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס במליבו סנטר מודיעין;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס במליבו סנטר מודיעין כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ג. בקשר עם הנכס במליבו סנטר מודיעין מבהירה החברה כדלקמן:

1. בפנקס הבתים המשותפים רשומות הערות בדבר אתר עתיקות לפי שטרות מס' 29567/1994/1, 30575/1994/1, 22743/1995/1, 23974/1995/1.[1]

7.1.1.1.10 **<u>נכס ברחוב גני אביב, לוד</u>**

א. זכות אלון רבוע כחול ישראל בע"מ (להלן: "**אלון רבוע כחול**") להירשם כחוכרת ב- 5 יחידות הרשומה לפי 5 חוזי חכירה מיום 31.10.2004 על שם אלון רבוע כחול, בנכס הידוע כחלקה 38 בגוש 5930, רח' ארבע עונות פינת חללי אגוז, שכונת גני אביב, לוד, המשמשות ל 5 חנויות בשטח

[1] הערות האזהרה בדבר אתר עתיקות נרשמו על הנכס במליבו סנטר מודיעין, על מנת להודיע כי ייתכן ובמהלך בניית הפרויקט יתגלו במקרקעין עתיקות. במקרה בו יתגלו עתיקות כאמור יידרשו לפעול בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח – 1978. הבניה של הנכס במליבו סנטר מודיעין הושלמה והנכס מאוכלס.

כולל של כ- 2,163 מ"ר כולל הצמדות (להלן: "**הנכס בלוד**"). לאלון רבוע כחול זכות חכירה מהוונת לתקופה של 49 שנים עד ליום 17.4.2042 וזכות להארכת תקופת החכירה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים. בהתאם להסכם מיום 2.4.2006 בין אלון רבוע כחול לבין החברה, לחברה זכות חוזית לחכירה לנכס בלוד. הנכס בלוד מחולק ל- 5 יחידות כמפורט להלן:

1. יחידה מס' 3 בשטח של 1,942.5 מ"ר (בתוספת הצמדות).
2. יחידה מס' 4 בשטח של 39.6 מ"ר.
3. יחידה מס' 5 בשטח של 30.8 מ"ר.
4. יחידה מס' 6 בשטח של 37.4 מ"ר.
5. יחידה מס' 7 בשטח של 113.6 מ"ר.

ב. אלון רבוע כחול ישראל וכן החברה, ייצרו וירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') :

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות אלון רבוע כחול בנכס בלוד אשר יירשם במרשמי רשם החברות;
2. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות של החברה לפי הסכם מיום 2.4.2006 בין החברה לבין אלון רבוע כחול בנכס בלוד אשר תירשם במרשמי רשם החברות;
3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בלוד;
4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בלוד כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן;
5. החברה, בשם אלון רבוע כחול (מכוח ייפוי כח בלתי חוזר), תגרום לכך שתינתן על ידי רשות מקרקעי ישראל התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן בכפוף לנוהלי רשות מקרקעי ישראל;
6. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום הזכויות בנכס בלוד על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.

ג. הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך העברת הזכויות מאלון רבוע כחול לחברה

וכן יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לצורך מחיקת השעבודים ו/או המשכנתאות הרשומות על שם אלון רבוע כחול בגין הנכס בלוד ובלבד שכנגד השעבודים שנרשמו על אלון רבוע כחול יירשמו או נרשמו שעבודים זהים על ידי החברה וכן נמסרה לנאמן התחייבות לרישום משכנתא מרשות מקרקעי ישראל לטובת הנאמן ואישור זכויות המעיד על רישום ההתחייבות האמורה.

ד. בקשר עם הנכס בלוד מבהירה החברה כדלקמן:

נכון למועד שטר זה, יחידה מס' 3 בנכס בלוד משמשת לסופרמרקט ומושכרת למגה לפי הסכם מיום 23.6.2006 על תיקוניו ותוספותיו. יתר היחידות מושכרות ל-4 שוכרים נוספים לשימוש מסחרי.

7.1.1.1.11 **<u>נכס בשדרות יחזקאל 2, אחוזת ברכפלד, מודיעין עילית</u>**

א. זכות אלון רבוע כחול להירשם כחוכרת על פי חוזה חכירה עם המנהל האזרחי – אזור יהודה ושומרון, הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי בנכס הידוע כיחידה מס' 1 במרכז המסחרי הבנוי על מגרש 601 על פי תכנית מ/201/6, בשדרות יחזקאל 2, אחוזת ברכפלד, במודיעין עילית (להלן: "**הנכס במודיעין עילית**"). לאלון רבוע כחול זכות חכירה מהוונת לתקופה בת 49 שנים החל מיום 26.7.1998 ושסיומה ביום 25.7.2047, וכן זכות להארכת תקופת החכירה לתקופה נוספת בת 49 שנים.

הנכס האמור הינו יחידה המשמשת לסופרמרקט בשטח של כ- 2,229 מ"ר (כולל הצמדות) בקומת הקרקע של מרכז מסחרי.

בהתאם להסכם מיום 2.4.2006 בין אלון לבין החברה, לחברה זכות חוזית לחכירה של הנכס במודיעין עלית.

ב. אלון רבוע כחול ישראל וכן החברה, ייצרו וירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'):

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות אלון רבוע כחול בנכס במודיעין עילית אשר יירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות של החברה לפי הסכם מיום 2.4.2006 בין החברה לבין אלון רבוע כחול בנכס במודיעין עילית אשר ירשם במרשמי רשם החברות;

3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס במודיעין עילית;

4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס במודיעין עילית כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן;

5. החברה, בשם אלון רבוע כחול (מכוח ייפוי כח בלתי חוזר), תגרום לכך שתינתן על ידי ציפחה אינטרנשיונל 1994 בע"מ – המשמשת כחברה המשכנת של הפרויקט בו מצוי הנכס במודיעין עילית (להלן: "**ציפחה**"), ועל ידי המנהל האזרחי – אזור יהודה ושומרון, הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי התחייבויות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן בכפוף לנוהלי המנהל האזרחי – אזור יהודה ושומרון, הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי.

ג. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום זכויות בנכס במודיעין עילית על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא יחידה בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.

ד. הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך העברת הזכויות מאלון רבוע כחול לחברה וכן יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לצורך מחיקת השעבודים הרשומים על שם אלון רבוע כחול בגין הנכס במודיעין עילית ובלבד שכנגד הסרת השעבודים שנרשמו על אלון רבוע כחול יירשמו או נרשמו שעבודים זהים על ידי החברה וכן יימסרו לנאמן התחייבות לרישום משכנתא מציפחה ו/או מהמנהל האזרחי – אזור יהודה ושומרון, הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי, לפי העניין, לטובת הנאמן ואישור זכויות המעיד על רישום ההתחייבות האמורה.

ה. בקשר עם הנכס במודיעין עילית מבהירה החברה כדלקמן:

נכון למועד שטר זה, הנכס במודיעין עילית מושכר במלואו למגה לפי הסכם מיום 23.6.2006 על תיקוניו ותוספותיו.

7.1.1.1.12 **<u>נכס בפינת רח' בשמת ו- רח' עמק איילון, שוהם</u>**

א. זכות החכירה הרשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כחלקה 10 בגוש 6847 בקרן רחובות שד' עמק איילון ורח' בשמת, שכונת טללים שוהם. המקרקעין עליהם בנויה היחידה הינם בשטח רשום של 3.5 דונם עליהם בנוי מרכז מסחרי בן 2 קומות כאשר קומת הקרקע התחתונה בשטח של כ- 1,660 מ"ר משמשת לסופרמרקט וקומת מסחר עליונה בשטח של כ- 941 מ"ר משמשת למסחר (להלן: "**הנכס בשוהם**"). הנכס בשוהם, מושכר בשכירות בלתי מוגנת לשני שוכרים שונים.

לחברה זכות חכירה מהוונת לתקופה בת 49 שנים שסיומה ביום 19.1.2046, וכן זכות להארכת תקופת החכירה לתקופה נוספת בת 49 שנים זאת על פי חוזה חכירה מיום 29.4.2001 שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בשוהם אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בשוהם;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בשוהם כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

7.1.1.1.13 **<u>נכס ברחוב עתיר ידע 2, סניף מגה יכין, כפר סבא</u>**

א. זכות אלון רבוע כחול להירשם כחוכרת לפי חוזה חכירה מיום 11.02.2013, בנכס הידוע כחלקה 96 בגוש 7613, ברחוב עתיר ידע 2, אזה"ת כפר סבא. לאלון רבוע כחול זכות חכירה מהוונת לתקופה בת 49 שנים עד ליום 9.1.2044 וזכות להארכת תקופת החכירה לתקופה נוספת בת 49 שנים. בהתאם להסכם מיום 2.4.2006 בין אלון רבוע כחול לבין החברה, לחברה זכות חוזית לחכירה בנכס בכפ"ס יכין.

הנכס האמור הינו יחידה המשמשת לסופרמרקט, בשטח רשום של כ- 6,154 מ"ר (בתוספת הצמדות), הממוקמת בקומת הקרקע, קומת גלריה חלקית וקומה א' (שם נמצא חדר מכונות בלבד) של מבנה מרכז מסחרי (להלן: "**הנכס ביכין כפ"ס**"). הנכס ביכין כפ"ס, מושכר בשכירות בלתי מוגנת לשוכר יחיד.

ב. אלון רבוע כחול ישראל וכן החברה, ייצרו וירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'):

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות אלון רבוע כחול בנכס ביכין כפ"ס אשר יירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות של החברה לפי הסכם מיום 2.4.2006 בין החברה לבין אלון רבוע כחול בנכס ביכין כפ"ס אשר ירשם במרשמי רשם החברות;

3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס ביכין כפ"ס ;

4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס ביכין כפ"ס כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן ;

5. החברה, בשם אלון רבוע כחול (מכוח ייפוי כח בלתי חוזר), תגרום לכך שתינתן על ידי רשות מקרקעי ישראל התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן בכפוף לנוהלי רשות מקרקעי ישראל ;

ג. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום זכויות בנכס ביכין כפ"ס על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין תירשם משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.

ד. הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך העברת הזכויות מאלון רבוע כחול לחברה וכן יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לצורך מחיקת השעבודים ו/או המשכנתאות הרשומות על שם אלון רבוע כחול בגין הנכס ביכין כפ"ס ובלבד שכנגד הסרת השעבודים שנרשמו על אלון רבוע כחול יירשמו או נרשמו שעבודים זהים על ידי החברה וכן נמסרה לנאמן התחייבות לרישום משכנתא מרשות מקרקעי ישראל לטובת הנאמן ואישור זכויות המעיד על רישום ההתחייבות האמורה.

7.1.1.1.14 <u>נכס ברחוב עמק בית שאן 29, מודיעין</u>

א. זכות החכירה הרשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כחלקה 21 בגוש 5569, ברחוב עמק בית שאן 29, מודיעין, שכונת המגנים במודיעין (להלן: "**הנכס במודיעין המגנים**"). המקרקעין עליהם בנוי המרכז המסחרי, בו מצוי הנכס במודיעין המגנים, הינם בשטח רשום של 4,015 מ"ר עליהם בנוי מרכז מסחרי בן 2 קומות מעל קומת מרתף בשטח של כ- 5,912 מ"ר המשמש לסופרמרקט ולמסחר. לחברה זכויות חכירה מהוונת בקשר עם הנכס במודיעין המגנים לתקופה בת 49 שנים שסיומה ביום 22.9.2047, וכן זכות להארכת תקופת החכירה לתקופה נוספת בת 49 שנים זאת על פי חוזה חכירה מיום 29.4.2001 שנחתם עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**הנכס במודיעין המגנים**").

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') :

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס במודיעין המגנים אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס במודיעין המגנים;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס במודיעין המגנים כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ג. בקשר עם הנכס במודיעין המגנים מבהירה החברה כדלקמן:

1. בפנקס הזכויות רשומות הערות בדבר אתר עתיקות לפי שטרות מס' 5307/1999/3, 5307/1999/1006, 5307/1999/1007.[2]

2. נכון למועד שטר זה, הנכס במודיעין המגנים מושכר למגה לפי הסכם מיום 23.6.2006 על תיקוניו ותוספותיו, וכן לשני שוכרים נוספים.

7.1.1.1.15 <u>נכס ברחוב הסביון 40, רכסים</u>

א. זכות החכירה הרשומה על שם החברה בפנקסי המקרקעין בנכס הידוע כחלקה 289 בגוש 11145 ברחוב הסביון 40 ברכסים, על פי חוזה חכירה מהוון מיום 27.1.2013. המקרקעין האמורים הינם בשטח רשום 5,994 מ"ר (להלן: "**מקרקעי רכסים**").

החברה מצהירה כדלקמן:

נכון למועד שטר זה, החברה רשומה כבעלת מלוא זכויות החכירה במקרקעי רכסים ביום 14.8.2011 נחתמו בין החברה לבין אמירי זכרון יעקב בע"מ (להלן: "**אמירי זכרון**") שני הסכמים; (1) הסכם מכר מכוחו מכרה החברה לאמירי זכרון את מגרש ב' המסומן בתשריט המצורף כנספח ב' להסכם השיתוף, כהגדרתו להלן (להלן בס"ק זה: "**מקרקעי אמירי זכרון**" ו- "**הסכם המכר**" בהתאמה). (2) הסכם שיתוף המסדיר את היחסים בין החברה לבין אמירי זכרון ביחס למקרקעי אמירי זכרון (לעיל ולהלן בס"ק זה: "**הסכם השיתוף**"). במסגרת הסכם המכר והסכם השיתוף לחברה יוחדו זכויות החכירה בלעדיות במקרקעין המסומנים כמגרש א' בשטח של כ- 3,313 מ"ר כמסומן

[2] הערות האזהרה בדבר אתר עתיקות נרשמו על הנכס במודיעין המגנים, על מנת להודיע כי ייתכן ובמהלך בניית הפרויקט יתגלו במקרקעין עתיקות. במקרה בו יתגלו עתיקות כאמור יידרשו לפעול בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח – 1978. הבניה של הנכס במודיעין המגנים הושלמה והנכס מאוכלס.

בתשריט המצורף כנספח ב' להסכם השיתוף עליהם בנויים שני מבנים לשימוש מסחרי (להלן: "**הנכס ברכסים**").

לחברה זכות חכירה מהוונת בקשר עם נכס ברכסים לתקופה של 49 שנים המסתיימת ביום 4.12.2062 וזכות להארכת תקופת החכירה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים.

הנכס ברכסים מושכר בשכירות בלתי מוגנת למספר שוכרים שונים.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום שתירשם על מלוא זכויותיה של החברה בנכס ברכסים אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות.

   מובהר בזאת כי המשכנתא לטובת הנאמן תירשם כמשכנתא בדרגה ראשונה ביחד עם המשכנתא הרשומה כיום לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, וכי ייחתם בין הנאמן לבין בעל המשכנתא – בנק מזרחי טפחות בע"מ, הסכם בין נושים כמפורט בסעיף 7.9.5 להלן.

   בנוסף, יחתום הנאמן על מכתב החרגה המחריג את מקרקעי אמירי זכרון מהמשכנתא הרשומה לטובת הנאמן, והמבהיר כי המשכנתא לטובת הנאמן חלה על הנכס ברכסים בלבד.

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס ברכסים;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס ברכסים כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ג. בקשר עם הנכס ברכסים מבהירה החברה כדלקמן:

1. שטח של כ 125 מ"ר מתוך שטח הנכס ברכסים, אינו מוחכר לחברה במסגרת חוזה החכירה והוא משויך לרשות המקומית, כמפורט בתנאים המיוחדים של חוזה החכירה.

2. נכון למועד שטר זה, זכויות אמירי זכרון במקרקעי אמירי זכרון לא נרשמו על שם אמירי זכרון אך נרשמה הערת אזהרה לטובת אמירי זכרון בגין הסכם המכר בהתאם לשטר מס' 37615/2014/1 מיום 31.8.2014.

3. נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ (לעיל ולהלן: "**בעל המשכנתא**"), בסכום

38,223,000 ₪, לפי שטר מס׳ 37196/2014/2 מיום 27.8.2014 על החכירה של החברה[3] (להלן: "**המשכנתא על זכויות אמירי זכרון**").

4. ביום 29.8.2013 מכרה החברה את זכויותיה בחדר בשטח של כ- 42.5 מ״ר, המצוי בקומת קרקע במרכז המסחרי בנכס ברכסים, אשר משמש כחדר טרנספורמציה (להלן: "**חדר החשמל**") לחברת החשמל לישראל בע״מ ונרשמה הערת אזהרה לטובת חברת החשמל לישראל בע״מ, בהתאם לשטר מס׳ 9087/2014/1 מיום 26.2.2014.

5. החלקה כפופה לזיקת הנאה (זכות מעבר להולכי רגל לטובת הציבור לצמיתות בחלק מהמקרקעין), בהתאם לשטר מס׳ 34824/2013/1 מיום 14.7.2013, הרשומה בפנקס הזכויות.

7.1.1.1.16 <u>נכס ברחוב מעלה יותם דרך יותם פינת שד׳ ארגמן, אילת</u>

א. זכות אלון רבוע כחול להירשם כחוכרת על פי שני חוזי חכירה עד ליום 17.11.2023 (להלן בס״ק זה: "**מועד סיום תקופת החכירה**") ו- 24.2.2039, בהתאמה) בנכס הידוע כגוש 40048 חלקה 20, מגרש 20 על – פי תכנית 143/02/2 בצומת הרחובות דרך יותם ושד׳ ארגמן באילת (להלן: "**הנכס באילת**"). בהתאם להסכם 2.4.2006 בין אלון רבוע כחול לבין החברה, לחברה זכות חוזית לחכירה מהוונת בנכס באילת.

החברה מתחייבת לפעול מול רמ״י להארכת תקופת החכירה בנכס באילת. ככל שחודש ימים לפני מועד סיום תקופת החכירה לא תוארך תקופת החכירה של הנכס באילת כאמור, תשעבד החברה נכס מקרקעין משועבד אחר, בהתאם להוראות סעיף 7.4 להלן.

הנכס באילת הינו מגרש בשטח רשום של 6,243 מ״ר , עליו בנוי מבנה בשטח של כ- 2,559 מ״ר המשמש בחלקו לסופרמרקט ובחלקו לחניות ביעוד מסחר.

ב. אלון רבוע כחול וכן החברה, ייצרו וירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח׳):

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות אלון רבוע כחול בנכס באילת אשר יירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות של החברה לפי הסכם מיום

[3] החברה מבהירה כי המשכנתא הרשומה על המקרקעין לטובת בעל המשכנתא הינה בגין הלוואה שנטלה אמירי זכרון וכי בהתאם לתנאים המיוחדים שנחתמו בקשר עם המשכנתא ולמכתב החרגה מיום 25.6.2014 שניתן לחברה על ידי בעל המשכנתא, המשכנתא הרשומה על מקרקעי רכסים אינה חלה על הנכס ברכסים אלא על מקרקעי אמירי זכרון בלבד.

2.4.2006 בין החברה לבין אלון רבוע כחול בנכס באילת אשר ירשם במרשמי רשם החברות;

3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס באילת;

4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס באילת כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן;

5. החברה, בשם אלון רבוע כחול (מכוח ייפוי כח בלתי חוזר), תגרום לכך שתינתן על ידי רשות מקרקעי ישראל התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן בכפוף לנוהלי רשות מקרקעי ישראל;

ג. הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך העברת הזכויות מאלון רבוע כחול לחברה וכן יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לצורך מחיקת השעבודים ו/או המשכנתאות הרשומות על שם אלון רבוע כחול בגין הנכס באילת ובלבד שכנגד הסרת השעבודים שנרשמו על אלון רבוע כחול יירשמו או נרשמו שעבודים זהים על ידי החברה וכן נמסרה לנאמן התחייבות לרישום משכנתא מרשום מקרקעי ישראל לטובת הנאמן ואישור זכויות המעיד על רישום ההתחייבות האמורה.

ד. בקשר עם הנכס באילת מבהירה החברה כדלקמן:

נכון למועד שטר זה, הנכס באילת מושכר במלואו למגה לפי הסכם מיום 23.06.2006 על תיקוניו ותוספותיו, וכן למספר שוכרים נוספים.

7.1.1.1.17 **<u>נכס ברחוב בן זכאי פינת רח' בן קיסמא, אלעד</u>**

א. זכות חכירה רשומה על שם אלון רבוע כחול, בנכס הידוע כתת חלקה 13 בחלקה 2 בגוש 5755, ברחוב בן זכאי פינת רח' בן קיסמא, אלעד (להלן: "**הנכס באלעד**"). לאלון רבוע כחול זכויות חכירה מהוונות בקשר עם נכס זה לתקופה של 49 שנים החל מיום 18.5.1998 וזכות להארכת תקופת החכירה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים. בהתאם להסכם 2.4.2006 בין אלון רבוע כחול לבין החברה, לחברה זכות חוזית להירשם כחוכרת של הנכס באלעד.

הנכס באלעד הינו יחידה בייעוד מסחרי המשמשת לסופרמרקט, בשטח רשום של 1,089.72 מ"ר (בתוספת הצמדות), בקומת הקרקע התחתונה של מבנה מסחר ומגורים.

ב. אלון רבוע כחול וכן החברה, ייצרו וירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') :

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של אלון רבוע כחול ישראל בנכס באלעד אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות ;

2. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות של החברה לפי הסכם מיום 2.4.2006 בין החברה לבין אלון רבוע כחול בנכס באלעד אשר תירשם במרשמי רשם החברות ;

3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס באלעד ;

4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס באלעד כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום החכירה בנכס באלעד על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא יחידה בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.

הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך העברת הזכויות מאלון רבוע כחול לחברה וכן יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לצורך מחיקת השעבודים ו/או המשכנתאות הרשומות על שם אלון רבוע כחול בגין הנכס באלעד ובלבד שכנגד הסרת השעבודים שנרשמו על אלון רבוע כחול יירשמו או נרשמו שעבודים זהים על ידי החברה.

ג. בקשר עם הנכס באלעד מבהירה החברה כי הנכס טרם נרשם בפנקסי המקרקעין, ואולם מנסח הרישום עולה כדלקמן :

1. בפנקס הבתים המשותפים רשומות הערות בדבר אתר עתיקות לפי שטרות מס' 7026/2011/1008, 7026/2011/1009, 7026/2011/1010 ו-7026/2011/1011 מיום 27.2.2011.[4]

[4] הערות האזהרה בדבר אתר עתיקות נרשמו על הנכס באלעד, על מנת להודיע כי ייתכן ובמהלך בניית הפרויקט יתגלו במקרקעין עתיקות. במקרה בו יתגלו עתיקות כאמור יידרשו לפעול בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח – 1978. הבניה של הנכס באלעד הושלמה והנכס מאוכלס.

2. נכון למועד שטר זה, הנכס באלעד מושכר במלואו למגה לפי הסכם שכירות מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו.

7.1.1.2. <u>זכויות החברה בחשבון הנאמנות</u>

שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (על תתי חשבונותיו) ושעבוד שוטף, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל הכספים, הפקדונות וניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות (על תתי חשבונותיו) והתמורה שתתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם.

לנאמן תהיינה זכויות חתימה בלעדיות בחשבון הנאמנות אולם מדיניות ניהול הכספים בחשבון זה, ככל שיופקדו בחשבון כספים מעת לעת, וביצועה, תקבע על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ותבוצע ע"י הנאמן בהתאם להוראות בכתב שיינתנו לנאמן, ובלבד שההשקעה תהיה בהתאם למפורט בסעיף 18 להלן והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה, לכל הפסד שייגרם בשל ההשקעות כאמור, והכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

למען הסר ספק יובהר, כי החברה תישא במלוא העלויות הכרוכות בפתיחת החשבון, ניהולו וביצוע הפעולות בו.

7.1.2. מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לשעבד את כל הנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 לעיל במועד ההנפקה הראשונה (או בכלל), כי אם מתחייבת לשעבד מספר נכסים אשר השווי הבטוחתי שלהם (כאמור בסעיף 7.2 להלן), יהיה שווה לפחות לסך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') שתונפקנה בפועל במסגרת ההנפקה הראשונה כאמור. הנכסים שישועבדו מבין אלו המנויים בסעיף 7.1.1.1 לעיל כאמור, יהיו על פי שיקול דעתה של הבלעדי של החברה (ללא סדר מסוים), וזאת עד לעמידה בשווי הבטוחתי הנדרש כאמור. על אף האמור לעיל, ככל וההנפקה הראשונה של אגרות החוב תהיה בסכום של למעלה מ- 289 מיליון ש"ח, מתחייבת החברה שבמסגרת הנכסים שישועבדו לראשונה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב במועד ההנפקה לראשונה יכללו (ללא סדר מסוים) הנכסים המצוינים בסעיפים 7.1.1.1.1 עד 7.1.1.1.7, 7.1.1.1.9 עד 7.1.1.1.11 ו- 7.1.1.1.15 עד 7.1.1.1.17 לעיל (להלן: "**הנכסים המשועבדים בראשונה**").

מבלי לגרוע מסעיף 7.4 להלן, החברה תהא רשאית לשעבד, למעט במועד ההנפקה לראשונה שאז החברה תהא רשאית לשעבד רק את הנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 לעיל, לצורך עמידה בשווי הבטוחתי כאמור, נכסים מבין הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה (כהגדרתם בסעיף 1.4 לעיל), לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכל עת, לרבות עם הנפקתן לראשונה של אגרות החוב, וזאת בין אם שועבדו כלל הנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 לעיל והחברה נדרשת להעמיד נכסים נוספים (על מנת שהשווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים לא יפחת מהערך המתואם כאמור) ובין אם החברה לא שעבדה אילו מהנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 לעיל והכל בהתאם להוראות הרלוונטיות בשטר זה לעניין הוספת נכסים משועבדים.

כמו כן, לצורך הרחבת סדרה כאמור בסעיף 7.6 להלן, תהיה החברה רשאית לשעבד את הנכסים מבין הנכסים המנויים בסעיף 7.1.1.1 לעיל אשר אינם משועבדים אותה עת עבור הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב, ולאחר מכן גם נכסים מבין הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, לפי שיקול דעתה הבלעדי. למען הסר ספק, ההתחייבות

לשעבד את הנכסים המשועבדים בראשונה זה תחול במועד ההנפקה לראשונה בלבד ולא במועד הרחבה כלשהי של הסדרה, ככל שיידרש שעבודים נכסים נוספים כבטוחה, אז יחולו הוראות סעיף 7.6 להלן.

7.1.3. הביטחונות האמורים לעיל יועמדו לנאמן וכן יומצאו לו כל המסמכים המפורטים בסעיף 7.8.2 להלן בתוך תקופה בת 120 ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ח'). החברה תהיה רשאית להאריך את התקופה האמורה ב-90 ימים נוספים (היינו להאריכה ל- 210 ימים סך הכל) וזאת ללא צורך בקבלת אישור הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). הארכת התקופה ליצירת ורישום שעבודים מעבר ל-270 יום תתאפשר בהחלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), ובלבד שהתקופה כאמור תהא תחומה בזמן ("**התקופה להעמדת הביטחונות**").

למען הסר ספק מובהר, כי במקרה של שביתה ו/או עיצומים במשרדי הממשלה ו/או ברשויות הרלוונטיות אשר ימנעו את רישום הנכסים המשועבדים האמורים לעיל, ידחה מניין הימים הקבוע בתקופה להעמדת הביטחונות לפרק זמן נוסף, עד לתום כל שביתה ו/או עיצום כאמור במשך זמן זהה לימים בהם חלה שביתה ו/או עיצום.

7.1.4. שחרור תמורת ההנפקה (כמשמעה בסעיף 7.8.1 להלן), מחשבון הנאמנות לידי החברה, כאמור בסעיף 7.8 להלן, ייעשה באופן הדרגתי בהתאם למועד רישום השעבוד על כל נכס משועבד מבין הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 7.1.1.1 לעיל, קרי, עם קבלת כל המסמכים הנדרשים בקשר עם רישום השעבוד הרלבנטי כאמור בסעיף 7.8.2 להלן בקשר עם אותו נכס משועבד, יעביר הנאמן לחברה את אותו חלק מתמורת ההנפקה (כמשמעה בסעיף 7.8.1 להלן) בגין אותו נכס - בסכום השווה לשווי הבטוחתי של אותו נכס (כאמור בסעיף 7.2.3 להלן) שרישום השעבוד בגינו הושלם או של אותם נכסים שרישום השעבודים בגינם הושלם, לפי העניין. עם המצאת המסמכים הנדרשים בקשר עם רישום השעבוד ועובר להעברת התמורה לחברה כאמור, תמציא החברה לנאמן אישור של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, שאליו יצורף תחשיב בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בדבר השווי הבטוחתי של הנכס ששועבד במועד ההנפקה לראשונה (כאמור בסעיף 7.2.3 להלן) והסכום מתוך תמורת ההנפקה אותו ניתן לשחרר לחברה.

7.1.5. ככל שעד לתום התקופה להעמדת הביטחונות כאמור לעיל, לא יועמדו מתוך הביטחונות האמורים בטחונות אשר שוויים הבטוחתי שווה לפחות לערך המתואם במועד ההנפקה לראשונה (כאמור בסעיף 7.2.3 להלן) (לרבות בדרך של העמדת הנכס המחליף כהגדרתו בסעיף 7.4 להלן במקום נכס מבין הנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 לעיל), תפעל החברה לביצוע פדיון מוקדם חלקי או מלא ומחיקה מן המסחר בבורסה של אותו חלק מסך קרן אגרות החוב (סדרה ח') שכנגדו לא הועמדו בטחונות, וזאת בהתאם למנגנון המפורט להלן בשינויים המחויבים, ובכל מקרה, לא לפני חלוף 60 יום ממועד הרישום למסחר. יובהר כי החברה לא תבצע פדיון חלקי אשר כתוצאה ממנו יפחת התשלום האחרון למחזיקי אגרות החוב מ-3.2 מיליון ₪, ככל שסכום הפדיון האחרון יפחת מהסכום כאמור תבצע החברה פדיון מלא.

ככל שיידרש ביצוע פידיון מוקדם מלא או חלקי, לפי העניין או מחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה ח'), בשל אי המצאת האישורים או אי העמדת הביטחונות האמורים לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי ובו תודיע אודות ביצוע הפידיון המוקדם הכפוי ומועדו. מועד הפידיון המוקדם הכפוי יהא לא פחות מ- 17 ימים ולא יותר מ-45 ימים לאחר דיווח החברה אודות הפידיון המוקדם הכפוי למחזיקי אגרות החוב.

במקרה כאמור, קרן אגרות החוב (סדרה ח') שעומדת לפדיון מוקדם (מלא או חלקי) בצירוף הריבית שנצברה עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר

מועד סגירת רשימת החתימות ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי והפרשי הצמדה לתקופה האמורה, תשולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בניכוי מס כדין (דהיינו, הערך ההתחייבותי של אגרות החוב). במועד פדיון מוקדם חלקי, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') את הריבית שנצברה והפרשי הצמדה עבור החלק הנפרד בפדיון חלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת, ותתבטל חובת החברה ליצור שעבוד על הנכסים המשועבדים אשר טרם שועבדו. כמן כן, במקרה כזה, אי מתן השעבודים לא ייחשב כהפרה של הוראות שטר זה. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם המלא וכן את הריבית והפרשי ההצמדה שנצברו בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם המלא הכפוי ובמקרה של פדיון מוקדם חלקי תודיע 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) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (5) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה 6 ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם. ככל שיידרש, החברה מתחייבת להעביר לחשבון הנאמנות וזאת לא יאוחר מ- 3 ימי עסקים לפני מועד תשלום הפידיון המוקדם הכפוי, את הסכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות באותו מועד לבין הסכום לתשלום למחזיקים בגין הפידיון המוקדם הכפוי. החברה תהא אחראית לבצע את כל הנדרש על פי דין לשם ביצוע הפידיון המוקדם, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך. עם ביצוע הפידיון המוקדם הכפוי, ככל שבוצע פדיון מוקדם מלא, יפקע שטר נאמנות זה ויהא חסר כל תוקף. ככל ובוצע פדיון מוקדם חלקי, הנאמן יעביר לחברה את יתרת תמורת ההנפקה שבחשבון הנאמנות, בתוך יום עסקים אחד, ממועד ביצוע הפדיון חלקי. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי הוראות סעיף 8.2.9 להלן המתייחס לסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במקרה של פדיון מוקדם ביוזמת החברה לא יחול על פדיון מוקדם על ידי החברה במקרה המתואר בסעיף זה לעיל, באופן שלהסרת ספק לא יחול בפדיון מוקדם כאמור כל קנס או תוספת כספית אחרת בגין הפדיון המוקדם זולת תשלום הקרן והריבית שנצברו עד למועד התשלום בפועל.

7.2. **<u>שוויים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים</u>**

7.2.1. במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב, בעת החלפת נכסים משועבדים כאמור בסעיף 7.4 להלן, בעת מכירת נכסים משועבדים כאמור בסעיף 7.5 להלן ובעת הרחבת סדרת אגרות החוב כאמור בסעיף 7.6 להלן או בעת שימוש בכספים שבחשבון הנאמנות לצורך פירעון אגרות החוב כאמור בסעיף 7.3.14 להלן, בהם יהא צורך בבחינת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים בהתאם לשטר נאמנות זה, יחולו הכללים הבאים:

א. השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי (כאמור בסעיף 7.2.2 להלן), כשהוא מוכפל ב-0.8 (למעט אם נקבע אחרת כגון בסעיפים 6.3.4 ו-7.7 לשטר זה).

ב. השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלו) יהא שווה למלוא סכום הפיקדונות הכספיים או לערך הנקוב של ניירות הערך או המלווים, לפי העניין, לרבות פירות שנצברו בגינם, אם וככל שנצברו;

ג. השווי הבטוחתי של הערבויות הבנקאיות יהא שווה לגובה סכום הערבויות הבנקאיות על פי תנאיהן.

7.2.2. השווי של כל נכס מקרקעין משועבד ייקבע על פי הערכת שווי של נכס המקרקעין האמור, אשר תעמוד בכל התנאים הבאים:

א. הערכת השווי תיערך על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על ידי החברה, ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע הערכות שווי לנכסי נדל"ן לחברות ציבוריות בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו (ולנאמן תהיה הזכות להתנגד לזהות המעריך, מנימוקים סבירים שיפורטו). לעניין זה, מוסכם, כי מעריכי השווי האושנר ושות', פרידמן – ברק ושות', גרינברג אולפינר ושות', ירון ספקטור, טרייסטמן אגמי שמאות מקרקעין, וכן מעריכי שווי אשר נמנים עם רשימת השמאים של שלושת הבנקים הגדולים בישראל [בנק הפועלים בע"מ, בנק לאומי לישראל בע"מ ובנק מזרחי טפחות בע"מ] הינם מעריכי שווי אשר מקובלים ומוסכמים על ידי הנאמן וכי הנאמן לא יוכל להתנגד למינוי של מי מהם; יובהר, כי באי התנגדותו לזהות המעריך (ככל שאינו נמנה עם מעריכי השווי האמורים בסעיף זה לעיל), נסמך הנאמן לחלוטין על מצגי החברה ואישוריה לגבי ניסיונו של המעריך והיותו בלתי תלוי ולא חלה על הנאמן חובה לבחון דברים נוספים מעבר לכך. יודגש כי החברה תהיה רשאית להעניק התחייבות לשיפוי למעריך השווי האמור (התחייבות אשר תצוין במסגרת הערכת השווי).

ב. תאריך חתימת הערכת השווי יהיה לכל היותר 12 חודשים קודם למועד בחינת השווי. על אף האמור, ביחס לנכס מחליף או נוסף במסגרת החלפת או הוספת נכסים משועבדים כאמור בסעיף 7.4 להלן וביחס לשחרור נכס משעבוד כאמור בסעיף 7.7 להלן, תאריך חתימת הערכת השווי יהיה לכל היותר 3 חודשים קודם למועד בחינת השווי. מובהר כי מכתבי עדכון להערכת השווי אשר יתקבלו ממעריך השווי ייחשבו כנכללים בהגדרת הערכת שווי לצורכי שטר הנאמנות.

ג. הערכת השווי של נכסי מקרקעין מניבים אשר יועמדו כבטוחה על פי שטר זה תבוצע על בסיס שיטת היוון ההכנסות או על בסיס שיטת ההשוואה או על בסיס שיטה שמאית מקובלת, כפי שיקבע מעריך השווי לפי שיקול דעתו המקצועי, לפי החלטת מעריך השווי.

ד. ככל ואירע אירוע מהותי (כהגדרתו בסעיף 7.3.5 להלן), זכות לקבלת תגמולים מחברת הביטוח תיחשב כחלק מהשווי הבטוחתי לצורך הערכת שווי של נכסי מקרקעין מניבים, כל עוד חברת הביטוח לא התכחשה לזכות כאמור.

להסרת ספק יובהר, כי הערכת שווי אשר שימשה לצורך דוחותיהן הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה ו/או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, יכול ותשמש גם לצורכי שטר זה, ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים בסעיף 7.2.2 זה לעיל.

7.2.3. בכל מועד בו נבדק השווי הבטוחתי, תציג החברה לנאמן אישור של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או של מנכ"ל החברה, אליו יצורף תחשיב, והכל בניסוח לשביעות רצון הנאמן, בדבר השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים והערך המתואם נכון למועד הרלוונטי, ובמקרה של שווי בטוחתי של נכסי מקרקעין משועבדים, תצרף לתחשיב גם את כל הערכות השווי שנערכו לנכסי המקרקעין המשועבדים, כאמור בסעיף 7.2.2 לשטר שתאריכן הינו כמפורט בסעיף 7.2.2ב לשטר. יובהר כי לעניין תחשיב השווי הבטוחתי כאמור בסעיף זה לעיל, תילקח בחשבון

הערכת השווי אשר שימשה לצורך דוחותיהן הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה ו/או החברה הקשורה המשעבדת, לפי העניין ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים בסעיף 7.2 זה לעיל. הנאמן יהיה רשאי להסתמך על האישור שהועבר אליו ולא יבדוק את נכונות האמור בו או בצרופותיו.

למען הסר ספק, יובהר, כי השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב המפורטים בסעיף 7.1.1.1 לעיל, יהיה השווי של הנכסים המשועבדים נכון ליום 31 בדצמבר 2018, כמפורט בנספחים ב' ו-ג' לדוח ההצעה.

7.3. **<u>תנאים נוספים בקשר עם נכסי מקרקעין משועבדים</u>**

ביחס לנכסי מקרקעין משועבדים, יתקיימו התנאים הבאים, כדלקמן:

7.3.1. החברה ו/או כל חברה קשורה משעבדת אחרת, תהיה רשאית לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכסי המקרקעין המשועבדים כאמור, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי איגרות החוב (להלן: "**הפעולות המותרות**"), לרבות הפעולות הבאות:

א. עבודות פיתוח, לרבות התקשרות עם חברות תשתית כגון בזק, חברת חשמל, וכיו"ב ולרבות מכירת "חדר חשמל", "חדר תקשורת", מתן זכות להנחת תשתיות וכיו"ב;

ב. פעילויות השבחה, תכנון, ייזום, בנייה, פיצול (לרבות ניצול זכויות הקיימות למועד שטר הנאמנות או ניצול זכויות שלמועד שטר הנאמנות טרם קיימות) וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלו לרבות הוצאת היתרי בניה, ביצוע תשלומים, לרבות תשלומים לרשות מקרקעי ישראל, מתן התחייבויות לרשויות וכל פעולה הדרושה והמקובלת לביצוע הפעולות המפורטות לעיל (מובהר כי פעילויות כאמור בס"ק זה, עשויות לפגוע באופן זמני בהכנסות מנכסי מקרקעין משועבדים) ולא תחול על החברה כל מגבלה בקשר לביצוע עבודות בניה וייזום לרבות התקשרויות עם צדדים שלישיים בהסכמים שונים לצורך זה, שינוי הסכמים עימם, ביטולם, התקשרות בהסכמים חדשים עימם או עם אחרים וכיו"ב;

ג. רישום הערות אזהרה לטובת רשויות מקומיות ו/או ממשלתיות ו/או חברות תשתית כאמור בסעיף קטן א';

ד. השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה שכירות מוגנת על-פי חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972, ו/או מתן רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופה או לתקופות ובתנאים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה (אשר אין בה כדי למנוע ו/או להגביל את רישום השעבוד על נכס המקרקעין המשועבד ו/או את מימושו ו/או להידרש לקבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים בקשר יצירת השעבוד ו/או מימושו לרבות העברת הזכויות בו לרוכש בהליך של מימוש) לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ו/או רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופות קצובות;

ה. ניהול והקניית זכויות שונות, לרבות זיקת הנאה ו/או ביטולן של השכרות ו/או של זכויות אלו;

ו. מכירה או שחרור או החלפה של נכס משועבד על-פי הוראות שטר הנאמנות;

ז. כל פעולת רישום והסדרה ביחס לנכסי המקרקעין המשועבדים, לרבות פרצלציה, רה-פרצלציה, איחוד וחלוקה מחדש, רישום בית משותף, רישום זכויות על שם החברה המשעבדת וכיו"ב;

עם השלמת ביצוע פעולות כנ"ל יתוקנו הסכמי השעבוד ו/או שטרי המשכנתא

באופן המשקף את השינויים הנ"ל, ככל שיידרש תיקון כאמור כך שלא תהא פגיעה במשכנתאות ו/או בשעבודים שנרשמו לטובת מחזיקי אגרות החוב כמפורט בסעיף 7.1.1 לעיל.

ח. התקשרות בהסכמי שיתוף ו/או איחוד ו/או חלוקה עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים (להלן בסעיף זה: "**הסכם השיתוף**"), ובלבד שלא יהיה בו (1) כדי להפחית מערכן הכלכלי של הזכויות המשועבדות בהתאם להערכת שווי שתומצא לנאמן; (2) לא יהיה בהסכם השיתוף כדי לעכב את מימוש הזכויות במקרקעין ביחס למצב קודם להסכם השיתוף למעט מתן זכות סירוב ראשון ו/או זכות הצטרפות לצד האחר בכל תנאי, בהתאם לשיקול דעתה של החברה; (3) לא תידרש כל הסכמה מאת הצד האחר להסכם השיתוף לשעבוד או למימושו וכן לא יוקנו לצד האחר זכויות ראשונים במקרקעין כלפי הנאמן למעט מתן זכות סירוב ראשון ו/או זכות הצטרפות לצד האחר כאמור לעיל (ומבלי לפגוע באמור בסעיף 7.10 להלן).

ט. חתימה על כל מסמך ו/או שטר ו/או הסכם ו/או התחייבות בקשר עם הפעולות המפורטות לעיל וכן ביצוע כל רישום הכרוך בפעולות אלו.

והכל מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה ביחס לנכסי המקרקעין המשועבדים, במלואם או בחלקם, באופן שלא יפגע השעבוד שנרשם לטובת הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בגין נכסי המקרקעין המשועבדים כאמור ו/או יכולת מימושו.

יובהר כי נקיטת פעולה אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת, תתאפשר ובלבד שהחברה תמציא לידי הנאמן, קודם נטילת הפעולה, חוות דעת עו"ד חיצוני שלפיה אין בפעולה כאמור כדי לפגוע בתוקף השעבוד שנרשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בגין נכסי המקרקעין המשועבדים הרלוונטיים כאמור.

מובהר כי הנכסים המשועבדים מושכרים ו/או יושכרו מעת לעת לצדדים שלישיים ו/או הוקנו ביחס אליהם ו/או יוקנו ביחס אליהם זכויות הנכנסות בגדר הפעולות המותרות, והכל – בהתאם לתנאי הסכמי השכירות ו/או כל הסכם או מסמך אחר, שנחתמו ו/או ייחתמו בין החברה ו/או החברה הקשורה המשעבדת, לבין צדדים שלישיים שונים וכי המשכנתאות ו/או המשכונים שיירשמו לטובת הנאמן בגין הנכסים המשועבדים יהיו כפופים לזכויות השוכרים ו/או לזכויות צדדים שלישיים להם הוקנו ו/או יוקנו זכויות הנכנסות לגדר הפעולות המותרות, בהתאמה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנאמן מתחייב בזאת, כי בכל מקרה בו תבקש זאת החברה וכפוף להמצאת האישורים והאסמכתאות אשר יידרשו לו (ובכלל זה חוות דעת של עו"ד) לשביעות רצונו, ימציא (תוך 5 ימי עסקים ממועד הבקשה) מכתב המופנה לחברה ואשר מציין את הסכמת הנאמן לביצוע פעולה מהפעולות המותרות כאמור לעיל וכן יחתום וימציא לכל רשות את המסמך הדרוש בנוסח המקובל באותה רשות לביצוע איזו מהפעולות המותרות כאמור לעיל.

7.3.2. השעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על נכסי מקרקעין משועבדים, בהתאם לשטר זה, לא יחול לגבי מיטלטלין ו/או לגבי כל ציוד ו/או מתקן הקיים בנכס המשועבד ואשר אינו בגדר מחוברים של קבע, בין שאלה בבעלות החברה ו/או בבעלות כל צד ג', לרבות שוכר של יחידה או שטח בנכס המקרקעין המשועבד ו/או ספק של החברה, ו/או מחוברים של קבע ו/או כאלו אשר בהתאם להסכם השכירות הרלוונטי רשאי השוכר לפרקם בתום תקופת השכירות, (כל אלה ייקראו להלן יחדיו: "**המיטלטלין**"). למען הסר ספק מודגש כי השעבוד כאמור לא יחול על מתקני ניצול חשמל המותקנים (ככל שמותקנים) על גגות הנכסים המשועבדים או בחלקים אחרים

שלהם והללו נכללים בגדר המיטלטלין. החברה מתחייבת כי ככל שבאיזה מנכסי המקרקעין המשועבדים קיימים מיטלטלין שבבעלות החברה, לא יילקחו מיטלטלין אלו בחשבון לצורך קביעת שווי נכס המקרקעין המשועבד. ככל שהנאמן יתבקש לעשות כן, על ידי החברה, הוא יחתום על מכתב כלפי החברה לפיו המשכון והשעבוד לטובתו אינם חלים ביחס למיטלטלין.

7.3.3. ידוע לנאמן כי מקבל הזכויות בעת מימוש השעבוד ו/או המשכנתא על ידי הנאמן, ייכנס בנעלי החברה בכל הקשור לזכויותיה והתחייבויותיה כלפי שוכרי שטחים בנכסי מקרקעין משועבדים ולצורך כך יתחייב מקבל הזכויות לחתום על כל אישור שיידרש.

7.3.4. בכל הנוגע לפירות נכס מקרקעין משועבד, הרי שהחברה ו/או חברה קשורה משעבדת יהיו רשאים לקבלם לידיהם, להעבירם לכל צד שלישי לפי שיקול דעתם, לערוך שינויים בתנאים לקבלתם, ולעשות בהם כל פעולה שהיא, ללא צורך בכל אישור של הנאמן, וזאת, עד למועד מימוש הנכס המשועבד, אם וככל שימומש, וזאת בכפוף לאמור בסעיף קטן (ב) סיפא להלן.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, מובהר כי, עד למועד מימוש הנכס המשועבד: (א) השעבוד יחול, ממועד יצירתו, הן על הנכס המשועבד והן על הפירות אך לא על המיטלטלין; (ב) לא תחול על החברה ו/או חברה קשורה משעבדת כל מגבלה בקשר לפירות והן תהינה רשאיות לעשות בהם כרצונם לרבות העברתם לבעלות החברה או לחשבונות של החברה שאינם משועבדים לטובת הנאמן. עם זאת מוסכם כי החברה ו/או החברה הקשורה המשעבדת לא תהיינה רשאיות למשכן או לשעבד או להמחות את זכויותיהן בפירות לצד ג' כלשהו אלא בהתאם לסעיף 7.10 לשטר הנאמנות; (ג) לא תחול על החברה ו/או חברה קשורה משעבדת מכוח שטר זה כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחם קמה הזכות לפירות, לרבות על שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים וזאת בכפוף לאמור בסעיף 7.3.1ד לעיל; (ד) לא תהיה על החברה ו/או חברה קשורה משעבדת כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד נכס על פי שטר הנאמנות; (ה) החל ממועד מימוש הנכס המשועבד, לא יחולו הויתורים האמורים בסעיפים (ב) עד (ד) בפסקה זו לעיל, באופן, שבין היתר, ישמשו הפירות לפירעון הסכומים המובטחים.

לעניין שטר זה "**מועד מימוש הנכס המשועבד**" - ייחשב המועד בו התקבלה בהתאם להוראות שטר הנאמנות החלטה להעמיד את אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות.

7.3.5. החברה מתחייבת כי כל עוד נכס מקרקעין משועבד לטובת הנאמן, היא תרכוש ותחזיק בתוקף ביטוח מסוג "אש מורחב" המבטח את מבני הנכסים הבנויים על המקרקעין (להלן בסעיף זה: "**מבנה הנכס המשועבד**"), מפני הסיכונים המקובלים בשוק, כפי שיהיו מעת לעת, בהתאם לייעוץ שתקבל החברה, ותכלול סעיף שעבוד בפוליסת הביטוח לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בנוסח כדלהלן:

"במקרה של אובדן או נזק למבנה הנכס המשועבד, שאינו מהותי, ישולמו כל תגמולי הביטוח במישרין לחברה או לפקודתה, ללא צורך באישור מוקדם של הנאמן. על אף האמור, במקרים בהם הנזק למבנה הנכס המשועבד הינו מהותי, ישולמו תגמולי הביטוח לנאמן עד שיעור טובת הנאתו ברכוש המבוטח כפי שיהיה במועד קבלת תגמולי הביטוח ועד גובה הסכומים המובטחים. לעניין זה, נזק מהותי הינו נזק בו תגמולים בגין מקרה ביטוח אחד יעלו על סך המהווה 5% משווי הנכס או מעל לסך של 5 מיליון ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת שטר זה, לפי

הגבוה מביניהם ("**סך מהותי**"). וזאת בכפוף להתחייבות הנאמן כי תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים למבנה הנכס המשועבד, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק למבנה הנכס המשועבד בלבד והם יועברו על-ידי הנאמן לידי החברה לשם ו/או כנגד ביצוע התשלומים בגין קימום האובדן או הנזק למבנה הנכס המשועבד, באופן שיבטיח את ביצוע הקימום כאמור (ולמען הסר ספק תגמולי ביטוח בגין אובדן תוצאתי בקשר עם הפוליסה לא יכללו בשעבוד האמור לטובת הנאמן). כל זאת עד למועד מימוש הנכס המשועבד כהגדרתו לעיל, אז ישולמו כל תגמולי הביטוח עד שיעור טובת הנאתו ברכוש המבוטח כפי שיהיה במועד קבלת תגמולי הביטוח (לרבות סך שאינו מהותי) לידי הנאמן וכן לא תהא חובה לעשות שימוש בסכומים אלו לשם קימום האובדן או הנזק למבנה הנכס המשועבד."

התחייבות הנאמן כאמור לעיל תיקרא להלן: "**התחייבות הנאמן**". בהתאם לאמור לעיל, בקרות אובדן או נזק למבנה הנכס המשועבד ולצורך קבלת תגמולי הביטוח לידיו (בהתאם למפורט לעיל), ימסור הנאמן את התחייבות הנאמן למבטח הרלוונטי. כמו כן, לשם שימוש בתגמולי הביטוח שיתקבלו בידי הנאמן לשם קימום האובדן או הנזק למבנה הנכס המשועבד (עד למועד מימוש הנכס המשועבד כאמור לעיל) החברה תמציא לנאמן אסמכתא בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על ידי החברה ו/או החברה הקשורה המשעבדת לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום (להלן: "**הקבלן המבצע**") ו/או הודעה בדבר הסכום שיש לשלם ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה והכל כפי שיסוכם בין החברה ו/או החברה הקשורה המשעבדת לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק מובהר בזאת כי תצהיר של סמנכ"ל ההנדסה של החברה או של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לידי החברה ו/או החברה הקשורה המשעבדת ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין.

החברה מתחייבת לכלול את הוראות סעיף השעבוד לעיל בפוליסת הביטוח של הנכס המשועבד תוך 30 יום מיום שיעבוד הנכס ולהעביר אסמכתא לנאמן. אין בהוראה זו כדי להטיל מגבלה על החברה לנקוט בכל פעולה ו/או תביעה למימוש זכויותיה לפי פוליסת הביטוח להגיע לכל פשרה, בוררות ו/או הסדר בקשר לתגמולי הביטוח, וזאת ללא צורך בהסכמת הנאמן.

פוליסת הביטוח כאמור, תכלול סעיף לפיו המבטח יודיע לנאמן, בכתב, לפחות 30 יום מראש על: (1) שינוי לרעה בהיקף הכיסוי הביטוחי על פי פוליסת הביטוח, או - (2) ביטולה של פוליסת הביטוח. לעניין זה, מוסכם בזה כי לביטול הפוליסה (שאינה מוחלפת בפוליסה אחרת) יהיה תוקף רק ביום הנקוב בהודעה של המבטח, אשר לא יקדם מ- 30 ימים לאחר מועד מסירת ההודעה לנאמן כאמור.

החברה תמציא אישור ביטוח בחתימת המבטח, מדי תקופת ביטוח, בדבר תוקף הפוליסה לביטוח "אש מורחב", לרבות הכללת הסעיפים המפורטים לעיל בפוליסה.

7.3.6. שטר זה אינו יוצר, ולא יפורש כיוצר מגבלה כלשהי על עריכת שינויים בהחזקותיה של החברה בכל חברה בת שלה ו/או בחברה קשורה משעבדת אחרת אשר תעמיד בטוחות על פי שטר זה (לרבות מכירת כל או חלק ממניותיה בכל חברה קשורה משעבדת אחרת), ובלבד שאין בכך בכדי לפגוע בתוקף השעבוד אכיפתו ומימושו וכן בזכויות מחזיקי אגרות החוב בקשר עם הבטוחה כאמור.

7.3.7. במועד הפירעון של התשלום האחרון בגין הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') וכפוף לאחר פירעונו המלא, או סילוק היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), יפקעו השעבודים המפורטים בסעיף 7 זה וייחשבו כבטלים מאליהם, ללא צורך בנקיטת פעולות נוספות והנאמן יחתום לא יאוחר מ- 10 ימים לאחר מועד הפירעון או הסילוק כאמור, על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול השעבודים השונים הרשומים ברשם החברות, לשכת רישום המקרקעין ו/או מינהל מקרקעי ישראל והנאמן יעביר באותו מועד לידי החברה, את הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות על פירותיהם (ככל שיהיו כספים כאמור) בניכוי העמלות הנדרשות לניהול החשבון ובניכוי שכר הנאמן והוצאותיו לרבות בקשר עם חשבון הנאמנות.

7.3.8. בכל מקום בו שטר נאמנות זה מתייחס לבטוחה בדרך של פיקדון כספי, תהא החברה רשאית להעמיד חלף הפיקדון הכספי או כל חלק ממנו, ערבות בנקאית ו/או ניירות ערך ממשלתיים של מדינת ישראל ו/או מלווים קצרי מועד (מק"מ) של בנק ישראל, והוראות שטר זה תחולנה גם על הערבויות הבנקאיות, ניירות הערך, או המלווים כאמור, בשינויים המחויבים.

7.3.9. להסרת ספק מובהר, כי החברה וכן חברה קשורה משעבדת תהא רשאית לשעבד את רכושה שאינו משועבד בפועל אותה שעה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, כולו או מקצתו, בכל שיעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה כלשהי מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

7.3.10. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

7.3.11. לנאמן תהא הסמכות להסכים לכל שינוי הסכמי השעבוד, באותם התנאים בהם רשאי הנאמן להסכים לשינויים בשטר הנאמנות גופו, כמפורט בסעיף 28 לשטר, בשינויים המחויבים.

7.3.12. הנאמן רשאי להסתמך על כל אישור ו/או כל מסמך שהועבר לו הנחזה להיות חתום כדין על ידי החברה, ואינו נדרש לבדוק ובפועל לא יבדוק את נכונות ודיוק תוכנו וכן לא יאמת את החתימות האמורות. במידה והנאמן הסתמך על אישור ו/או כל מסמך כאמור ופעל או נמנע מפעולה עקב כך, לא תועלה כנגדו טענה כלשהי בדבר מהימנות האישור ו/או כל מסמך.

7.3.13. בנוסף, מובהר, כי ככל שישועבדו נכסים על ידי חברה קשורה משעבדת, מובהר בזה, למרות כל דבר אחר האמור בתנאי שטר נאמנות זה, כדלקמן:

א. השעבודים על נכסים משועבדים אשר ישועבדו על ידי חברה קשורה משעבדת ייווצרו אך ורק להבטחת חיובי החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם וכי אין בשעבוד כאמור להטיל עליה אחריות כלשהי לחובות ו/או להתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, למעט הוראות שטר הנאמנות הנוגעות ספציפית לשעבוד נכס על ידי חברה קשורה משעבדת והעמדת השעבודים בגין הנכס הרלוונטי כבטוחה לפירעון חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, וכי מעבר לתמורה שתתקבל אצל הנאמן ו/או מי מטעמו בגין מימוש השעבודים כאמור, לא יחולו על חברה קשורה משעבדת כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו לרבות מסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש הנכס המשועבד הרלוונטי ואשר מנוכים מהתמורה שתתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.

ב. אך ורק הסכום שמחזיקי אגרות החוב יקבלו ממימוש השעבודים על הנכס המשועבד אשר שועבד על ידי חברה קשורה משעבדת ישמש למילוי כל התחייבויות של אותה חברה קשורה משעבדת על פי שטר הנאמנות, ומחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יוכלו לבוא בדרישות נוספות כלשהן כלפי חברה קשורה משעבדת מכוח שטר זו.

ג. לפיכך, במקרה של אי כיבוד התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם יהיה מימוש השעבודים על הנכס המשועבד אשר שועבד על ידי חברה קשורה משעבדת לעיל הסעד ו/או התרופה היחידים לו יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם כלפי חברה קשורה משעבדת (nonrecourse), ואם לא יהיה די בתמורת מימוש השעבודים על הנכס המשועבד האמור לפירעון כל חובות והתחייבויות החברה - מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יתבעו ו/או ידרשו מחברה קשורה משעבדת לשלם להם סכום כלשהו ולא תהינה להם תביעות ו/או דרישות כלשהן, כספיות או אחרות, לרבות בכל הנוגע להוצאות ולתשלומים הנוגעים למימוש השעבודים על הנכס המשועבד האמור.

7.3.14. עד למועד מימוש הנכס המשועבד, החברה תהיה רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות, לרבות פירותיהם, לצורך פרעון קרן ו/או ריבית אגרות חוב (סדרה ח'), לרבות בדרך של פדיון מוקדם (מלא או חלקי, לפי שיקול דעת החברה) ובלבד שלאחר תשלום הקרן ו/או הריבית כאמור השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים לא יפחת מיתרת הערך המתואם של אגרות החוב (סדרה ח') כפי שיהיה לאחר הפרעון כאמור והנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצוע התשלום.

לעניין סעיף 7.3.14 זה, יובהר כי השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס, כאמור בסעיף 7.2 לעיל, כשהוא מוכפל ב-0.8.

7.4. **<u>החלפת ו/או הוספת נכסים משועבדים</u>**

החברה תהיה זכאית, בכל עת (למעט בטרם העברת תמורת ההנפקה הראשונה לחשבון החברה, כאמור בסעיף 7.1.2 לעיל) וללא הגבלה במספר הפעמים, להחליף את הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם, כפי שיהיו מעת לעת, המפורטים בסעיף 7.1.1.1 לעיל ("**הנכס המוחלף**"), בשעבוד, משכנתא או משכון, בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום (למעט ביחס לנכסים שהינם בטוחות פיננסיות, שלגביהם יחול האמור בסעיף 7.4.3 להלן), של נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, מסוג אחד או מכמה סוגים וכל שילוב ביניהם, הכל – לפי שיקול דעתה של החברה ("**הנכס המחליף**") ו/או להוסיף נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שלא משועבדים לנאמן במועד ההוספה ("**הנכס הנוסף**") ובלבד שהחברה אישרה לנאמן במועד ההחלפה או ההוספה כי לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות וכן בתנאי שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 7.4.1 או 7.4.2 להלן, לפי העניין:

7.4.1. במידה שהנכס המחליף או הנכס הנוסף הינו "נכס מקרקעין משועבד" (כהגדרתו תחת הגדרת "נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה"):

7.4.1.1. **החלטה על החלפה או הוספת נכסים**–

(1) תתקבל מראש הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), בהחלטה ברוב הקבוע בסעיף 28.3 להלן.

(2) לחילופין, ועל אף האמור בסעיף קטן (1) לעיל והתנאים המנויים שם, החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להחליף את הנכס המוחלף מסוג של נכס מקרקעין משועבד (כמשמעו לעיל) בנכס מחליף ו/או להוסיף את הנכס

הנוסף (או בשילוב ביניהם), **מבלי להידרש לאישור הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')**, ובלבד שהשווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים אותה עת (בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המחליף ו/או לאחר הוספת הנכס הנוסף) לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב כפי שיהיה במועד ההחלפה או ההוספה, לפי העניין, ואישור על כך יימסר לנאמן בהתאם להוראות סעיף 7.2.3 לעיל וכן, ככל שלא מדובר באילו מהנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 לעיל, בלבד שרמת הסיכון של הנכס המחליף אינה גבוהה באופן מהותי מרמת הסיכון של הנכס המוחלף נכון למועד ההחלפה[5] ו/או רמת הסיכון של הנכס הנוסף אינה גבוהה באופן מהותי מזו של בטוחה קיימת שהיא מסוג נכס מקרקעין משועבד[6], לפי העניין, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את הנכס המחליף ו/או הנכס הנוסף וקבע כי האמור מתקיים וכן כי החברה תמסור מידע בקשר עם ההחלפה או ההוספה כמפורט בסעיף קטן (3) להלן. **לעמדת החברה, המנגנון הקבוע בסעיף קטן (2) זה לעיל נקבע כמנגנון לפי סעיף 1ז35 לחוק ניירות ערך**.

למען הסר ספק מובהר כי החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להוסיף נכס נוסף מכל אחד מהנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 אשר לא יהיו משועבדים באותה עת לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב או להחליף את הנכס המוחלף בכל אחד מהנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 אשר לא יהיו משועבדים באותה עת לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב או בשילוב ביניהם בהתאם למנגנון המפורט בס"ק (2) לעיל, אך מבלי להידרש לאישור הדירקטוריון לעניין רמת הסיכון כמפורט לעיל ו/או לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). לעמדת החברה, המנגנון הקבוע בסעיף (2) זה נקבע כמנגנון לפי סעיף 1ז35 לחוק ניירות ערך.

למען הסר ספק יובהר, כי שעבוד הנכסים בהתאם לסעיפים קטנים (1) עד (2) אלה לעיל, יהא על מלוא זכויות החברה המשעבדת בנכס המחליף לרבות זכויותיה לפירות מאותו הנכס ולתקבולי הביטוח בגין אותו נכס בהתאם להוראות סעיפים 7.3.4 ו-7.3.5 לעיל, בהתאמה, ומבלי לגרוע מזכות החברה המשעבדת לשימוש בנכס ובפירותיו בהתאם להוראות שטר זה החלות על נכס משועבד.

(3) במקרים כאמור בסעיפים קטנים (1) עד (2) לעיל, ההחלפה ו/או ההוספה תאושר כאמור לעיל והחברה תמסור מידע אודות הנכס המחליף או הנכס הנוסף במסגרת דיווח מיידי שתפרסם החברה 30 יום לפחות קודם לביצוע ההחלפה או ההוספה בפועל אודות כוונתה להחליף את הנכס המוחלף או להוסיף נכס נוסף כאמור לעיל, אשר יכלול את הגילוי הנדרש כפי שנמסר במסגרת נספח ב' ו/או נספח ג' לדוח ההצעה, לפי העניין, בשינויים המחויבים, נכון למועד ההחלפה או ההוספה (ועל פי השווי ההוגן של הנכס המחליף או הנוסף).

7.4.1.2. הומצאו לנאמן כל המסמכים המפורטים בסעיף 7.8.2 להלן בקשר עם שעבוד הנכס המחליף ו/או הנכס הנוסף, לפי העניין.

---

5 יובהר, כי הבחינה בדבר רמת הסיכון תיעשה ביחס לנכס המוחלף עצמו לעומת הנכס המחליף.

6 וזאת גם אם באותה עת אגרות חוב מובטחות בחלקן גם באמצעות בטוחות פיננסיות, אז תיבחן רמת הסיכון ביחס למי מנכסי המקרקעין המשועבדים הקיימים, לפי בחירת החברה.

7.4.1.3. **התחייבות של חברה קשורה משעבדת** – היה והנכס המחליף ו/או הנכס הנוסף אינו בבעלות החברה במישרין, הרי שכתנאי להחלפת הנכס המוחלף תחתום החברה הקשורה המשעבדת (בעלת הזכויות בנכס המחליף) על התחייבות בלתי חוזרת כלפי הנאמן לפיה היא מאשרת כי הנכס המחליף ו/או הנכס הנוסף יבטיח את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב וכן תחתום על התחייבות בלתי חוזרת כלפי הנאמן בקשר עם שעבוד הנכס, בנוסח מקובל על הנאמן.

7.4.2. <u>במידה שהנכס המחליף או הנכס הנוסף הינו נכס שאינו "נכס מקרקעין משועבד" (כלומר, הינו בטוחות פיננסיות, ערבויות בנקאיות)</u> – על אף האמור בסעיף 7.4 זה לעיל, תהא רשאית החברה להחליף את הנכס המוחלף בנכס מחליף מסוג בטוחה פיננסית ו/או להוסיף נכס נוסף מסוג בטוחה פיננסית (או בשילוב ביניהם) מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ומבלי שתידרש לעמוד בתנאי סעיף 7.4.1.1 לעיל, ובלבד ש: ((1) החברה פרסמה דוח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה או הוספה כאמור לפחות 14 ימים טרם ביצוע ההחלפה בפועל; (2) השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים אותה עת (בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המחליף ו/או לאחר הוספת הנכס הנוסף) כמפורט בסעיף 7.2 לעיל לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב כפי שיהיה במועד ההחלפה או ההוספה, לפי העניין ואישור על כך יימסר לנאמן על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה כמפורט בסעיף 7.2.3 לעיל; ו-(3) הנכס המחליף ו/או הנכס הנוסף יופקד בחשבון הנאמנות וככל שמדובר בערבות בנקאית זו תופקד בידי הנאמן.

7.4.3. <u>ביחס להחלפת נכס מקרקעין משועבד בבטוחה פיננסית כאמור, מובהר, כי החברה תודיע מראש</u> – קודם לביצוע ההחלפה בפועל, אם הבטוחה הפיננסית תועמד עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וככל שלא – מה הוא פרק הזמן הצפוי שבמסגרתו תועמד הבטוחה הפיננסית כבטוחה למחזיקי אגרות החוב, שיהא זמן סביר בנסיבות העניין ואשר בסיומו יועמד כבטוחה נכס מחליף או נכס נוסף מסוג נכס מקרקעין משועבד וכן תפרט מה הוא נכס המקרקעין המשועבד שבכוונת החברה לשעבד (חלף הבטוחה הפיננסית) ותיתן את הגילוי הנדרש בדבר אותו נכס בהתאם לסעיף 7.4.1.1(3) לעיל. הודיעה החברה כי בטוחה פיננסית תועמד עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, החברה לא תהא רשאית להחליף את הבטוחה הפיננסית בנכס מקרקעין משועבד.

7.4.4. דין הנכס המחליף ו/או הנכס הנוסף יהיה כדין הנכס המוחלף, כאילו נכלל הנכס המחליף ו/או הנכס הנוסף מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות (לרבות בהגדרת "הנכס המשועבד"), לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל.

7.4.5. הנאמן יהיה חייב לחתום תוך זמן סביר על כל מסמך או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של ההחלפה או ההוספה, וזאת בתנאי שהתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 7.4 זה לעיל, לרבות לצורך הסרת השעבוד מעל הנכס המוחלף, ולאחר שהחברה השלימה את הליכי השעבוד של הנכס המחליף או הנכס הנוסף, להנחת דעתו של הנאמן והציגה בפניו את כל המסמכים המפורטים בסעיף 7.4 זה בקשר עם שעבוד הנכס המחליף ו/או הנכס הנוסף, וכן כל מסמך סביר אחר שיידרש בהתאם לשיקול דעתו הסביר של הנאמן לצורך יצירת ו/או רישום השעבוד על הנכס המחליף ו/או הנכס הנוסף.

7.4.6. לעניין סעיף 7.4 זה, יובהר כי השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כשהוא מוכפל ב-0.8, כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

7.5. <u>מכירת נכסי מקרקעין משועבדים</u>

החברה או כל חברה קשורה משעבדת (כפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים שלה) תהיה רשאית למכור לצדדים שלישיים את הנכסים המשועבדים (כפי שיהיו מעת לעת), כולם או מקצתם, **ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לכך**, ובלבד שתפעל כדלקמן:

7.5.1. השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים בצירוף התמורה נטו (כהגדרתה להלן) לא יפחת מיתרת הערך המתואם כפי שיהא במועד מכירת הנכס המשועבד.

7.5.2. התמורה בגין מכירת הנכס המשועבד נטו, היינו בניכוי (שיבוצע לפני ההעברה לנאמן) המס או כספים להבטחת הוצאות המס, אגרות והיטלים וכן הוצאות ישירות אחרות שיחולו על מכירת הנכס ("**התמורה נטו**"), תופקד ישירות על ידי הרוכש בחשבון הנאמנות. החברה מתחייבת לדאוג לכך כי הסכם המכר יכלול הוראה בלתי חוזרת לפיה התמורה נטו כהגדרתה לעיל, תופקד ישירות בחשבון הנאמנות וכי היא תאכוף ביצוע הוראה זו.

7.5.3. קודם להעברת התמורה נטו לחשבון הנאמנות, החברה תמציא לנאמן לשביעות רצונו: (1) אישור חתום על ידי נושא משרה בכיר בתחום הכספים בחברה בקשר עם התמורה נטו הצפויה להתקבל בעסקה ובקשר עם השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים שיוותרו לאחר המכירה (לרבות התמורה נטו) והערך המתואם של אגרות החוב כאמור בסעיף 7.5.1 לעיל, בצירוף תחשיב; (2) אישור מאת נושא משרה בכירה בחברה כי לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי; (3) אסמכתא ו/או כל אישור או מסמך רלוונטיים אחרים שידרוש הנאמן בקשר עם התחייבות החברה לפעול להפקדת התמורה נטו בחשבון הנאמנות כאמור בסעיף 7.5.2 לעיל. יובהר, כי החברה תהא רשאית להשתמש בתמורה נטו שתופקד בחשבון הנאמנות כאמור, בהתאם להוראות סעיף 7.3.14 לעיל. החברה והנאמן יסכימו על מנגנון קלוזינג במסגרתו כנגד הפקדה בפועל של התמורה נטו בחשבון הנאמנות, ישחרר הנאמן את השעבוד על נכס הנמכר.

7.5.4. בכפוף לפעילות החברה כאמור בסעיף 7.5 זה לעיל, לאחר ביצוע מכירה כאמור, ולאחר קבלת כל האמור בסעיף 7.5.3 לעיל לשביעות רצון הנאמן, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של המכירה, לרבות על כתב התחייבות לפיו הוא יסכים לסילוק השעבוד הרשום לטובתו בגין אותו נכס משועבד שנמכר כנגד ובמועד ביצוע העברת תמורת המכירה נטו לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף 7.5.2 לעיל.

.

7.5.5. למען הסר ספק, מובהר כי החברה תהיה רשאית, בכל עת ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להחליף את התמורה נטו בנכס חלופי בהתאם להוראות סעיף 7.4 לעיל.

7.5.6. מובהר כי הוראות סעיף 7.5 זה לעיל יחולו אך ורק במקרה בו יימכרו הנכסים המשועבדים או איזה מהם והחברה לא העמידה מבעוד מועד בטוחה אחרת במקומם כאמור בסעיף 7.4 לעיל.

7.5.7. לעניין סעיף 7.5 זה, יובהר כי השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כשהוא מוכפל ב-0.8, כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

7.6. <u>הוראות להרחבת סדרה</u>

7.6.1. בנוסף לעמידה בהוראות הנוגעת להרחבת הסדרה על-פי סעיף 3.3 לשטר הנאמנות, החברה תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב אם השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים במועד הרחבת הסדרה בתוספת השווי הבטוחתי של הנכסים שיתווספו כבטוחה (ככל שנדרש לצורך עמידה בהוראות סעיף 7.6 זה), לא יפחת מהערך המתואם במועד הרחבת הסדרה (לרבות אגרות החוב הנוספות שתונפקנה). לצורך עמידה בשווי הבטוחתי לאחר הרחבת הסדרה, תהא החברה רשאית, ככל שנדרש **וזאת ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ח') הקיימים באותה עת**, לשעבד אילו מהנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 אשר לא יהיו משועבדים באותה עת לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב ו/או נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, או בשילוב ביניהם, בהתאם להוראות סעיף 7.4 לעיל.

7.6.2. בנוסף, ובכפוף לסעיף 7.6.1 לעיל, תהא החברה רשאית לעשות שימוש בתמורת ההנפקה (כולה או חלקה) שתתקבל בשל הרחבת הסדרה כאמור בסעיף זה, יחד עם כספים נוספים שיופקדו בחשבון הנאמנות על ידי החברה לצורך כך (ככל שיידרש), לצורך פירעון מלוא החובות המובטחים בשעבוד קודם כלשהו על נכס, אחד או יותר, לפי העניין (בהתאם לשיקול דעת החברה), מהנכסים המותרים לשעבודים כבטוחה (להלן: "**החוב המובטח בשעבוד קודם**") ולשעבד את אותו נכס לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בשעבוד מדרגה ראשונה, ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ח') הקיימים באותה עת, ובכפוף להתקיימות התנאים הבאים:

7.6.2.1. מלוא התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב הנוספות וכל סכום נוסף שיידרש לצורך פירעון מלוא החוב המובטח בשעבוד קודם, יופקדו בחשבון הנאמנות.

7.6.2.2. החברה תפעל לרישום משכנתא שנייה בדרגה ו/או שעבוד שני בדרגה ללא הגבלה בסכום, לפי העניין, על זכויות החברה או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, בנכס המשועבד לטובת חוב מובטח בשעבוד קודם לרבות זכויות החברה או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, לקבלת תגמולי ביטוח בקשר עם הנכס הרלוונטי וכן את פירות הנכס הרלוונטי (להלן: "**השעבוד הנחות**") ולשם כך תפעל בין היתר לקבלת הסכמות בעלי השעבוד הקודם בדרגה. השעבוד הנחות יהיה כפוף לתנאים שלהלן: (1) השעבוד הנחות לא יהיה ניתן למימוש אלא בכפוף לקבלת הסכמת השעבוד הקודם; (2) השעבוד הנחות יהיה נחות לשעבוד הקודם באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכס המשועבד תשולם קודם לבעל השעבוד הקודם עד לפירעון המלא של כל התחייבויות החברה או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, בקשר עם החוב המובטח בשעבוד הקודם, ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, בקשר עם החוב המובטח בשעבוד הקודם, יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') זכאים לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר, עד לסילוק מלוא הסכומים המובטחים; (3) מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') או מי מטעמם, בין במישרין ובין בעקיפין,

לא יהיו רשאים להתנגד ו/או למנוע ו/או לעכב ו/או להגביל את מימוש השעבוד הקודם והם לא יהיו רשאים להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש השעבוד הקודם. מסמכי השעבוד יכללו הוראות לפיהן עם הסרת השעבודים והמשכנתא מדרגה ראשונה, יהפכו השעבודים והמשכנתא מדרגה שניה שניתנו לטובת הנאמן, לכאלו מדרגה ראשונה.

7.6.2.3. החברה תמסור לנאמן הוראה בכתב לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות כאמור בסעיף 7.6.2 זה, לצורך פירעון החוב המובטח בשעבוד הקודם אשר תכלול את פירוט הסכום הנדרש לצורך ביצוע פירעון כאמור וכן יצורף אליו אישור בעל החוב המובטח בשעבוד הקודם לפיו עם העברת סכום שיפורט באישור (אשר יהא תואם לסכום שפורט בהוראת החברה) ייפרע מלוא החוב המובטח בשעבוד קודם כאמור ויוסרו השעבודים שנרשמו לטובתו בקשר עם הנכס הרלוונטי ואליו יצורף נוסח כל המסמכים הדרושים לשם הסרת השעבודים מעל הנכס הרלוונטי כאמור. הנאמן יפעל בהתאם להוראת החברה כאמור.

7.6.2.4. בד בבד עם העברת הכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות כאמור, בהתאם להוראת החברה, לצורך פירעון החוב המובטח בשעבוד קודם ימסרו לנאמן כל המסמכים לצורך הסרת השעבודים מעל הנכס הרלוונטי כשהם חתומים במקור. החברה תפעל להגשת מסמכים אלו לכל המרשמים הרלוונטיים באופן מיידי וללא דיחוי וזאת כתנאי לפירעון החוב הקיים בגין הנכס.

7.6.2.5. עם פירעון החוב המובטח בשעבוד קודם והסרת השעבודים לטובת החוב המובטח בשעבוד הקודם יהפוך השעבוד הנחות כאמור בסעיף 7.6.2.2 לעיל לשעבוד בדרגה ראשונה (לרבות על הפירות ועל הזכויות לקבלת תגמולי הביטוח). החברה מתחייבת, במקרה כאמור, לפעול לרישומו של השעבוד כשעבוד בדרגה ראשונה באופן מיידי וללא דיחוי.

7.6.3. יובהר, כי במידה שבמועד הרחבת הסדרה הוסיפה החברה בטוחות נוספות, תידרש המצאת המסמכים הנדרשים בסעיף 7.8.2 להלן, בשינויים המחוייבים, לשביעות רצונו של הנאמן, ולעניין העברת התמורה לחברה יחול האמור בסעיף 7.8 להלן, בשינויים המחויבים, לשביעות רצונו של הנאמן, כאשר הבטוחות הנוספות יועמדו לנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב במועדים הקבועים בסעיף 7.1.3 לעיל ממועד הנפקת אגרות החוב הנוספות ויחולו ההוראות הקבועות שם ובסעיף 7.1.5 לעיל, בשינויים המחויבים (למען הסר ספק, ככל שבמועד ההרחבה החברה לא נדרשה להוסיף בטוחות נוספות כאמור, תועבר תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב הנוספות במלואה על פירותיה לחשבון על פי הוראת החברה).

7.6.4. לעניין סעיף 7.6 זה, יובהר כי השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כשהוא מוכפל ב-0.8, כאמור בסעיף 7.2 לעיל.

7.7. <u>שחרור נכסים</u>

7.7.1. מבלי לגרוע מהאמור בשטר נאמנות זה ובכפוף להוראותיו ולסעיף 7.7.2 להלן, החברה תהא רשאית, בכל מועד, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי (לרבות במקרה של פירעון תשלום כלשהו על חשבון קרן אגרות החוב), ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן, לדרוש מהנאמן להסיר שעבודים מהנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, כפי שיהיו במועד הרלוונטי, או לשנות את רישום השעבוד כך שיחול רק על חלק מהנכסים המשועבדים, לפי שיקול דעתה, מבלי שתידרש לשם כך לאישור הנאמן ו/או לאישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') (לרבות אישורם ביחס לזהות הנכסים שיוותרו משועבדים והנכסים שישוחררו כאמור), והנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה כאמור ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים להסרת השעבודים. מובהר כי החברה לא תהיה רשאית להסיר חלק מהשעבוד על נכס משועבד אלא רק להסיר את השעבוד במלואו.

7.7.2. שחרור נכס משעבוד כאמור, ייעשה בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן: (1) כל עוד החברה עמדה בהתניות הפיננסיות כאמור בסעיף 6.3 לעיל וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותו סעיף; (2) כל עוד לא קמה עילה להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי (3) השווי הבטוחתי של כלל הנכסים המשועבדים באותה עת (לא כולל הנכסים אותם מבקשת החברה לשחרר) לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב; (4) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה; (5) החברה תמציא לנאמן אישור בדבר עמידת החברה בתנאים האמורים בס"ק (1)-(4), לרבות תחשיב מפורט חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידת החברה בהתחייבות שבס"ק (1) ו- (4) והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. ואולם, על אף האמור בסעיף 7.2.1(א) לעיל, לעניין סעיף 7.7.2 זה, השווי הבטוחתי של אילו מנכסי המקרקעין המשועבדים, לפי העניין, יהא שווה לשווי הנכס כאמור על פי הערכת שווי בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 7.2.2 לעיל, כשהוא מוכפל ב- 0.75. במקרה כאמור, יחתום הנאמן על כל מסמך, ככל שיידרש לצורך סילוק השעבוד או השעבודים כאמור, לפי העניין.

7.7.3. למען הסר ספק יובהר, כי לאחר שחרור הנכס משעבוד כאמור, תהא החברה רשאית לשעבד, למכור ו/או להעביר לצד ג' כלשהוא את הנכס או הנכסים ששוחררו מהשעבוד בהתאם להוראות סעיף זה, לעשות כל פעולה ביחס לנכסים האמורים הכל – ללא כל מגבלה ולפי שיקול דעתה הבלעדי.

7.8. <u>העברת התמורה לחברה</u>

7.8.1. תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת, ככל שייקבע שתשולם ("**תמורת ההנפקה**"), תועבר על ידי רכז ההנפקה, במלואה, על פירותיה, לחשבון הנאמנות, כהגדרתו לעיל.

החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, כקבלת התמורה בחברה ולאור זאת תבקש את רישום איגרות החוב (סדרה ח') למסחר בבורסה עם קבלת מלוא התמורה אצל הרכז כאמור.

החברה תעביר לנאמן הוראות בכתב באשר לאופן השקעות הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות והנאמן יפעל בהתאם להוראות אלה ובלבד שיושקעו הכספים כאמור בסעיף 18 לשטר. הנאמן לא יהיה אחראי לבחון את טיב השקעות הכספים בחשבון הנאמנות ולא יהיה אחראי לתוצאות ההשקעה. החברה תישא בהוצאות ובעמלות הכרוכות בפתיחת חשבון הנאמנות ניהולו וסגירתו.

7.8.2. הנאמן יעביר את תמורת ההנפקה שהתקבלה בחשבון הנאמנות לחשבון בנק על שם החברה או לחשבון בנק אחר עליו תורה החברה בכתב ("**חשבון החברה**") במלואה או באופן מדורג (לפי העניין וכאמור בסעיף 7.1.4 לעיל) וזאת בתוך יום עסקים אחד לאחר שהתקיימו כל התנאים ונמסרו לנאמן כל המסמכים המפורטים להלן ביחס לאותו נכס, כדלקמן:

א. במקרה של שעבוד נכס מקרקעין הרשום בלשכת רישום המקרקעין על שם החברה או חברה קשורה משעבדת - כל מסמך הנדרש לצורך רישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין ובכל מרשם אחר על-פי דין, לפי העניין, בצירוף חותמת מקורית מלשכת רישום המקרקעין ופלט רישום מקרקעין לפיו נרשמה המשכנתא האמורה. מובהר כי במקרה של שעבוד נכס מקרקעין שאינו רשום בלשכת רישום המקרקעין - ישועבדו זכויותיה של החברה או חברה קשורה משעבדת בנכס בהתאם להוראות סעיף 7 זה ברשם החברות, כאשר ביחס לנכסים הרשומים על שם החברה ברשות מקרקעי ישראל - תומצא לנאמן התחייבות לרישום משכנתא וכן אישור זכויות עדכני, מקורי לאחר הרישום.

ב. עותק ממסמכי רישום השעבוד לפיהם נרשם השעבוד לטובת הנאמן - הסכם שעבוד ואגרת חוב חתומים בידי הצדדים ו/או תנאים מיוחדים לשטר משכנתא בצירוף שטר משכנתא חתומים על ידי הצדדים ועל ידי רשם המקרקעין, לפי העניין בנוסח המקובל על הנאמן, כשהם נושאים חתימה מקורית על ידי החברה ומוחתמים בחותמת "נתקבל" / "הוגש לבדיקה" מקורית מרשם החברות (לתאריך שלא עולה על 21 ימים מחתימת המסמכים המפורטים בסעיף זה, או מיום רישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין, לפי העניין).

ג. הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10), כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל"/"הוגש לבדיקה" מקורית של רשם החברות (לתאריך שלא עולה על 21 ימים מחתימת המסמכים המפורטים בסעיף זה, או מיום רישום המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין, לפי העניין).

ד. אישור כאמור בסעיף 7.2.3 לשטר, בדבר השווי הבטוחתי.

ה. תעודות רישום שעבוד מקוריות בגין כל השעבודים האמורים אצל רשם החברות, בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום נכון ומדוייק של השעבודים; על אף האמור יובהר, כי ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבודים, אי המצאת תעודות רישום השעבוד מרשם החברות לא יהווה כשלעצמו מגבלה שלא תאפשר העברת התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') לידי החברה. תעודות רישום השעבוד ברשם החברות יומצאו לנאמן עם קבלתם בחברה מוקדם ככל שניתן.

ו. חוות דעת חתומה של עורכי הדין של החברה, בדבר זכויות החברה או חברה קשורה משעבדת, לפי העניין, בנכס המשועבד, דרגת הנשייה, וכי השעבוד אינו סותר את מסמכי ההתאגדות של החברה וכן שהינו תקף, נרשם כדין, בר אכיפה ומימוש והכל בנוסח המקובל על הנאמן.

ז. תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בחברה או בחברה קשורה משעבדת, לפי העניין, מאושר על ידי עו"ד, לפיו בין היתר, השעבודים נרשמו כדין ואינם עומדים בסתירה או בניגוד להתחייבויות אחרות של החברה או של חברה קשורה משעבדת, לפי העניין.

ח. אישור (מקורי או העתק נאמן למקור) מאת המבטח כי רשם לפניו את דבר השעבוד על זכויות החברה בפוליסת הביטוח לטובת הנאמן בהתאם למפורט סעיף 7.3.5 לעיל. ככל שהביטוח ביחס לנכס מקרקעין משועבד אינו מסוג "אש מורחב"

ייכלל באישור המבטח אישור כי היקף הכיסוי במסגרת הפוליסה הרלוונטית אינו נופל מביטוח מסוג "אש מורחב".

ט. בקשר עם הנכס ברכסים, הסכמת חברת החשמל לרישום המשכנתא לטובת הנאמן.

י. בקשר עם הנכס ברכסים (1) הסכמת אמירי זכרון לרישום המשכנתא לטובת הנאמן; (2) עותק ממכתב ההחרגה של בעל המשכנתא (כהגדרתו בסעיף 7.1.1.1.15 לעיל) – שניתן ביום 25.6.2014; (3) הסכם בין נושים חתום במקור על ידי בעל המשכנתא כמפורט בסעיף 7.9.5.3 להלן.

כל המסמכים והאישורים לעיל יהיו בנוסח המקובל על הנאמן ביחס לבטוחות, לרבות בהתאם להוראות הרלוונטיות לשעבוד המפורטות בשטר זה.

7.9. <u>הצהרות והתחייבויות בקשר עם הנכסים המשועבדים והחברה</u>

ביחס לנכסים אשר ישועבדו בפועל לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במועד ההנפקה הראשונה וביחס אליהם בלבד – החברה מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

7.9.1. הזכויות בנכסים המפורטים בסעיף 7.1.1.1 הן כמפורט בסעיף האמור.

7.9.2. בקשר עם הנכס ברחוב הסיבים פתח תקווה, זכות הבעלות הרשומה על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין ב515/10000 חלקים מהמקרקעין הרלוונטיים מהווה את מלוא זכויות הבעלות הבלעדית של החברה במגרש 2008 ומלוא זכויות הבעלות של החברה בקשר עם נכס זה.

7.9.3. ביום 2.4.2006 נחתם הסכם בין החברה לבין אלון רבוע כחול (להלן: "**הסכם אלון**") במסגרתו העבירה אלון רבוע כחול לחברה את מלוא זכויותיה בנכסים הכוללים, בין היתר, את הנכסים שבסעיפים 7.1.1.1.10, 7.1.1.1.11, 7.1.1.1.13, 7.1.1.1.16 ו- 7.1.1.1.17 (להלן: "**נכסי הסכם אלון**"). החברה מצהירה כי הסכם אלון הושלם, הינו בלתי הדיר ואינו ניתן לביטול וכי אין מניעה מכוח הסכם אלון להעברת הזכויות בנכסי הסכם אלון שרשומים על שם אלון רבוע כחול כאמור לעיל על שם החברה. כמו כן, החברה קיבלה את אישורי מיסוי מקרקעין [שבח ורכישה] הנדרשים לצורך העברת הזכויות בנכסי הסכם אלון על שם החברה. כמו כן, אין מניעה הנובעת מהחברה להעברת הזכויות בנכסי הסכם אלון על שם החברה במרשמים הרלוונטיים למעט דרישות פרוצדוראליות של הרשויות הרלוונטיות ותשלומים שוטפים המשולמים כעניין שבשגרה.

7.9.4. בקשר עם נכסי הסכם אלון, לאור העובדה כי אלון רבוע כחול העבירה את מלוא זכויות בנכסי הסכם אלון לחברה במסגרת הסכם אלון ועל אף שאלון רבוע כחול תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, את השעבודים המפורטים בסעיפים 7.1.1.1.10, 7.1.1.1.11, 7.1.1.1.13, 7.1.1.1.16 ו- 7.1.1.1.17, לא תיחשב אלון רבוע כחול ל"חברה קשורה משעבדת" ולפיכך, בקשר עם נכסי הסכם אלון לא תידרש לחתום על התחייבות חברה קשורה משעבדת. בנוסף, בקשר עם נכסי הסכם אלו, על השעבודים שייווצרו וירשמו על די אלון רבוע כחול כמפורט בסעיפים האמורים יחולו הוראות סעיף 7.3.13 לעיל.

7.9.5. בקשר עם הנכס ברכסים מצהירה ומתחייבת החברה כדלקמן:

7.9.5.1. בהתאם להסכם השיתוף (כהגדרתו בסעיף 7.1.1.1.15 לעיל) החברה ואמירי זיכרון רשאיות לנהוג מנהג בעלים בחלקן במקרקעי רכסים,

ובכלל זאת למוכרו, להמחותו ו/או לשעבדו ולעשות בחלקם במקרקעי רכסים כל שימוש או פעולה חוקיים מכל סוג שהוא, לא צורך בקבלת הסכמת אמירי זכרון או החברה, לפי העניין, ו/או של אלה שיבואו במקומם.

7.9.5.2. לאור העובדה שזכויות אמירי זכרון במקרקעי אמירי זכרון טרם נרשמו על שם אמירי זכרון, נתנה החברה את הסכמתה לרישום המשכנתא על כל מקרקעי רכסים לטובת בעל המשכנתא (כהגדרתו בסעיף 7.1.1.1.15) כנגד המצאת מכתב החרגה מאת בעל המשכנתא לפיו המשכנתא אינה חלה על מקרקעי החברה ברכסים. ביחס למשכנתא על זכויות אמירי זכרון, החברה מצהירה כי המימוש של המשכנתא על זכויות אמירי זכרון לטובת בעל המשכנתא ניתנת למימוש אך ורק ממקרקעי אמירי זכרון וזאת בהתאם לתנאים המיוחדים למשכנתא לטובת בעל המשכנתא ולמכתב ההחרגה מיום 25.6.2014 שניתן לחברה מאת בעל המשכנתא.

7.9.5.3. בהתאם לאמור לעיל, המשכנתא לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב תירשם גם כן כמשכנתא מדרגה ראשונה וזאת מבלי לגרוע מרישומה של המשכנתא הרשומה כיום לטובת בעל המשכנתא. לפיכך, ייחתם בין הנאמן לבין בעל המשכנתא הסכם בין נושים אשר יצורף כנספח לתנאים המיוחדים לשטר המשכנתא שתירשם על מקרקעי החברה ברכסים.

לעניין זה יובהר כי ההסכם בין נושים יכול שיכלול הסכמות והתחייבויות הדדיות כמפורט להלן: (א) הסכמה ליצירת השעבודים לטובת הצד האחר לרבות התחייבות לחתום על כל הסכמה שתידרש על ידי רשות שלטונית כלשהי לרישום השעבוד לטובת הצד האחר על החלק שאינו משועבד; (ב) הסכמה בדבר אופן חלוקת התקבולים בעת מימוש כך שכל צד להסכם (קרי, הנאמן ובעל המשכנתא) יהא זכאי לתמורות שיתקבלו ממימוש החלק ששועבד לטובתו (הנאמן – הנכס ברכסים ובעל המשכנתא – מקרקעי אמירי זכרון); (ג) הסכמות לייחוד השעבודים והמשכנתאות לטובת כל צד (לרבות חתימה על האישורים ו/או ההסכמות שיידרשו) לחלקות או יחידות רישום שייווצרו במסגרת ייחוד חלקן של החברה ואמירי זכרון במקרקעי רכסים (בדרך של פרצלציה, רישום בית משותף וכד') (ד) הסכמה כי כל צד יהא רשאי לנקוט בכל האמצעים לצורך מימוש השעבודים הרשומים לטובתו, במלואם או בחלקם, וכן לערוך בהם כל תיקון ו/או שינוי ו/או עדכון ללא צורך בהסכמת הצד האחר; (ה) התחייבויות שלא להתנגד לאכיפת או מימוש השעבודים שנוצרו לטובת הצד האחר; (ו) הסכמה כי כל אחד מהצדדים יהא רשאי להעביר את זכויותיו לפי השעבוד שלטובתו מבלי שיידרש להסכמת הצד האחר, בכפוף לכך שמקבל ההעברה יקבל את כל התחייבויות על פי ההסכם בין נושים; (ז) כי ההסכם יבוא לסיומו עם הסרת השעבוד לטובת אחד מהצדדים לו (וזאת מבלי לגרוע מהאפשרות שייחתם הסכם בין נושים חדש עם מממן אחר).

7.9.6. הזכויות בנכסים המשועבדים כפופות להוראות הסכמי שכירות בלתי מוגנת שנחתמו, וככל שיחתמו הסכמים אחרים או נוספים ביחס לאיזה מהנכסים המשועבדים, מתחייבת החברה כי לא תקנה זכויות לשכירות מוגנת ו/או

תמנע ו/או תגביל את רישום השעבוד ו/או את מימושו ו/או יכללו תנאי לפיו תידרש קבלת הסכמה ו/או אישור כלשהו מאותם שוכרים לשם מימוש השעבוד ובלבד שמימוש השעבוד יעשה בכפוף לזכויות השוכרים מכוח הסכם השכירות.

7.9.7. נכון למועד חתימת שטר זה הנכסים המשועבדים (לרבות הפירות בגינם ותגמולי הביטוח בקשר איתם) נקיים וחופשיים מכל שעבוד, משכון, עיקול וזכות קיזוז וכן מזכויות צד שלישי, למעט כמפורט בסעיף 7.9.6 לעיל, למעט כמפורט בסעיף 7.1.1 לעיל, למעט זכויות השוכרים מכוח הסכמי השכירות בקשר עם הנכסים המשועבדים ולמעט זכויות רשות מקרקעי ישראל מכוח חוזי חכירה ביחס לנכסים הרלוונטיים.

7.9.8. למעט כמפורט בסעיפים 7.1.1 ו- 7.9.6 לעיל, אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על יצירת השעבודים בהתאם לשטר זה ו/או מתן תוקף לשעבודים בהתאם לשטר זה. כמו כן, למעט כמפורט בסעיפים 7.1.1 ו- 7.9.6 לעיל, אין כל מניעה ו/או הגבלה ו/או תנאי החלים, על פי דין ו/או הסכם ו/או התחייבות על מימוש השעבודים בהתאם לשטר זה ו/או העברת הבעלות בנכסים המשועבדים ולא נדרשת הסכמה ו/או אישור לעניין זה מצד ג' כלשהו. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב ובאופן מיידי במקרה בו ייוודע לה כי חל שינוי באמור בסעיף זה.

7.9.9. נכון למועד חתימת שטר זה, החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה.

7.9.10. במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה, לא הוגשה לבית-משפט נגדה ועדיין תלויה ועומדת או נגד איזו מהחברות הקשורה המשעבדות בקשה למינוי כונס נכסים או לפירוק או למינוי מפרק, וכן למיטב ידיעתה נכון למועד חתימת שטר זה לא עומדת להיות מוגשת שום בקשה כאמור.

7.9.11. במועד חתימת שטר זה, למיטב ידיעת החברה, לא קיים צו תקף כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או צו תקף כלשהו לפירוק החברה . כמו כן, מצהירה החברה, כי לא קיבלה החלטת פירוק וכי אינה מתעתדת לקבל החלטה כזו.

7.9.12. במועד חתימת שטר זה, לא נתקבלה אצל החברה דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם באיזה מהנכסים המשועבדים.

7.9.13. כי התקבלו בכל מוסדותיה הרלוונטיים של החברה ההחלטות הנדרשות על פי כל דין לשם יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

7.9.14. כי אין אצל החברה הודעה תקפה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של החברה ו/או של אלון רבוע כחול ו/או ביכולת לשעבדן כאמור בשטר זה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב בתוך לא יותר מחמישה ימי עסקים ממועד שנודע לחברה על כל מקרה בו יחול שינוי באמור בסעיף זה, או במקרה של הטלת עיקול מעל סך של 1,000,000 ש"ח ו/או נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הגשה לבית משפט של הליכי מימוש אחרים כנגד איזה מהנכסים המשועבדים ו/או מינוי כונס נכסים לאיזה מהנכסים המשועבדים. החברה מתחייבת להודיע לכל גורם אשר נקט באיזו מהפעולות

המפורטות בסעיף 7.9.14 זה כי הנכס המשועבד הרלוונטי, משועבד לטובת הנאמן להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ולנקוט ללא דיחוי בכל הפעולות הנדרשות על מנת להסיר אותו עיקול ו/או תביעה ו/או טענה בקשר עם אותו נכס משועבד.

7.9.15. החברה תחזיק ותשמור את הנכסים המשועבדים במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תשלם בעצמה או באמצעות השוכרים מטעמה, במועדם את כל המיסים המוטלים ושיוטלו כדין על בעלים של הנכסים המשועבדים, על ידי הממשלה או על ידי הרשויות המקומיות וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור, שאז תקום חובת התשלום רק עם מיצוי ההליכים כאמור.

7.9.16. למעט בהתאם להוראות סעיפים 7.4, 7.5, ו- 7.7 לשטר הנאמנות לעניין זכות החברה לבצע החלפה ו/או מכירה ו/או שחרור של נכס משועבד, ולמעט בהתאם לסעיף 7.3 לעיל, החברה לא תבצע כל דיספוזיציה בנכסים המשועבדים כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה ח') ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגינן ללא קבלת אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לביצוע הדיספוזיציה בהחלטה מיוחדת.

7.9.17. למעט בהתאם להוראות סעיף 7.10 לשטר הנאמנות, החברה לא תמשכן ולא תשעבד את הנכס המשועבד או כל חלק ממנו לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא.

7.9.18. החברה תמסור לנאמן פרטים בקשר עם הנכסים המשועבדים, ככל שידרוש על פי שיקול דעתו ובאופן סביר לרבות לצורך מימוש זכויותיו מכוח שטר זה.

7.10. <u>אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים</u>

7.10.1. מעבר לאמור בשטר נאמנות זה, החברה ו/או כל חברה קשורה משעבדת אחרת תהא רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, שאינם משועבדים באותה עת לטובת הנאמן, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב כלשהן (או סדרות כלשהן של אגרות חוב) או התחייבויות אחרות, וללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב. כמו-כן, החברה תהיה רשאית למכור, להחכיר, למסור ו/או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה, כולו או חלקו, שאינו משועבד באותה עת לטובת הנאמן בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, והכול בכפוף להוראות שטר נאמנות זה.

7.10.2. החברה ו/או כל חברה קשורה משעבדת אחרת תהיה רשאית ליצור שעבודים מדרגה שנייה על הנכסים המשועבדים, ללא צורך בהסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), בכפוף לתנאים שלהלן: (1) השעבוד מדרגה שנייה יהיה נחות לשעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכסים המשועבדים תשולם קודם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') עד לפירעון המלא של כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה כלפיהם יהיו בעלי השעבוד מדרגה שנייה זכאים לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר; (2) בעל השעבוד מדרגה שנייה לא יהיה זכאי להעמיד את החוב כלפיו לפירעון מיידי והשעבוד מדרגה שנייה האמור לא יהיה ניתן למימוש, אלא בכפוף לקבלת הסכמת הנאמן מראש (מובהר כי

בכל מקרה כזה רשאי הנאמן להשהות את תשובתו עד לקבלת החלטה רגילה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב שתזומן לצורך זה ולא תהיה לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב אחריות כלשהי בגין נזקים - ככל שייגרמו - למאן דהוא, בגין השיהוי שדרוש היה לשם כינוס האסיפה), וזאת כל עוד לא מומש השעבוד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב; (3) בעת מימוש השעבוד, לנאמן בלבד תהיה הסמכות לקבוע את זהות כונס הנכסים או בעל התפקיד מטעם בית המשפט אשר ימונה לשם מימוש השעבודים ובעל השעבוד מדרגה שנייה ייתן את הסכמתו מראש לזהות כונס הנכסים או בעל התפקיד מטעם בית המשפט שימונה על ידי הנאמן; (4) החברה תודיע על השעבוד מדרגה שנייה בכתב לנאמן עובר ליצירת השעבוד מדרגה שנייה תוך התייחסות לעמידה בתנאים הנקובים בסעיף זה לעיל ותדווח על כך למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בדוח מיידי. בנוסף, תכלול החברה במפורש במסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שנייה את ההוראות שבסעיף זה לעיל; (5) החברה תמסור לנאמן אישור מאת עורך הדין של החברה ו/או החברה הקשורה המשעבדת, לפי העניין, כי תנאי השעבוד מדרגה שנייה שנוצר כוללים את התנאים המפורטים (1) - (4) בסעיף זה לעיל.

אם וככל שיידרש אישור הנאמן לצורך רישומו של שעבוד מדרגה שנייה כאמור על איזה מהנכסים המשועבדים, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד וימסור אישור כאמור, ובלבד שנמסר לנאמן אישור עורך הדין האמור לפיו מסמכי השעבוד בגין השעבוד מדרגה שנייה כוללים במפורש את ההוראות שלעיל ושהומצאו לנאמן כל האישורים הנדרשים בקשר עם השעבוד מדרגה שנייה בהתאם למפורט לעיל.

7.11. אגרות החוב (סדרה ח') תעמודנה כולן בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על פי אגרות החוב, ובלי זכות בכורה או עדיפות של אחת על פני האחרת.

7.12. למען הסר ספק מובהר, כי הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות הבת. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר לערכן הכלכלי של הבטוחות שיועמדו על ידי החברה בהתאם לסעיף 7.1 לעיל ובאשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב. אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין או על פי שטר הנאמנות, לרבות אין באמור כדי לגרוע מחובתו של הנאמן לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך שטר זה ואילך, ככל שיש בהם להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי כל דין ו/או על פי שטר הנאמנות.

8. **<u>פדיון מוקדם של אגרות החוב</u>**

8.1. **<u>פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה</u>**

במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהמסחר של אגרות החוב (סדרה ח') שטרם נפרעו מפני ששווי הסדרה פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם, ותפעל כדלקמן:

8.1.1. תוך ארבעים וחמישה (45) יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מהרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני

עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה הרשמית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.

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

8.1.3. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב (סדרה ח') שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך נקוב של אגרות החוב בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו עד יום התשלום בפועל כקבוע בתנאי אגרות החוב (סדרה ח').

8.1.4. קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב (סדרה ח') 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.

8.1.5. פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו כאמור את הזכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

8.2. **<u>פדיון מוקדם ביוזמת החברה</u>**

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם (חלקי או מלא) של איגרות החוב (סדרה ח'), בכל עת, אך לא לפני חלוף לפחות שישים (60) ימים ממועד רישומן לראשונה למסחר בבורסה של אגרות החוב ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל כפוף להנחיות רשות ניירות ערך והוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כפי שיהיו במועד הרלבנטי:

8.2.1. תדירות הפדיון המוקדם לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

8.2.2. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לביצוע תשלום חלקי או מועד לביצוע תשלום סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור. לעניין זה "רבעון" משמעו כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר - מרץ, אפריל - יוני, יולי -ספטמבר ואוקטובר - דצמבר.

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

8.2.4. כל סכום שייפרע בפירעון מוקדם על-ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ערך נקוב של אגרות החוב המוחזקות.

8.2.5. עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, החברה תפרסם דוח מיידי על כך וכן תשלח העתק של הדוח המיידי לנאמן, לא פחות משבעה-עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם.

8.2.6. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') לבין מועד תשלום הריבית בפועל. 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.

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

8.2.8. 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 שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.

8.2.9. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי, ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת, והכל כחלק מסכום הפדיון המוקדם החלקי שייקבע בהתאם להוראות בסעיף 8.2.10 להלן.

8.2.10. הסכום שישולם למחזיקי איגרות החוב (סדרה ח') במקרה של פדיון מוקדם יהיה הסכום הגבוה מבין: (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, אשר ייקבע על- פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ח') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם. במידה ומועד הפדיון המוקדם חל במועד בו מבוצע תשלום ריבית על חשבון אגרות החוב, ינוכה מהמחיר הממוצע כאמור סכום השווה לסכום הריבית המשולם באותו מועד בגין אגרות החוב; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ח'), העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו, קרן בתוספת ריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתהיה) והפרשי הצמדה (ככל שישנם), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1%. היוון איגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם..

לעניין זה: "**תשואת האג"ח הממשלתי**" משמעה, ממוצע משוקלל של התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה (7) ימי עסקים, המסתיימת שני (2) ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי (2) סדרות אגרות חוב ממשלתי הצמודות למדד המחירים לצרכן, בעלות ריבית בשיעור קבוע, ושמשך חייהן הממוצע (מח"מ) הוא הקרוב ביותר למח"מ של אגרות החוב (סדרה ח') במועד הרלוונטי, היינו סדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הגבוה למח"מ אגרות החוב (סדרה ח') במועד הרלוונטי, וסדרה אחת בעלת המח"מ הקרוב הנמוך למח"מ אגרות החוב (סדרה ח') במועד הרלוונטי, ואשר שקלולן ישקף את מח"מ אגרות החוב (סדרה ח') במועד הרלוונטי.

<u>לדוגמה</u>: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא 4 שנים, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא 2 שנים, ומח"מ יתרת ההלוואה הוא 3.5 שנים, תחושב התשואה כדלקמן:

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

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'.

1-X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'.

מח"מ = משך חיים ממוצע.

על פי החישוב, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של שבעים וחמישים אחוזים (75%) מה"תשואה" והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מה"תשואה".

8.2.11. ככל שיבוצע הפדיון המוקדם בהתאם להוראות סעיף 8.2.10(1) או 8.2.10(3) לעיל, ההפרש בין הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב לפי החלופה שנבחרה לערך ההתחייבותי ישולם כריבית על החלק הנפדה בפדיון מוקדם בלבד.

8.2.12. לעניין פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ח') ביוזמת הבורסה, ראה סעיף 8.1 לעיל.

9. <u>פירעון מיידי ומימוש בטוחות</u>

9.1. בקרות אחד או יותר מהמקרים המפורטים להלן וכל עוד הם מתקיימים, יהיו הנאמן וכן מחזיקים באגרות החוב רשאים להעמיד לפירעון מיידי את יתרת הסכום המגיע למחזיקים על פי אגרות החוב ו/או לממש בטחונות שניתנו להבטחת התחייבויות החברה כלפי המחזיקים על פי אגרות החוב ויחולו הוראות סעיף 9.2 לפי העניין:

9.1.1. אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים אותם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב לפי תנאי אגרות החוב (סדרה ח') או לפי שטר נאמנות זה, או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים, וההפרה כאמור לא תוקנה תוך ארבעה עשר (14) יום ממועד בו הנאמן התריע בפני החברה בכתב על ההפרה (ובמקרה של אי פירעון במועד אם ההפרה לא תוקנה תוך שבעה (7) ימים ממועד ההפרה). יובהר, כי במקרה של אי עמידה של החברה בהתחייבויותיה כאמור בסעיף 6.3 לעיל, יחולו הוראות סעיף 9.1.14 להלן.

9.1.2. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, בכפוף להוראות סעיף 9.1.10 להלן) או אם יינתן צו פירוק קבוע וסופי ביחס לחברה על-ידי בית המשפט, או ימונה לה מפרק קבוע.

9.1.3. אם ניתן צו פירוק זמני על-ידי בית משפט או ימונה לה מפרק זמני או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, וצו או החלטה כאמור לא בוטלו תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

9.1.4. אם החברה הפסיקה או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה.

9.1.5. החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך שלושים (30) ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו.

9.1.6. אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

9.1.7. אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על החברה או על עיקר נכסי החברה.

9.1.8. אם ימונה כונס נכסים זמני על החברה או על עיקר נכסי החברה, והמינוי לא יוסר תוך ארבעים וחמישה (45) ימים. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

9.1.9. אם יוטל עיקול קבוע או זמני או ימומש שעבוד על עיקר נכסי החברה, או יינתן צו לביצוע פעולת הוצאה לפועל על עיקרי נכסי החברה, ולא יוסר העיקול או יבוטל המימוש או יבוטל הצו כאמור תוך ארבעים וחמישה (45) ימים לאחר שהוטל העיקול או מומש השעבוד או ניתן הצו. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

9.1.10. אם בוצע מיזוג של החברה עם ישות אחרת, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ח') בהחלטה רגילה, אלא אם כן החברה או הישות הקולטת הצהירה, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהא ביכולתה של החברה (או הישות הקולטת, לפי העניין) לקיים את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

9.1.11. אם החברה תגיש לבית המשפט בקשה לצו הקפאת הליכים או אם יינתן צו הקפאת הליכים לחברה או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאין בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב (סדרה ח')), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, אם פעולה כאמור נעשית על רקע היעדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן או – אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

9.1.12. החברה תחדל מלהמשיך לעסוק ו/או לנהל את עסקיה, ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה ו/או לנהלם.

9.1.13. אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה, באופן שעיקר הפעילות אינו בתחום הנדל"ן.

9.1.14. החברה לא עמדה באחת או יותר מההתניות הפיננסיות כאמור בסעיפים 6.3.1 עד 6.3.4 לעיל במשך שני רבעונים עוקבים רצופים, על פי הדוחות הכספיים הרלוונטיים לתום כל אחד מהרבעונים האמורים, או אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד להוראות מגבלת חלוקת הדיבידנד, כמפורט בסעיף 6.2 לעיל, ובלבד שלא ניתנה לחברה ארכה לתיקון מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ח') במסגרת החלטה מיוחדת או מאת הנציגות הדחופה לפי סעיף 9.2.10 לשטר הנאמנות, או, לא ניתן לחברה ויתור על ההפרה מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ח') במסגרת החלטה מיוחדת.

יובהר, כי ביחס להתניה הפיננסית הקבועה בסעיף 6.3.4 לעיל בלבד, ס"ק 9.1.14 זה לא יחול אם החברה המציאה לידי הנאמן נכסים המותרים לשעבוד כבטוחה, חלופיים או נוספים, בפרק הזמן הקבוע בסעיף 6.3.4 לעיל.

9.1.15. במקרה שהחברה תבצע הרחבת סדרה לאגרות החוב (סדרה ח'), באופן שהרחבת הסדרה לא תעמוד באיזו מהתחייבויות החברה כמפורט בסעיפים 3.3 ו- 7.6 לשטר הנאמנות.

9.1.16. נקבע דירוג לאגרות החוב הנמוך מ- "BBB-" של סטנדרד את פורס מעלות בע"מ (או הדירוג המקביל לו בסולם הדירוג של החברה המדרגת הרלוונטית). בסעיף זה, ככל שאגרות החוב (סדרה ח') תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג לעניין סעיף 9.1.16 זה יהיה הנמוך מביניהם.

9.1.17. אם סדרת אגרות חוב אחרת שהונפקה על-ידי החברה ושהינה במחזור הועמדה כדין לפירעון מיידי; או אם חוב מהותי סולו של החברה (כהגדרתו להלן) הועמד כדין לפירעון מיידי וההעמדה לפירעון מיידי כאמור לא בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים.

לעניין זה "**חוב מהותי**" משמעו חוב או חובות של החברה כלפי מוסד או מוסדות פיננסים או גוף מוסדי או גופים מוסדיים (להלן: "**המלווה הפיננסי**") בסכום מצטבר כלפי המלווה הפיננסי העולה על 200 מיליון ₪ (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים

למלווה פיננסי – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני). החברה תגיש לנאמן בנוסח אשר יהא מקובל עליו ולשביעות רצונו הצהרה בכתב חתומה על ידי נושא משרה בכיר בחברה תוך שלושה (3) ימי עסקים מהמועד בו ניתנה לה הודעה על העמדה לפירעון מיידי כאמור, על סך הערך ההתחייבותי של החוב המהותי כאמור למועד ההעמדה לפירעון מיידי.

מובהר כי, חילוט ערבויות, והעמדה לפירעון מיידי של הלוואה ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse) לא תיחשבנה לעניין זה כחוב מהותי.

9.1.18. אם מר מוטי בן משה (במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתו) יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה (למעט במקרה של העברה לנעבר מורשה), מכל סיבה שהיא, אלא אם התקבלה לכך הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ברוב רגיל.

בסעיף זה, "**שליטה**" – כמשמעותה בחוק ניירות ערך, ובלבד שמר מוטי בן משה יחזיק, במישרין ו/או בעקיפין, 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.

9.1.19. בוצעה מכירה לאחר של נכס או נכסים של החברה, המהווים את עיקר נכסי החברה נכון למועד המכירה (ולמעט מכירה מותרת של נכסים משועבדים בהתאם לסעיף 7.5 לעיל או החלפה של נכס משועבד בהתאם לסעיף 7.3.4 לעיל) ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') מראש, ברוב רגיל באסיפה. לעניין סעיף זה, (1) "מכירה לאחר" מכירה לכל צד שלישי שהוא למעט תאגידים בשליטת החברה ו/או לתאגידים בשליטתם של תאגידים אלו (להסרת ספק - שליטה משותפת לא תיחשב כשליטה לעניין ס"ק 1 ו-ס"ק (2) להלן) ; ו- (2) מכירה או העברה במסגרת מיזוג עם חברה אחרת או במסגרת שינוי מבנה לא תיחשב "מכירה לאחר" ובהתאם לא יחולו הוראות סעיף 9.1.19 זה. למען הסר ספק, לעניין משמעות "נכס" בסעיף זה, יראו ערך נכס המוחזק על ידי תאגיד לפי שיעור החזקתה של החברה בתאגיד.

9.1.20. אגרות החוב הפסיקו להיות מדורגות למשך תקופה העולה על שישים (60) ימים רצופים, וזאת עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה.

9.1.21. אם המסחר באגרות החוב בבורסה הושעה על ידי הבורסה, למעט השעייה בעילה של היווצרות אי בהירות כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וחלפו שישים (60) ימים ממועד ההשעיה במהלכם העילה להשעיית המסחר לא רופאה או הוסרה.

9.1.22. החברה הפרה בהפרה יסודית תנאי מהתנאים או מההתחייבויות הכלולים בשטר נאמנות זה ו/או באגרת החוב, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרת החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או מלא, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה והחברה לא תיקנה את ההפרה כאמור תוך ארבעה עשר (14) ימים ממתן ההודעה, והכל בכפוף גם לתקופות הבדיקה והריפוי שנקבעו ביחס לכל תנאי או התחייבות כאמור (אם וככל שניתנו).

9.1.23. חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.

9.1.24. קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי המחזיקים.

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

9.1.26. אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה לתקופה של שני רבעונים עוקבים רצופים.

בסעיף 9.1 זה:

"**דוחות כספיים**" משמעם: דוחות כספיים מאוחדים של החברה אחרונים (מבוקרים או סקורים) שפורסמו לפני מועד האירוע.

"**נכס**" משמעו: נכס של החברה או נכס של תאגיד המוחזק על ידי החברה.

"**עיקר נכסי החברה**" משמעו: נכס ו/או נכסים שערכם הכולל מהווה 50% לפחות מסך המאזן של החברה בדוחות הכספיים המאוחדים (סקורים או מבוקרים) האחרונים שפרסמה החברה לפני מקרה רלוונטי כאמור.

9.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל ובהתאם להוראות הכלולות בו על סעיפי המשנה שבו:

9.2.1. הנאמן יהיה חייב לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב שעל סדר יומה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או מימוש בטוחות בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל, וכן יהיה חייב לזמן אסיפה כאמור לפי דרישת מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או מימוש בטוחות בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל. מועד כינוס האסיפה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 9.2.11 להלן).

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

9.2.3. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לשטר זה לעיל, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 9.2.2 לעיל, הנאמן יהיה חייב, תוך זמן סביר ומוקדם ככל האפשר, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או לממש בטוחות.

9.2.4. על אף כל האמור בסעיף 9.2 זה, הנאמן והמחזיקים לא יהיו רשאים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ולא יממשו בטוחות (ככל שיינתנו) אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה בכתב, חמישה עשר (15) ימים מראש, על כוונתם לעשות כן; ואולם, הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או לממש בטוחות.

9.2.5. על אף כל האמור בסעיף 9.2 זה, נקבעה בשטר זה, לענין סעיף מסוים (לרבות התקופה בסעיפיו הקטנים של סעיף 9.1 לעיל), תקופה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לפי סעיף 9 זה רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן

רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם שוכנע שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

9.2.6. משלוח הודעה לחברה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב יכול שיעשה גם בדרך של פרסום הודעה במגנ"א על החלטת אסיפה או החלטת נאמן בהתאם להוראות סעיף 27 להלן ויהווה העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ובלבד שהעמדה לפירעון מיידי כאמור נתקבלה בהתאם ובכפוף לשטר נאמנות זה ולהוראות הדין.

9.2.7. בקרות איזה מהאירועים שבסעיף 9.1 לעיל, יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים לנקוט בכל הצעדים שימצאו לנכון לנקטם, בכפוף ובהתאם להוראות שטר נאמנות זה. בין היתר יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש ולאכוף את הבטוחות (כולן או חלקן), שיינתנו לפי סעיף 7 לעיל, להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב ולנאמן על פי שטר זה. הנאמן יהא רשאי לפעול בכל אופן שימצא לנכון ולמועיל, יהא רשאי למנות בעצמו ו/או על ידי בית משפט, נאמן, כונס נכסים או מנהל על נכסים שהועמדו כבטוחה, כולם או מקצתם. כל האמור לעיל הינו בכפוף ובהתאם להוראות שטר נאמנות זה, ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 9.2 זה.

9.2.8. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על קרות אירוע המהווה עילה לפירעון מיידי מייד לאחר שנודע לו בפועל הדבר. הודעה כאמור תפורסם בהתאם להוראות סעיף 27 להלן.

9.2.9. אין באמור בסעיף 9 זה כדי לפגוע או להתנות על זכויות הנאמן או מחזיקי אגרות החוב בהתאם להראות סעיף 35ט1 לחוק ניירות ערך או בהתאם להוראות הדין.

9.2.10. על אף האמור בסעיף 9 זה לעיל, במקרה בו תבקש החברה מהנאמן, בכתב, למנות נציגות דחופה, יש לפעול על-פי ההוראות הקבועות בנספח 9.2.10 לשטר הנאמנות. במקרה של סתירה בין הוראות נספח 9.2.10 לבין הוראות שטר נאמנות זה, תגברנה הוראות הנספח האמור על ההוראות הקבועות בשטר הנאמנות בכל הנוגע לעניין זה בלבד.

9.2.11. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 21 הימים האמורים (בסעיף 9.2.1 לעיל) ו/או את ימי ההתראה האמורים (בסעיף 9.2.4 לעיל) במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בכינוס האסיפה עלול לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'). במקרה של קיצור מועדים כאמור, בטרם זימון האסיפה, ימסור הנאמן הודעה לחברה.

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

10. **<u>תביעות והליכים בידי הנאמן</u>**

10.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת שבעה (7) ימים, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לבית משפט, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם מימוש והגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר נאמנות זה.

למרות האמור לעיל, לנאמן זכות לקיצור תקופת ההודעה המוקדמת אם הנאמן בדעה כי כל דחייה בנקיטת הליכים כאמור מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב.

10.2. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 10.1 לעיל על פי החלטה רגילה של אסיפת המחזיקים. פרסום במגנ"א של החלטת אסיפת המחזיקים כאמור לעיל לעניין זה יהווה מתן ההודעה הנדרשת בס' 10.1 לעיל.

10.3. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים, בין ביוזמתו ובין על פי דרישת מחזיקים אשר תתקבל בהחלטה רגילה של אסיפת המחזיקים, גם אם איגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי והכל להגנת מחזיקי איגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין. על אף האמור בסעיף 10 זה, מובהר, כי זכות העמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 9 לעיל ולא מכוח סעיף 10 זה.

10.4. הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי איגרות החוב בכדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר הנאמנות ואיגרות החוב ובלבד שלא יהיה בכינוס האסיפה להשהות פעולות הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי אגרות חוב. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי איגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי.

10.5. בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפת מחזיקי איגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות, ובלבד שכינוס האסיפה יבוצע על ידי הנאמן במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי .

10.6. הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד שלא יהא בפניה להשהות את פעולות הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי. כל עוד לא ניתנה החלטת בית המשפט, יחולו על הנאמן החובות המוטלות עליו על פי שטר הנאמנות ועל פי דין.

10.7. 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 ח') תעמודנה לפירעון מיידי, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

11. <u>נאמנות על התקבולים</u>

כל תקבול על חשבון אגרות החוב שיתקבל על ידי הנאמן למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא לרבות אך לא רק כתוצאה מהעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי, ולרבות כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

11.1. תחילה לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות הסבירים שהוצאו על ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר הנאמנות, לרבות שכרו.

11.2. שנית - לתשלום כל סכום אחר על פי ה'התחייבות לשיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 26 להלן).

11.3. שלישית - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 26.4 להלן, ראשית - למחזיקים אשר נשאו בתשלומים מעבר לחלקם היחסי, ולאחר מכן תשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כפי חלקם היחסי.

11.4. רביעית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את פיגורי הריבית המגיעה להם פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם, ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת איגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

11.5. חמישית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעה להם פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם, ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת איגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

11.6. שישית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על פי איגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו, שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת איגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

11.7. שביעית - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על פי איגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו, שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת איגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

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

מן התשלומים למחזיקי איגרות החוב ינוכה מס במקור ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.

תשלום הסכומים על ידי הנאמן למחזיקי איגרות החוב כאמור לעיל, ייעשה בהתאם להוראות הדין.

12. **<u>סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן</u>**

הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לחשבון הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב וחלף ביצוע התשלום להם, חלק או מלוא מן התשלום הבא אותו חייבת החברה למחזיקים ("**התשלום הרלוונטי**") וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה ("**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 לזכות חשבון הנאמן כאמור. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי סכום המימון כאמור מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין.

עד לא יאוחר מיום עסקים אחד לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון תפורסם הודעה בה יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי הקרן ו/או הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי.

סכום המימון שיהא רשאי הנאמן להורות לחברה להעביר לידיו כאמור בסעיף זה לעיל ככל שלא התקבלה קודם לכן החלטת מחזיקים בעניין (לרבות החלטה בקשר עם נקיטת ההליכים ו/או ביצוע הפעולות בגינם נדרש סכום המימון) יוגבל לסך של 500,000 ש"ח (בצירוף מע"מ).

יובהר, כי למרות האמור בסעיף 11 לעיל ובסעיף 12 זה, הנאמן יפעל באופן סביר לגביית החזר הוצאות אשר על החברה לשאת בהן על פי הוראות שטר הנאמנות, וכל סכום אשר יתקבל מהחברה בהקשר זה ישמש בידו לפי סדר העדיפות המנוי בסעיף 11 לעיל.

13. **<u>סמכות לעכב חלוקת הכספים</u>**

13.1. למרות האמור בסעיף 11 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה נמוך מ-1 מיליון ש"ח לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי סעיף 18 לשטר הנאמנות.

13.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי איגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות 1 מיליון ש"ח, ישלמם הנאמן למחזיקי האיגרות כאמור בסעיף 11 לעיל. במקרה בו תוך פרק זמן סביר לא יהיה בידי הנאמן סכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות 1 מיליון ש"ח כאמור, יהיה הנאמן רשאי לחלק למחזיקי איגרות החוב את הכספים שבידו או במועד הקרוב לתשלום קרן ו/או ריבית ובכל מקרה לא יאוחר מאחת לשלושה חודשים.

13.3. על אף האמור לעיל בסעיף זה, אם יקבל הנאמן דרישה לכך בהחלטה שתתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה, יחלק הנאמן את הסכומים שיתקבלו אצלו כתוצאה מנקיטת ההליכים כאמור לעיל, אף בטרם הצטברו לסך המהווה 1 מיליון ש"ח כמפורט לעיל. על אף האמור תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיעם לידי הנאמן ואף עם הינם נמוכים מהסך של 1 מיליון ש"ח כאמור.

14. <u>הודעה על חלוקה</u>

14.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 11 ו– 13 לעיל, וזאת בהודעה שתימסר להם באופן הקבוע בסעיף 27 להלן לפני ביצוע תשלום כאמור .

14.2. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי איגרות החוב זכאים לריבית בגינן לפי השיעור הקבוע באיגרת החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם או שהוצע להם לתשלום כאמור (כאמור בסעיף 15 להלן).

15. <u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן</u>

15.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק איגרות חוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלומו מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו במלואו במועד הקבוע לתשלומו, יחדל לשאת ריבית והפרשי הצמדה מהמועד שנקבע לתשלומו, ואילו המחזיק באיגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן, הריבית והפרשי הצמדה.

15.2. החברה תפקיד בידי הנאמן, תוך ארבעה עשר (14) יום מהמועד הקבוע לתשלום, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע בכתב, על פי הכתובות המצויות ברשותה, למחזיקי איגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרת החוב, גם כפדיון איגרת החוב על ידי החברה.

15.3. החברה תודיע למחזיקי אגרות החוב על הפקדת הכספים בידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 27 להלן.

15.4. הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי איגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו על-פי דיני מדינת ישראל והוראות שטר הנאמנות (כאמור בסעיף 18 להלן), הכל כפי שהנאמן ימצא לנכון וכפוף להוראות כל דין. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעה האמורה בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל.

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

15.6. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של איגרות החוב. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 15.5 לעיל (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו'), ככל שיוותרו בידיו באותו מועד. לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי איגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיפים 15.4 ו-15.5 לעיל בשינויים המחויבים. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיק איגרות החוב בתום שבע שנים מהמועד הקבוע לתשלום, יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין.

15.7. החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור ותתחייב לשפות את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בשל כך שהכספים הועברו כאמור מהנאמן לחברה, אלא אם כן פעל הנאמן ברשלנות.

16. **<u>קבלה מאת מחזיק אגרת החוב</u>**

16.1. קבלה מאת מחזיק איגרת החוב בגין סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה ששולמו לו על ידי הנאמן בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

16.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה אצלו לזכות מחזיקי איגרת החוב כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק איגרת החוב לצורך האמור בסעיף 16.1 לעיל ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

16.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 14 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של איגרות החוב.

16.4. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק איגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן, ריבית והפרשי הצמדה, את תעודת איגרות החוב שבגינן משולמים התשלומים.

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

16.6. הנאמן יהיה רשאי בכל מקרה מיוחד, לפי שיקול דעתו, לוותר על הצגת תעודת איגרות 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.

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

17. **<u>תחולת חוק ניירות ערך</u>**

בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק ניירות ערך שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.

18. **<u>השקעת כספים</u>**

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על ידו באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל בדירוג שאינו פחות מדירוג AA של סטנדרד את פורס מעלות בע"מ (או הדירוג המקביל לו בסולם הדירוג של החברה המדרגת הרלוונטית), באגרות חוב של ממשלת

ישראל או בפיקדונות בנקאיים שקליים או שקליים צמודי מדד יומיים, בשמו או בפקודתו, וזאת כפי שימצא למתאים, והכל כפוף לתנאי שטר הנאמנות ולהוראות כל דין. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות שטר זה, לפי העניין.

19. **<u>התחייבויות החברה כלפי הנאמן</u>**

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

19.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה.

19.2. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות ולאפשר לכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה, בכל פנקס כאמור ו/או בכל מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הנאמן לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי הנאמן בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן. הנאמן ישמור על סודיות כל מידע בו עיין נציג הנאמן כאמור. מובהר כי העברת מידע למחזיקי איגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי איגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה, אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור.

19.3. בכפוף להוראות סעיף 4.13, למסור לנאמן, על-פי דרישתו, תצהיר ו/או הצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שיידרשו על-ידי הנאמן, בהתאם לשיקול דעתו הסביר, לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות ההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות, ובלבד שהינם סבירים.

19.4. בכפוף להוראות סעיף 4.13, לתת ולהורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לתת לנאמן ו/או לאנשים שיצווה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, לעסקיה ו/או נכסיה של החברה שיהיה דרוש באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן הדבר דרוש לשם בדיקות שנעשות על-ידי הנאמן לצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן ככל שהאמור נמצא בידי החברה.

19.5. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי, ולא יאוחר משני (2) ימי עסקים לאחר שנודע לה, על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל או על ידיעה ממשית של החברה כי אירוע כאמור עומד להתרחש וזאת מבלי להביא בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות באותו סעיף.

19.6. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 15 ימים ממועד הנפקת אגרות החוב על פי דוח הצעת המדף ו/או ממועד הרחבת סדרת אגרות החוב העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב.

19.7. להודיע לנאמן, על פי דרישתו, בהודעה בכתב חתומה על ידי נושא המשרה הבכיר בכספים בחברה, תוך ארבעה (4) ימי עסקים, על ביצוע כל תשלום למחזיקי אגרות החוב ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד למחזיקי אגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הנ"ל.

19.8. למסור לנאמן הודעות בדבר רכישת אגרות חוב על-ידי החברה או חברה בת, כאמור בסעיף 5 לשטר זה לעיל. דיווחים של החברה במערכת המגנ"א בדבר רכישת אגרות החוב תחשב כמסירה לנאמן.

19.9. למסור לנאמן מיד עם מסירתו, כל דוח פומבי שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ודיווח שיפורסם כאמור ייחשב כאילו נמסר לנאמן.

19.10. אחת לשנה, לא יאוחר מ-10 ימי עסקים לאחר פרסום הדוחות השנתיים, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או הבכיר בתחום הכספים בחברה, בתקופה שמתאריך הוצאת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') ו/או מועד מתן האישור הקודם, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה (לרבות הפרה של תנאי איגרות החוב ולרבות ביחס להוראות בסעיפים ספציפיים בשטר הנאמנות שביחס אליהם יבקש הנאמן התייחסות החברה באישור זה), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת. לאישור האמור תצרף החברה תדפיס רשם החברות אשר יפרט את השעבודים שיצרה החברה ובכלל זאת שעבודים על פי התחייבויותיה בסעיף 7 לשטר נאמנות זה.

19.11. בכפוף להוראות סעיף 4.13, לגרום לכך כי נושא משרה הבכיר בכספים בחברה ייתן, תוך זמן סביר, ולא יאוחר מ-14 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, לנאמן ו/או לאנשים שיורה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם מילוי תפקידיו ולצורך הגנה על מחזיקי איגרות החוב.

19.12. החברה תעביר לנאמן מידע בנוגע לחברה שיהיה חיוני לשם שמירת זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וכל מידע שיועבר לנאמן יישמר על ידיו בסודיות, והוא לא יעשה בו שימוש אלא לצורך מילוי תפקידו כנאמן לפי שטר הנאמנות, חוק ניירות ערך, החלטות בית משפט וכל דין, לרבות דיווח למחזיקי אגרות החוב.

19.13. לתת אישור לנאמן בחתימת רואה החשבון המבקר של החברה, על פי דרישתו, כי בוצעו כל התשלומים למחזיקי איגרות החוב במלואם ובמועדם לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן.

19.14. לזמן את הנאמן להיות נוכח באסיפות בעלי המניות של החברה, ללא זכות השתתפות והצבעה באסיפה. יובהר כי פרסום זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות כאמור במגנ"א, יחשב כזימון הנאמן לצורכי שטר זה.

19.15. לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 31 להלן.

19.16. בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי סעיף 35י(א) לחוק ניירות ערך, למסור לנאמן, על פי דרישתו, ובהתאם לאמור בסעיף 19.12 לעיל, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו על ידי הנאמן בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, בתום לב ובאופן סביר.

19.17. אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, תמסור החברה לנאמן למחזיקי אגרות החוב דיווחים כנדרש מתאגיד שאינו תאגיד מדווח בהתאם להוראות פרק 4 שבחלק 2 לחוזר המאוחד של אגף שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר, כפי שיתוקן מעת לעת.

19.18. למסור לנאמן כל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה לכל מחזיקי אגרות החוב, ככל שתעביר.

19.19. להודיע לנאמן בכתב, בהקדם האפשרי, על שינוי כתובתה ו/או שמה.

20. **<u>התחייבויות נוספות</u>**

20.1. לאחר שאגרות החוב תועמדנה כדין לפירעון מיידי (ככל שתועמדנה), כמוגדר בשטר נאמנות זה, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:

20.1.1. לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ("האצה" Acceleration"), וזאת תוך 7 ימים ממועד ההודעה, ובלבד שהודעה כאמור ניתנה בהתאם להוראות שטר נאמנות זה.

20.1.2. תצהיר הצהרות ותחתום על כל המסמכים ותבצע או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו.

20.1.3. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן לשם יישום הוראות שטר הנאמנות.

20.2. למטרות סעיף זה - הודעה בכתב חתומה על-ידי הנאמן המאשרת כי פעולה הנדרשת על ידו, במסגרת סמכויותיו, היא פעולה סבירה, תהווה ראיה לכאורה לכך.

21. **<u>באי-כח</u>**

21.1. החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ולפעול בשמה בביצוע כל או חלק מהסמכויות הנתונות לנאמן, וזאת, בתנאי שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר ממועד דרישת הנאמן.

21.2. אין במינוי לפי סעיף 21.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות, והחברה פוטרת בזה את הנאמן מראש במקרה שלא תעשה כל פעולה שהיא או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין כך, על סמך כל פעולה שנעשתה או לא נעשתה כלל, או שלא נעשתה בזמן על ידי הנאמן, והכל למעט אם פעלו הנאמן או שלוחיו ברשלנות.

22. **<u>הסכמים אחרים</u>**

בכפוף להוראות החוק ולמגבלות המוטלות על הנאמן בחוק לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר הנאמנות, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע אותו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע במילוי התחייבויותיו של הנאמן על פי שטר הנאמנות ובכשירותו כנאמן, וכן שלא יהיה בכך כדי להעמיד את הנאמן בניגוד עניינים כלשהו כלפי החברה ו/או כלפי מחזיקי אגרות החוב.

23. **<u>שכר הנאמן</u>**

23.1. החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו כנאמן כמפורט להלן:

23.2. בגין כל שנת נאמנות, וכל עוד אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה במחזור, החברה תשלם לנאמן עבור שירותיו כנאמן סך של 30,000 ש"ח ("**השכר השנתי**").

23.3. כמו כן, הנאמן יהיה זכאי לתשלום בסך של 600 ש"ח בעבור כל שעת עבודה שיידרש לה בגין תהליך ההנפקה (בהתאם לדוח מפורט שימציא לחברה), לרבות עבודה על שטר הנאמנות ותהליך יצירת ורישום הבטוחות, וזאת עד לתקרה של 15,000 ש"ח.

23.4. בנוסף יהיה הנאמן זכאי לקבל מהחברה החזר בגין ההוצאות הסבירות שיוציא במסגרת הנאמנות, כהגדרתן להלן:

"**הוצאות סבירות**" - סכומים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר הנאמנות ובכלל זה: הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ונסיעות, לרבות בגין פרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה ובגין הוצאות חוות דעת מומחה, שתוזמן על פי שטר

הנאמנות, ובמקרה כאמור, ייתן הנאמן הודעה מראש לחברה על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.

23.5. בנוסף, ישולם לנאמן שכר שעתי נוסף בסך של 600 ש"ח בעבור כל שעת עבודה שעת עבודה שתידרש לו בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן לרבות:

23.5.1. פעולות הנובעות מהפרה של השטר על ידי החברה;

23.5.2. פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לרבות כל הנובע מכך;

23.5.3. פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי איגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב;

23.5.4. עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בדין ו/או בהוראות החוק ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות החלות על הנאמן לפיהם יידרש הנאמן לביצוע פעולות ו/או בדיקות;

23.5.5. פעולות שיבצע הנאמן בקשר עם בטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב לרבות רישומן, החלפתן, מכירתן ועדכונן, במרשם המתנהל על פי כל דין (לרבות בחו"ל), ולמעט רישום השעבודים בקשר עם ההנפקה לראשונה של אגרות החוב.

23.6. בגין כל אסיפת בעלי מניות בה ייטול הנאמן חלק, ישולם לנאמן שכר נוסף של 600 ש"ח לישיבה.

23.7. לכל הסכומים האמורים לעיל יתווסף מע"מ כחוק.

23.8. כל הסכומים האמורים לעיל צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד הנפקת הסדרה, אך בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכומים הנקובים בסעיף 23 זה.

23.9. במקרה של ביטול הנפקת סדרה אגרות החוב (סדרה ח') או דחייתה (לתקופה של שלושה חודשים או יותר), לאחר שכבר בוצעה עבודה בקשר עם גיבוש המסמכים הקשורים בנאמנות ו/או השתתפות מצד הנאמן בדיונים עם רשות ניירות ערך, ישולם שכר לנאמן בתעריף של 600 ₪ לשעה, בהתאם לדוח מפורט שימציא לחברה, עם תקרה מקסימאלית של 15,000 ₪ (התשלום על פי סעיף קטן זה לא יהא מותנה בהנפקת אגרות החוב (סדרה ח') או בחתימה על שטר הנאמנות.

23.10. שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה כונס נכסים לחברה (או כונס נכסים ומנהל), או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו ובלבד שכהונת הנאמן נמשכת ולא הסתיימה.

23.11. כל הסכומים הנקובים בסעיף 23 זה, ישולמו לנאמן בתוך 30 ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם.

23.12. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות.

23.13. כל הסכומים האמורים בסעיף 23 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב.

23.14. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35יד(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.

נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו ע"י החברה ישירות לנאמן.

24. **<u>סמכויות הנאמן</u>**

24.1. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר הנאמנות להזמין חוות דעת ו/או לשאול לעצתו בכתב של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר (להלן: "**היועצים**"), ולפעול בהתאם למסקנותיו בין אם חוות דעת או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה, והנאמן לא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן פעל הנאמן ברשלנות ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. החברה תישא בשכר סביר בגין העסקת היועצים שימונו כאמור ובלבד שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה 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. הנאמן והחברה יגיעו להסכמה על רשימה של לא יותר משלושה משרדי יועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם יפנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור. החברה תבחר הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו, ותהיה רשאית לנהל מו"מ עם המשרדים על הצעתם במשך תקופה של עד 10 ימי עסקים ובלבד שבמקרים דחופים לא יהיה בעיכוב בשל ניהול המשא ומתן כדי לסכן לדעת הנאמן את זכויות מחזיקי אגרות החוב. והכל בכפוף לכך שיועצים כאמור לא מונו כתוצאה מהחלטה שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב, באופן שנסיבות העניין לא יאפשרו לנאמן לנהוג תחת המגבלות החלות עליו בס"ק זה לעיל בקשר עם בחירת היועצים האמורים, שאז לא יחול האמור בס"ק זה לעיל בקשר עם המגבלות כאמור

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

24.3. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפת מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה ורשאי לשוב ולכנסה.

24.4. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ולא יהיה רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.

24.5. בכפוף לכל דין, הנאמן, ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם כן הנאמן פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון.

25. **<u>סמכות הנאמן להעסיק שלוחים</u>**

בכפוף למסירת הודעה לחברה מראש, ובלבד שאין בכך לדעת הנאמן כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, הנאמן יהיה רשאי למנות שלוח/ים שיפעל/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר סביר לכל

שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים או ייצוג בהליכי מיזוג או פיצול של החברה.

החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי במקרה בו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה (לרבות בעסקי חברות מוחזקות) ו/או במקרה בו קיים חשש שהשלוח עשוי להימצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים בין מינויו ותפקידיו כשלוח לבין ענייניו האישיים, תפקידיו האחרים או זיקותיו לחברה ולתאגידים בהחזקתה ובלבד שהודעה על התנגדות החברה כאמור נמסרה לנאמן לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהמועד בו נתן הנאמן לחברה הודעה על כוונתו למנות שלוח כאמור. מובהר כי אין במינוי שלוח כאמור בכדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה לרבות בדרך של קיזוז מסכומים שהגיעו לידיו, והחברה תחזיר לנאמן בסמוך לאחר דרישתו הראשונה כל הוצאה סבירה כנ"ל. מובהר כי פרסום תוצאות החלטה של מחזיקי אגרות החוב לעניין מינוי שלוחים יהווה מתן הודעה כאמור ובלבד שקודם למינוי כאמור, הנאמן מסר לחברה את כל המידע והפירוט כאמור לעיל.

26. **<u>שיפוי</u>**

26.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.5 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 26.3 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:

26.1.1. כל הוצאה ו/או נזק ו/או הפסד ו/או תשלום ו/או חיוב כספי, לרבות על פי פסק דין או פסק בורר (שלא ניתן לגביהם עיכוב ביצוע), או על פי פשרה שנסתיימה (ככל 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 ו/או לתפקידם מכוח שטר זה, והכל בקשר לשטר נאמנות זה; **וכן**

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

והכל בתנאי שהתקיימו כל התנאים להלן:

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

26.1.4. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב.

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

26.1.6. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו;

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

26.1.8. הזכאים לשיפוי הודיעו לחברה בכתב מיד עם היוודע להם דבר החיוב ולא אפשרו 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 תהא שמורה לחברה הזכות לנקוט בכל הליך לצורך שמירה על זכויותיה לרבות הגשת בקשות מתאימות לבית המשפט שדן בתביעה.

זכויות השיפוי על פי סעיף 26.1 זה תקראנה "**התחייבות השיפוי** או **הזכאות לשיפוי**".

על אף האמור לעיל, גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי בשל האמור בס"ק 26.1.4 עד 26.1.8 לעיל, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים לשיפוי מיד עם דרישתם הראשונה לתשלום הסכום המגיע להם בגין 'התחייבות השיפוי'. במקרה כי יקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי לא קמה לזכאים לשיפוי זכות לשיפוי, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי התחייבות השיפוי ששולמו להם.

26.2. מבלי לגרוע מתוקף התחייבות השיפוי שבסעיף 26.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, 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, מאת מחזיקי אגרות החוב או ממי מהם, לכיסוי התחייבות השיפוי ("**כרית המימון**") הנאמן יפנה למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.5 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו 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.

הנאמן מוסמך לקבוע את סכום כרית המימון ויהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על-ידו.

ככל שיותקנו תקנות לעניין הפקדת פיקדון על-ידי מנפיק לטובת מחזיקי אגרות חוב בהתאם לסעיף 35 ה 1 לחוק ניירות ערך, וככל שיחולו תקנות כאמור על אגרות החוב (סדרה ח') ושטר נאמנות זה, ישמש הפיקדון חלף כרית המימון, ויחולו הוראות הדין.

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

26.3. הזכאות לשיפוי:

26.3.1. תחול על החברה בכל מקרה של: **(1)** פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ו/או זכאות לשיפוי שקמה מכח הוראות שטר זה; **וכן (2)** פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

26.3.2. תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.5 להלן) בכל מקרה ש **(1)** הזכאות לשיפוי קמה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט זכאות הקמה בשל 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 הזכאות לשיפוי, לפי העניין, החלה עליה על פי סעיף 26.1 לעיל (בכפוף להוראות סעיף 26.6 להלן). יובהר כי אין בתשלום בהתאם לס"ק (2) זה בכדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהתחייבות לשיפוי בהתאם להוראות סעיף 26.3.1 לעיל, ככל שזו קיימת.

26.4. בכל מקרה בו: **(א)** החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי התחייבות השיפוי ו/או לא תפקיד את סכום כרית המימון, לפי העניין; **ו/או (ב)** חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 26.3.2 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום כרית המימון לפי סעיף 26.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

26.4.1. הכספים יגבו באופן הבא:

26.4.1.1. <u>ראשית</u> – הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 12 לעיל. מובהר כי אין בדרישה כאמור לעיל כדי להקדים ו/או לשנות את מועדי התשלום החלים על החברה בהתאם לשטר זה;

26.4.1.2. <u>שנית</u> - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את התחייבות השיפוי, יפקידו המחזיקים שהחזיקו באגרות חוב במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.5 להלן), בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה), בידי הנאמן את הסכום החסר.

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותן החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.5 להלן מסך הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור באותו מועד (בניכוי אגרות חוב המוחזקות על ידי מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 5.3 לעיל). מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 11.3 לשטר זה.

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

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

26.5.2. 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.

26.6. אין בתשלום על ידי מחזיקי אגרות החוב במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 26 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

26.7. ההחזר למחזיקי אגרות החוב אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 26 זה יעשה על פי סדר הקדימויות הקבוע בסעיף 11 לעיל.

27. **<u>הודעות</u>**

27.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך; (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה), ובמקרים המפורטים להלן בלבד בנוסף בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א). הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות; (ב). מיזוג. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

27.2. במקרה בו תחדל החברה להיות תאגיד מדווח בהתאם לפרק ו' לחוק ניירות ערך, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה היוצאים לאור בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתשלח כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור שלושה (3) ימי עסקים מיום פרסומה.

27.3. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה תודיע החברה לנאמן בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי שליח ו/או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; (2) במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) ו/או בדואר אלקטרוני- כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין.

27.4. כל הודעה או דרישה מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע הנאמן לחברה בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי שליח ו/או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי הנאמן: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; (2) במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) ו/או בדואר אלקטרוני - כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין.

27.5. העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב, יישלחו על ידי החברה גם בדוח מיידי אשר העתקו יימסר לנאמן.

28. **<u>שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה</u>**

28.1. כפוף להוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו, יהיה הנאמן רשאי מעת לעת ובכל עת, או בכל מקרה אחר, אם שוכנע כי אין בדבר בשינוי משום פגיעה במחזיקי איגרות החוב, לוותר על כל הפרה ו/או אי מילוי של כל תנאי מתנאי איגרות החוב או שטר הנאמנות על ידי החברה שאינם מתייחסים לתנאי הפירעון של איגרות החוב (לרבות לעניין מועדים, תשלומים וגובה הריבית), הוראות הנוגעות לשעבודים, מנגנון תוספת ריבית בנוגע להתניות פיננסיות והורדות דירוג, לעילות ההעמדה לפירעון מיידי, להתניות הפיננסיות, מגבלות על הרחבת סדרה, מגבלות חלוקה, והוראות הנוגעות להחלפה, הוספה, שחרור או מכירה של נכסים משועבדים, הוראות סעיף 28.1 זה לא יחולו לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו כאמור בסעיף 4.3 לעיל.

28.2. כפוף להוראות החוק והתקנות שהותקנו מכוחו, ובאישור מוקדם שיתקבל באסיפה בהחלטה מיוחדת, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן איגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי איגרות החוב או מי מהם ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה שלו ו/או של מחזיקי איגרות החוב או מי מהם כלפי החברה.

התפשר הנאמן עם החברה לאחר שקיבל אישור מוקדם של האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') כאמור לעיל, יהיה הנאמן פטור מאחריות בגין פעולה זו, כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית, ובלבד שהנאמן לא הפר חובת אמון ולא פעל בחוסר תום לב או בזדון ביישום החלטת האסיפה הכללית.

28.3. תנאי שטר הנאמנות ו/או תנאי איגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי אם נתקיים אחד מאלה:

28.3.1. הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע בזכויות מחזיקי איגרות החוב ולמעט לגבי שינוי הנוגע למועדים והתשלומים וגובה הריבית על פי איגרות החוב, הוראות הנוגעות לשעבודים, מנגנון תוספת ריבית בנוגע להתניות פיננסיות והורדות דירוג, לעילות ההעמדה לפירעון מיידי, להתניות הפיננסיות, מגבלות על הרחבת סדרה, מגבלות חלוקה, והוראות הנוגעות להחלפה, הוספה, שחרור או מכירה של נכסים משועבדים, הוראות סעיף 28.3.1 זה לא יחולו לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו כאמור בסעיף 4.3 לעיל.

28.3.2. השינוי המוצע אושר בהחלטה מיוחדת שהתקבלה באסיפת מחזיקי איגרות החוב.

28.4. על אף האמור לעיל, שינויים, ויתורים ו/או פשרות בשטר הנאמנות על פי סעיף 28 זה יבוצעו בכפוף לכך שהויתור ו/או הפשרה ו/או השינוי האמורים בשטר הנאמנות אינם מהווים הסדר כמשמעו בסעיף 350 לחוק החברות.

28.5. החברה תמסור למחזיקי איגרות החוב הודעה באמצעות דוח מיידי על כל שינוי כאמור לפי סעיף 28.1 או 28.3.1 לעיל, בהקדם ככל הניתן לאחר ביצועו.

28.6. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי איגרות החוב למסור לו או לחברה את תעודות איגרות 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, בכתב, למחזיקי איגרות החוב תוך זמן סביר.

29. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

29.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי איגרות החוב בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם.

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

29.3. החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שבישור, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי, בקשר לאיגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו איגרות החוב ובלבד שיורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעלים הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאיגרות החוב עקב פשיטת רגל של כל בעלים רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהא רשאי להירשם כבעליהן, לאחר מתן הוכחות סבירות שתספקנה להוכיח את זכותו להירשם כבעלים שלהם.

30. **<u>אסיפות של המחזיקים</u>**

בכפוף להוראות חוק ניירות ערך ושטר נאמנות זה, אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור

בתוספת השניה לשטר זה.

31. **<u>דיווח לנאמן</u>**

החברה תמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו במלואן כל איגרות החוב (דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ודיווח שפורסם כאמור ייחשבו כאילו נמסרו לנאמן):

31.1. דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ב-31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על ידי החברה (בין אם החברה הינה פרטית או תאגיד מדווח).

31.2. כל דוח כספי ביניים של החברה, מיד לאחר פרסומו על ידי החברה, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס לאותו דוח כספי. בין אם החברה הינה פרטית או תאגיד מדווח, ככל שהם קיימים.

31.3. אישור רו"ח של החברה ו/או חשב החברה בדבר ביצוע תשלום הריבית ו/או הקרן ומועדם למחזיקי איגרות החוב ויתרת הערך הנקוב של איגרות החוב שבמחזור, וזאת בתוך שבעה (7) ימים לאחר שהנאמן יבקש בכתב מהחברה אישור כאמור.

31.4. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לכלל בעלי מניותיה או לכלל המחזיקים באגרות החוב, לרבות כל דו"ח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים), מייד עם פרסומו.

31.5. כל אישור או מסמך אשר יידרשו לנאמן בקשר עם בטוחות שתעמיד החברה עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), כמפורט בשטר נאמנות זה.

31.6. דיווח על כל שינוי בדירוג אגרות החוב או על הפסקת הדירוג, וזאת במידה ואגרות החוב ידורגו.

32. **<u>דיווח על ידי הנאמן</u>**

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

32.2. הנאמן יערוך בכל שנה, במועד שייקבע לכך בחוק ובהיעדר קביעת מועד כאמור עד לסוף הרבעון השני בכל שנה קלנדרית ממועד פרסום דוח ההצעה הראשונה, דו"ח שנתי על ענייני הנאמנות (להלן: "**הדו"ח השנתי**"), ויגיש אותו לבורסה ולרשות ניירות ערך.

32.3. הדו"ח השנתי יכלול את הפירוט שיקבע מעת לעת בחוק.

32.4. הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדו"ח השנתי במערכת המגנ"א.

32.5. הנאמן יגיש דוח לגבי פעולות שביצע בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנותיו.

32.6. הנאמן ימסור דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה' 1 לחוק ניירות ערך, לפי דרישה סבירה של מחזיקים ב-10% (עשרה אחוזים) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח'), בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35י(ד) לחוק ניירות ערך.

32.7. לפי דרישה של המחזיקים בלמעלה מ-5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח'), הנאמן יעביר למחזיקים באגרות החוב (סדרה ח') נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח').

32.8. הנאמן יעדכן את החברה לפני דיווח בהתאם לסעיף 35ח1 לחוק ניירות ערך.

33. **<u>תחולת הדין</u>**

איגרות החוב כפופות להוראות הדין הישראלי בלבד. 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 בלבד. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה.

34. **<u>סמכות ייחודית</u>**

בית המשפט היחידי שיהיה מוסמך לדון בעניינים הקשורים ובאגרת החוב המצורפת כנספח לו יהיה בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו.

35. **<u>כללי</u>**

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרת החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה (״**ויתור**״) מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא 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 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).

36. **<u>אחריות הנאמן</u>**

36.1. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי לנזק שנגרם כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו, אא״כ יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתעורר סתירה בין הוראת סעיף 36 זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף 36 זה.

36.2. פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלות בהתאם להוראות סעיף 35ח(2ד) או 35ח(3ד) לחוק, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

37. **<u>מענים</u>**

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

38. **<u>הסמכה למגנ״א</u>**

הנאמן מסמיך בחתימתו על שטר זה את כל אחד ממורשי החתימה של החברה לדווח בשמו במערכת המגנ״א על התקשרותו בשטר זה וחתימתו עליו.

<u>ולראיה באו הצדדים על החתום</u>:

_____	_____
רבוע כחול נדל״ן בע״מ	**רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ**

אני הח״מ, ורד דותן, עו״ד, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי ה״ה יניב רוג ושלומית טייב, וחתימתם בצרוף חותמת החברה או שמה המודפס מחייבת את רבוע כחול נדל״ן בע״מ בקשר עם שטר נאמנות זה.

_____

ורד דותן, עו״ד

אני הח״מ, שקמה רייך, עו״ד, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי דוד רזניק, וחתימתו בצרוף חותמת החברה או שמה המודפס מחייבת את רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ בקשר עם שטר נאמנות זה.

_____

שקמה רייך, עו״ד

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

תעודת אגרת חוב (סדרה ח') (להלן: "אגרת החוב")

אגרת חוב רשומה על שם

מספר: __

ערך נקוב של תעודה זו: _____ **ש"ח**

המחזיק הרשום של אגרת זו: **חברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ**

1. אגרת חוב זו מעידה כי רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה") תשלם במועדי הפירעון הקבועים בתנאים הרשומים מעבר לדף, למי שיהיה המחזיק באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.

2. אגרת החוב תהיה צמודה (קרן וריבית), והכל כמפורט בתנאים שמעבר לדף.

3. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו, המונפקת בהתאם לשטר נאמנות מיום 15 באפריל 2019 ("שטר הנאמנות"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב (סדרה ח').

4. נכון למועד ההקצאה לראשונה של אגרות החוב (סדרה ח'), אגרות החוב (סדרה ח') מובטחות בשעבוד כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.

5. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

_____

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **כללי**

1.1 הגדרות

למונחים המפורטים להלן תהא באיגרת חוב זו המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת להלן:

"**אגרת החוב**" או "**אגרות החוב**" או "**אגרות החוב (סדרה ח')**" "**סדרת אגרות החוב**" או "**תעודות התחייבות**"– סדרת אגרות חוב (סדרה ח'), רשומות על שם, שתוצענה בהתאם לתשקיף המדף באמצעות דוחות הצעת מדף ואשר תרשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

"**מחזיקי אגרות החוב**" ו/או "**בעלי אגרות החוב**" ו/או "**המחזיקים**" - כהגדרת המונחים "מחזיק", "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך.

"**הבורסה**" – הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

"**התשקיף**" או "**תשקיף המדף**" - תשקיף מדף של החברה אשר פורסם במאי 2016, ואשר ביום 21 במאי 2018 ניתן מרשות ניירות ערך היתר להארכת התקופה שניתן להציע ניירות ערך על פיו עד ליום 30 במאי 2019.

"**דוח הצעה**" - דו"ח הצעת מדף של אגרות החוב, אשר יפורסם בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, ואשר על פיו יוצעו אגרות החוב לראשונה לציבור, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך, כפי שיהיו באותה העת.

"**הנאמן**" - רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.

"**יום עסקים**" - יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.

"**חברה מדרגת**" או "**חברת דירוג**" – חברה מדרגת אשר אושרה על ידי הממונה על שוק ההון במשרד האוצר.

"**חוק ניירות ערך**" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 והתקנות על פיו כפי שיהיו מעת לעת.

"**מדד המחירים לצרכן**" או "**המדד**" – מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על-ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על-ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על-ידי הנאמן לסדרת אגרות החוב, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על-ידיו.

"**המדד הידוע**" בתאריך כלשהו - המדד האחרון הידוע לפני אותו תאריך.

"**המדד היסודי**" - מדד פברואר 2019 שפורסם ביום 15 במרץ 2019.

"**מדד התשלום**" - המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית.

על אף האמור לעיל, אם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי, והכל כמפורט בסעיף 5 לאגרת חוב זו.

.

"**השטר**" או "**שטר הנאמנות**" - שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח') לרבות הנספחים והתוספות המצורפים אליו והמהווים חלק בלתי נפרד הימנו ;

"**תעודת אגרת החוב**" - תעודת אגרת חוב זו.

1.2 איגרת חוב זו היא אחת מסדרה של אגרות חוב רשומות על שם. אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב וללא זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת ביחס לסכומים המגיעים.

1.3 תנאי אגרות החוב (התנאים הרשומים מעבר לדף) הינם חלק בלתי נפרד מהוראות שטר הנאמנות ויראו את הוראות שטר הנאמנות כאילו נכללו במפורש בתנאי אגרות חוב אלו. בכל מקרה של סתירה בין האמור באיגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.

1.4 אגרת חוב זו עומדת לפירעון בתשלומים אשר ישולמו כמפורט בסעיף 2 להלן, והיא נושאת ריבית בשיעור שנתי כאמור בסעיף 3 להלן.

1.5 קרן אגרות החוב והריבית עליה צמודות (קרן וריבית) כאמור בסעיף 5 להלן.

1.6 יובהר כי על אף האמור בכל מקום בנספח זה, כי הימים המפורטים לעיל ולהלן, יתכן שישונו בהתאם לחוקי העזר של מסלקת הבורסה ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו במועד פרסום דוח ההצעה, ויפורטו במסגרת דוח ההצעה.

2. **<u>קרן אגרות החוב (סדרה ח')</u>**

תעודה זו מעידה כי רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("**החברה**") תשלם את הערך הנקוב של אגרת חוב זו, בתשעה תשלומים לא שווים ולא רציפים, באופן שכל אחד משני התשלומים הראשונים שישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020 יהיה בשיעור של 3% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; כל אחד משני התשלומים שישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023, יהיה בשיעור של 6% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; התשלום שישולם ביום 31 באוקטובר 2024, יהיה בשיעור של 16% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; כל אחד משני התשלומים שישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 ו- 2026 יהיה בשיעור של 12% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב; וכל אחד משני התשלומים שישולמו ביום 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2027 ו- 2028 יהיה בשיעור של 21% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.

לתנאי ההצמדה של הקרן והריבית ראו סעיף 5 לתנאים מעבר לדף.

3. **<u>הריבית של אגרות החוב (סדרה ח')</u>**

3.1. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרת החוב (כפי שזו תהא מעת לעת) תישא ריבית שנתית בשיעור שיקבע במכרז על שיעור הריבית על-פי דוח ההצעה הראשונה, אשר לא יעלה על שיעור הריבית המירבי כפי שייקבע בדוח ההצעה.

3.2. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ח'), כפי שתהא מעת לעת, תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 באוקטובר 2019 וכן ביום 30 באפריל וביום 31 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2020 עד 2028 (כולל).

3.3. כל תשלום ריבית ישולם בעד התקופה של שישה (6) חודשים שהסתיימה במועד תשלום הריבית הרלוונטי, למעט תשלום בגין תקופת הריבית הראשונה שישולם ביום 31 באוקטובר 2019, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ח'), והמסתיימת במועד התשלום הראשון של הריבית, היינו ביום 31 באוקטובר 2019 (להלן: "**תקופת הריבית הראשונה**"). הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה האמורה ועל בסיס של 365 ימים בשנה. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה ח') תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה). שיעור הריבית שישולם בכל מועד תשלום הריבית, יהיה שיעור הריבית שייקבע במכרז על שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ח') כשהוא מחולק ב-2, וזאת למעט לגבי תשלום הריבית הראשון שיחושב כאמור לעיל (בכפוף להתאמת שיעור הריבית בהתאם להוראות סעיפים 4 ו-4א להלן).

3.4. התשלום האחרון של ריבית אגרות החוב ישולם ביום 31 באוקטובר 2028 ביחד עם התשלום האחרון על חשבון קרן אגרות החוב, וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה.

3.5. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית ו/או הפרשי הצמדה (ככל שיהיו), אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומו על-פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלומו ועד למועד תשלומו בפועל. לעניין זה, "ריבית פיגורים" פירושה תוספת ריבית של 3.5% על בסיס שנתי מעבר לריבית שנושאות אגרות החוב במועד הרלוונטי, מחושבת פרו ראטה לתקופה שמהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל. במקרה שתשולם ריבית פיגורים, תפרסם החברה דיווח מיידי לפחות שני (2) ימי מסחר לפני תשלום כאמור בו תודיע על שיעורה של ריבית הפיגורים ושיעור הריבית שתשולם הכוללת את שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב בתוספת ריבית הפיגורים ומועד תשלומה של הריבית הכוללת לאותה תקופה.

3.6. במסגרת דוח מיידי שתמסור החברה על תוצאות המכרז על-פי דוח ההצעה, תודיע החברה על שיעור הריבית שייקבע במכרז, שיעור הריבית שישולם בגין תקופת הריבית הראשונה ושיעור הריבית החצי שנתית שתשולם.

4. **<u>התאמת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב</u>**

<u>בסעיף זה:</u>

"**חברת הדירוג**" - סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ ו/או כל חברת דירוג אחרת המדרגת את אגרות החוב (סדרה ח') (לרבות במקרה של החלפת חברת דירוג). במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה.

"**דירוג הבסיס**" - דירוג ilAA- (בסולם הדירוג של סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ) ו/או דירוג מקביל לו שייבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת.

"**ריבית המקור**" - שיעור הריבית שנקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה.

4.1. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ח') על-ידי חברת הדירוג יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע על ידי חברת הדירוג לאגרות החוב יהיה נמוך בשתי (2) דרגות מדירוג הבסיס הרלוונטי לאותה חברת דירוג (או דירוג מקביל לו שייבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת דירוג אחרת) (להלן: "**הדירוג המופחת**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.5% (להלן: "**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור ריבית המקור בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג המופחת על ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב למעט במקרים האמורים בסעיפים 4.2 עד 4.5 להלן.

4.2. בגין כל ירידה נוספת בדירוג מעבר לאמור בסעיף 4.1 לעיל - יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') בשיעור נוסף של 0.25% בגין כל דרגה, וסך הכל בגין כלל הירידות בדירוג - עד לשיעור שיהא שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%, בכפוף לאמור בסעיף 4.6 להלן.

מובהר, כי בכל מקרה לא תוגדל ריבית המקור ביותר מ- 1% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס. כמו כן, מובהר, כי אין בהעלאת שיעור הריבית כאמור בסעיפים 4.1 ו- 4.2 לעיל כדי לגרוע מהתחייבות החברה לתשלום תוספת ריבית במקרה של קיטון בהון העצמי כאמור בסעיף 4א להלן, ובכפוף לכך שבכל מקרה לא תוגדל ריבית המקור ביותר מ- 1% כתוצאה מהקיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI ו/או הירידה בדירוג, במצטבר.

4.3. לא יאוחר משלושה ימי עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב לדירוג המופחת כהגדרתו בסעיף 4.1 לעיל (או לדירוג המופחת הנוסף, כאמור בסעיף 4.2 לעיל), תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת (או את הדירוג המופחת הנוסף) כאמור בסעיפים 4.1 ו- 4.2 לעיל ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת כאמור **(להלן: "מועד הורדת הדירוג");** (ב) את שיעור הריבית שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הראשון שבו יתווסף שיעור הריבית הנוסף; (ג) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) **(להלן: "תקופת ריבית המקור")**; (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (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.

4.4. היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת כאמור יחול במהלך התקופה שתחילתה ארבעה (4) ימי מסחר 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 (או את שיעור הריבית המחושב לפי סעיפים 4.1 ו- 4.2 לעיל לפני תקופת הדחייה), כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית

בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את הפרטים הנדרשים בסעיף 4.3 לעיל וכן את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

4.5. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ח') כאמור בסעיף 4 זה, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה ח') כלפי מעלה, לדירוג הגבוה מהדירוג המופחת, או לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוסף הינו נמוך יותר, כמפורט לעיל ("**הדירוג הגבוה**"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'),, וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב (סדרה ח') דורגו בדירוג הגבוה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ח') יהיה שיעור ריבית המקור (או שיעור הריבית המחושב לפי סעיפים 4.1 ו- 4.2 לעיל עבור הדירוג הגבוה, לפי העניין),ללא כל תוספת כאמור לעיל או תוספת נמוכה יותר, לפי העניין (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ח') משיעור ריבית המקור). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 4.3 עד 4.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום איזה מהדירוגים המופחתים כאמור. על אף האמור, יובהר, כי לעניין קיטון שיעור הריבית כאמור בס"ק זה, חזרה לשיעור ריבית המקור תהיה במקרה של חזרה לדירוג הבסיס, כאשר במקרה של דירוג הנמוך בדרגה אחת משיעור ריבית הבסיס, שיעור הריבית יעמוד על ריבית המקור בתוספת 0.25%.

4.6. למען הסר ספק, מובהר כי שינוי אופק הדירוג של אגרות החוב, או העברת אגרות החוב לרשימת מעקב (watch list), לא יגרור שינוי בשיעור הריבית כאמור בסעיף זה לעיל. כמו כן, על אף האמור בסעיף 4 זה, הורדת דירוג בגין אגרות החוב המבוצעת במסגרת עדכון דירוג לכל החברות בישראל העוסקות באחד או יותר מתחומי הפעילות של החברה, כתוצאה משינוי של המתודולוגיה של חברת הדירוג בלבד, לא תגרור שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב.

4.7. מובהר בזאת, כי ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות בו זמנית 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.

4.8. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.1.20 לשטר הנאמנות, ככל שאגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות מסיבות התלויות בחברה, לתקופה רצופה העולה על שישים (60) יום, לפני פירעונן הסופי, ובלבד שלא הועלה שיעור הריבית כאמור לעיל, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב כאמור בסעיף 4.2. לעיל, וכמזכה את מחזיקי אגרות החוב בתוספת הריבית המירבית על ריבית המקור (1%).

4.9. במקרה בו תוחלף חברת הדירוג או שאגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, במועד הקבוע בדין ובו תודיע החברה על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה.

4.א. התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מקיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI

4.א.1. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.1.14 לשטר הנאמנות, ככל שההון העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המבוקרים

או הסקורים, לפי העניין, יפחת מסך של 1,150,000,000 ₪ (מיליארד מאה וחמישים מיליון ₪) (להלן בסעיף זה: "**הקיטון בהון העצמי**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% (להלן: "**שיעור הריבית הנוסף**"),מעל שיעור הריבית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב באותו מועד, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוחות הכספיים האמורים וכל עוד ההון העצמי של החברה יפחת מסך של 1,150,000,000 ₪ (מיליארד מאה וחמישים מיליון ₪). מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה רק פעם אחת, ככל שתהא, ואולם אין באמור לגרוע מהתחייבות החברה לתוספת ריבית במקרה של הורדות דירוג לפי סעיף 4.1 ו- 4.2 לעיל, ובכפוף לכך שבכל מקרה שיעור ריבית המקור לא יעלה ביותר מ- 1% כתוצאה מהקיטון בהון העצמי ו/או הגידול ביחס חוב נטו ל-NOI ו/או הירידה בדירוג כאמור בסעיף 4 לעיל, במצטבר.

4.א.2. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 9.1.14 לשטר הנאמנות, ככל שיחס חוב נטו ל- NOI של החברה, כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, יעלה על 12 (להלן בסעיף זה: "**הגידול ביחס חוב נטו ל- NOI**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% (להלן: "**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור הריבית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב באותו מועד, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוחות הכספיים האמורים וכל עוד יחס חוב נטו ל- NOI של החברה יעלה על 12. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תיעשה רק פעם אחת, ככל שתהא, ואולם אין באמור לגרוע מהתחייבות החברה לתשלום תוספת ריבית במקרה של הורדות דירוג לפי סעיף 4.1 ו- 4.2 לעיל, ובכפוף לכך שבכל מקרה שיעור ריבית המקור לא יעלה ביותר מ- 1% כתוצאה מהקיטון בהון העצמי ו/או הגידול ביחס חוב נטו ל-NOI ו/או הירידה בדירוג כאמור בסעיף 4 לעיל, במצטבר.

4.א.3. במקרה של קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל-NOI, לפי העניין, לא יאוחר משלושה ימי עסקים מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את עובדת הקיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI, לפי העניין, תוך פירוט ההון העצמי ו/או יחס חוב נטו ל-NOI, לפי העניין, לפי הדוחות הכספיים שפרסמה החברה כאמור; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים כאמור (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 פרסום הדוחות הכספיים כאמור ועד למועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: הריבית הנוכחית 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.

4.א.4. היה ומועד פרסום הדוחות הכספיים כאמור 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 הריבית הנוכחית (כפי שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב) בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את הפרטים הנדרשים בסעיף 4.א.3 לעיל וכן את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

4.א.5. יובהר, כי במקרה שלאחר הקיטון בהון העצמי באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור בסעיף 4.א.1, יגדל ההון העצמי המתואם של החברה מעל ל- 1,150,000,000 ₪ (מיליארד מאה וחמישים מיליון ₪), על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב בשיעור של 0.25%, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה בה ההון העצמי המתואם כאמור היה גבוה מסך של 1,150,000,000 ₪ (מיליארד מאה וחמישים מיליון ₪), כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יהיה שיעור הריבית טרם הקיטון בהון העצמי, ובכפוף לשינוי בריבית ככל שיחול עקב שינוי בדירוג כמתואר בסעיף 4 לעיל או עקב גידול ביחס חוב נטו ל-NOI. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 4.א.3 עד 4.א.4.לעיל, בשינויים המחויבים.

4.א.6. יובהר, כי במקרה שלאחר הגידול ביחס חוב נטו ל- NOI באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור בסעיף 4א2, יפחת יחס חוב נטו ל- NOI של החברה ל- 12 ומטה, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב בשיעור של 0.25%, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה בה יחס חוב נטו ל- NOI פחת ל- 12 ומטה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יהיה שיעור הריבית טרם הגידול ביחס חוב נטו ל- NOI, ובכפוף לשינוי בריבית ככל שיחול עקב שינוי בדירוג כמתואר בסעיף 4 לעיל או עקב קיטון בהון העצמי. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 4.א.3 עד 4.א.5. לעיל, בשינויים המחויבים.

4.א.7. ככל שאגרות החוב (סדרה ח') תועמדנה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9.1.14 לשטר הנאמנות, לא תחול תוספת ריבית כלשהי בגין קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI החל ממועד ההעמדה לפירעון מיידי.

<u>מובהר בזאת, כי תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת דירוג כאמור בסעיף 4 לעיל וכתוצאה מהקיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI כאמור בסעיף 4א לעיל, אינם תלויים זה בזה, אולם בכל מקרה השיעור הכולל של תוספות הריבית (הן לפי סעיף 4.1 ו-4.2 לעיל והן לפי סעיף 4.א.1 ו- 4.א.2 לעיל) לא יעלה על 1%. לפיכך, במקרה ותחול ירידה בדירוג בארבע דרגות ומעלה, ובנוסף יהיה קיטון בהון העצמי ו/או גידול ביחס חוב נטו ל- NOI, יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב להגדלה בשיעור הריבית של 1% בלבד במצטבר. יובהר, כי בכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ח') משיעור ריבית המקור.</u>

5. **<u>תנאי ההצמדה של הקרן והריבית</u>**

קרן אגרות החוב (סדרה ח') והריבית על הקרן תהיינה צמודות למדד מחירים לצרכן על בסיס המדד היסודי כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב (סדרה ח') כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית,

כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי .

על קרן אגרות החוב ועל הריבית בגינה תחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

על פי האמור בתקנון ובהנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה של הקרן ו/או הריבית לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב.

6. **<u>תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב</u>**

6.1. התשלומים על חשבון הקרן בגין אגרות החוב <u>(סדרה ח')</u> ישלמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ביום 25 באוקטובר של השנים 2019 עד 2020 (כולל) ושל השנים 2022 עד 2028 (כולל) (לגבי התשלום האחרון של קרן אגרות החוב, יחולו ההוראות המפורטות בסעיף זה להלן). התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ביום 25 באוקטובר 2019 וכן ביום 24 באפריל ויום 25 באוקטובר, לפי העניין, הסמוך לפני מועד תשלום הריבית, בשנים 2020 עד 2027 (כולל) וביום 24 באפריל 2028 ("**היום הקובע**"), פרט לתשלום האחרון של קרן אגרות החוב (סדרה ח') והתשלום האחרון של הריבית שישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום האחרון, 31 באוקטובר 2028, (להלן: "**התשלום האחרון**") ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ח') לידי החברה ביום התשלום האחרון 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.

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

6.3. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום מכל סוג שהוא (לרבות ריבית פיגורים), והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

6.4. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 6.5 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 15 לשטר הנאמנות.

6.5. מחזיק רשום באגרות החוב יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.

6.6. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו

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

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

7. **<u>החלפת תעודת אגרות החוב</u>**

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

8. **<u>הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה</u>**

להוראות בדבר הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ראה סעיף 15 לשטר הנאמנות.

9. **<u>מרשם מחזיקי אגרות החוב</u>**

להוראות בדבר מרשם מחזיקי אגרות החוב ראה סעיף 29 לשטר הנאמנות והוראות חוק ניירות ערך.

10. **<u>העברה ופיצול של אגרות החוב</u>**

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

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

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

10.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודה זו, תפוצל תחילה התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

10.5. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה בפנקס ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאיגרת חוב זו.

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

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

10.8. כל תעודה ניתנת לפיצול לתעודות אשר סך כל הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') הכלולות בהן שווה לסכום הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') שנכללו בתעודה שפיצולה נתבקש ובלבד שהערך הנקוב בגין כל תעודה לא יפחת מהכמות המינימלית. הפיצול יעשה על פי בקשת פיצול חתומה על ידי הבעלים הרשום של אגרות החוב (סדרה ח') נשוא התעודה שפיצולה מתבקש כנגד מסירת התעודה שפיצולה מתבקש לחברה במשרדה הרשום. הפיצול יעשה תוך 30 יום מתום החודש בו נמסרה התעודה ביחד עם בקשת פיצולה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב (סדרה ח') החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות כל היטלים שהם, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

11. **<u>הוראות כלליות</u>**

11.1. סכומי הקרן והריבית ישולמו לכל מחזיק של אגרת החוב מבלי להתחשב בכל זכויות שביושר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימת או שתהיינה קיימות בין החברה לבין המחזיק הנ"ל.

11.2. כל מי שנעשה זכאי לאגרות החוב (סדרה ח') כתוצאה מפשיטת רגל או כתוצאה מהליכי פירוק של מחזיק אגרות החוב (סדרה ח'), תהיה לו הזכות, לכשיביא את אותן הראיות שהחברה תדרוש ממנו מדי פעם בפעם, להירשם במרשם כמחזיק אגרות החוב (סדרה ח'), או בכפיפות לתנאים המפורטים לעיל בתעודה זו, להעביר אותן.

11.3. בעלי אגרות החוב (סדרה ח') יהיו רשאים להפעיל את זכויותיהם על פי אגרות החוב (סדרה ח') ושטר הנאמנות באמצעות הנאמן או על פי החלטת אסיפה כללית של בעלי אגרות החוב (סדרה ח') בדרכים המפורטות באגרת החוב ובשטר הנאמנות.

11.4. הוראות שטר הנאמנות תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.

12. **<u>הבטחת אגרות החוב</u>**

אגרות החוב (סדרה ח'), מובטחות בבטוחה – לפרטים נוספים ראה סעיף 7 לשטר הנאמנות.

13. **<u>פדיון מוקדם</u>**

לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על-ידי הבורסה ו/או על-ידי החברה, ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות.

14. **<u>רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או על ידי מחזיק קשור</u>**

לעניין זה ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות.

15. **<u>מגבלות על חלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות</u>**

לעניין זה ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.

16. **<u>שינויים בתנאי אגרת החוב</u>**

לא יהיה כל תוקף לשינוי, ויתור ו/או פשרה בכל הנוגע לתנאי אגרת החוב והזכויות הנובעות ממנה, אלא אם כן נעשו בהתאם לאמור בסעיף 28 לשטר הנאמנות.

17. **<u>קבלה מאת מחזיקי איגרות החוב</u>**

לעניין סעיף זה יחולו הוראות סעיף 16 לשטר הנאמנות.

18. **<u>הדין החל וסמכות השיפוט</u>**

לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לאגרת החוב, לשטר הנאמנות ולהסכמים מכוחם הוקצו אגרות החוב, ויחולו עליהם דיני מדינת ישראל בלבד.

19. **<u>הודעות</u>**

לענין הודעות, יחול האמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות.

רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה")

<u>תוספת שנייה</u>

<u>אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה</u>

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

1. הנאמן או החברה רשאים לזמן אסיפות של מחזיקי אגרות החוב. זימנה החברה אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בה תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה. אסיפה כאמור תזומן למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ- 21 ימים ממועד הזימון.

2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך או לדרישה בכתב ממחזיק אחד או יותר, באגרות החוב שלו/הם חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן, רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.

3. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מעשרים ואחד (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 15 להלן; (עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס). הנאמן רשאי לשנות על פי שיקול דעתו הסביר את מועד כינוס האסיפה שזומנה על ידו וכן לבקשת החברה, במקרה בו זומנה האסיפה על ידי החברה.

4. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך ארבעה עשר (14) ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.

5. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקיים בישראל, במשרדה הרשום של החברה או במקום אחר עליו יודיעו החברה ו/או הנאמן. ככל שהחברה אינה מאפשרת כינוס אסיפה במשרדה הרשום, היא תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי כאמור.

6. לא התקיימה אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 1 או 2 לעיל, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק, להורות על כינוסה.

7. הורה בית המשפט כאמור בסעיף 6 לעיל, יישא הנאמן בהוצאות סבירות שהוציא המבקש בהליך בבית המשפט, כפי שקבע בית המשפט.

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

<u>פגמים בכינוס</u>

9. בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקים שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר זה.

10. היה הפגם בכינוס נוגע להודעה לגבי מקום כינוס האסיפה או מועדה, לא יהיה רשאי מחזיק שהגיע לאסיפה, על אף הפגם, לדרוש את ביטול ההחלטה.

<u>הודעה על כינוס אסיפה</u>

11. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה ("**אסיפת התייעצות**"). לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות.

12. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.

13. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב.

14. מחזיק באגרות חוב, 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. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

<u>המועד הקובע לבעלות באגרות חוב וניהול האסיפה</u>

15. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים.

16. מחזיק באגרות חוב רשאי להשתתף ולהצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו.

17. בכל אסיפה יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש האסיפה.

18. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה כדין באסיפה שזומנה כאמור לעיל גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא נתקבלה על-ידי כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) נשלחה במערכת המגנ"א.

19. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 27 לשטר הנאמנות.

20. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש להתחלת הדיון, כדלקמן:

20.1 כפוף לסעיף 20.4 להלן, וכפוף להוראות חוק ניירות ערך אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר זה, יהוו מנין חוקי באסיפת מחזיקים לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת.

20.2 לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

20.3 לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 20.2 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך.

20.4 באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת יהוו מניין חוקי אם נכחו באסיפה מחזיקי אגרות

חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות חמישים (50%) מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת, ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה מחזיקים כאמור של לפחות עשרים אחוזים (20%) מהערך הנקוב מן היתרה האמורה.

21. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק קשור, כהגדרתו בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

22. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 20 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה [לרבות באסיפה נדחית שלה] אשר לא נכח בה עם פתיחתה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת ההחלטה שעל סדר היום, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

23. על אף האמור בסעיף 20.3 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 2 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

24. לא ידונו באסיפה נדחית אלא עניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.

25. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מנין חוקי, יידחה המשכה של האסיפה ("**האסיפה המקורית**") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שייקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו ("**אסיפה נמשכת**"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

26. נדחה המשך קיומה של אסיפת מחזיקים כאמור בס' 20 לעיל, מבלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר משתיים עשרה (12) שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיף 3 לעיל.

27. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף 27 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).

<u>החלטות</u>

28. כל החלטה תתקבל בהצבעה במניין קולות.

29. כתב הצבעה יישלח על ידי הנאמן לכל מחזיקי אגרות החוב; מחזיק באגרות חוב רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 20 לעיל.

30. כונסה אסיפת מחזיקי אגרות חוב, (בין שזומנה על ידי החברה, מחזיק או הנאמן), יבחן הנאמן קיומו של ניגוד עניינים אצל מחזיקי אגרות החוב, בין עניין הנובע מהחזקתם באגרות החוב לבין עניין אחר שלהם, כפי שיקבע הנאמן ("**עניין מנוגד**"), בהתאם למפורט בנספח א' המצ"ב לתוספת שנייה זו. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק המשתתף באסיפה להודיע לו, לפני ההצבעה, על עניין אחר שלו וכן אם יש לו ניגוד עניינים כאמור.

31. לצורך בחינת ניגוד עניינים כאמור יהא הנאמן רשאי להסתמך על חוות דעת משפטית שיזמין, ויחולו עליה הוראות שטר הנאמנות לעניין נשיאה בהוצאות.

32. יובהר, כי בחינת ניגוד עניינים כאמור לעיל, ככל והיא דרושה לדעת הנאמן, תיערך בנפרד ביחס לכל החלטה על סדר יומה של האסיפה וכן ביחס לכל אסיפה בנפרד. עוד יובהר, כי אין בהכרזה על מחזיק כעל בעל עניין מנוגד בהחלטה או אסיפה כלשהי, כשלעצמה, כדי להראות על עניין מנוגד של אותו מחזיק בהחלטה אחרת אשר על סדר יומה של האסיפה או על עניין מנוגד שלו באסיפות אחרות.

33. בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים שלגביהם מצא כי מתקיים עניין מנוגד כהגדרתו לעיל. על אף האמור, פחת סך החזקות המשתתפים בהצבעה, שאינם מחזיקים בעלי עניין מנוגד, משיעור של חמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית, יביא הנאמן בחשבון בספירת מניין הקולות בהצבעה גם את קולותיהם של המחזיקים בעלי עניין מנוגד.

34. בהצבעה יהיה לכל מחזיק, הנוכח בעצמו או על-ידי בא-כוחו, קול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב שמכוחן רשאי הוא להצביע.

במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.

בעל אגרת חוב רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה, בגין חלק אחר נגד ובגין חלק אחר להימנע, והכל כפי ראות עיניו.

35. למעט אם קבוע אחרת בשטר הנאמנות ובכפוף להוראות הדין, הרוב הדרוש לאישור החלטה באסיפה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת יהיה כמפורט בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות.

36. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד, והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.

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

36.2 שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

36.3 כתב מינוי וייפוי הכוח או העתק נאמן למקור של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד פתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

37. הנאמן יערוך פרוטוקול של האסיפה של מחזיקי אגרות החוב, שיירשם במרשם הפרוטוקולים וששימר במשרדו הרשום של הנאמן לתקופה של שבע שנים ממועד האסיפה. כל פרוטוקול כזה ייחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה, וכל פרוטוקול חתום כאמור ישמש ראיה לכאורה לאמור בו, וכל עוד לא יוכח ההפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה כזו תיחשב כהחלטה שנתקבלה כדין. הנאמן יהיה רשאי לערוך פרוטוקול אסיפה או חלקים ממנו בדרך של הקלטה.

38. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב [ולעיון החברה על פי בקשתה ורק לעניין אסיפות/דיונים בהן נכחה החברה ו/או מי מטעמה] והעתק ממנו יישלח למחזיק באגרות חוב שיבקש.

39. הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

<u>פניה למחזיקי אגרות חוב</u>

40. הנאמן, וכן מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור, באמצעות הנאמן, רשאים לפנות בכתב למחזיקים על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה ("**הודעת עמדה**").

41. זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 2 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, לפי הוראות פרק ח'1 לחוק ניירות ערך, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.

42. הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים באגרות החוב, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיפים 40 ו-41 לעיל, או בתגובה לפנייה אחרת למחזיקים.

נספח א' לתוספת השנייה

1. במסגרת ההצבעות בכל אסיפת מחזיקי אגרות החוב, יבחן הנאמן את הצבעת ה'מחזיקים הטהורים' בלבד באופן שהרוב הנדרש לקבלת החלטה ימנה אך ורק מתוך קולותיהם של 'המחזיקים הטהורים'.

2. לצורך סיווג "המחזיקים הטהורים" נקבע, כי מחזיק שיתקיים לגביו לפחות אחד מהתנאים הבאים, ייחשב כ"מחזיק בעל עניין מנוגד", אשר קולו לא ימנה במסגרת קולות ה"מחזיקים הטהורים" דהיינו: לא יובאו במניין הקולות המשתתפים בהצבעה. <u>ואלה התנאים</u>:

2.1 מחזיק הנופל בגדר הגדרת 'מחזיק קשור' (כהגדרת מונח זה בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות).

2.2 מחזיק אשר כיהן כנושא משרה בחברה בסמוך למועד האירוע שבגינו כונסה האסיפה.

2.3 כל מחזיק אשר קבע הנאמן לגביו כי הינו בעל "עניין מנוגד" בהתאם לנסיבות העניין ובכפוף לכל דין ו/או הוראת רשות מוסמכת ובכלל כך: כל מחזיק אשר יצהיר בכתב לנאמן כי הינו בעל עניין אישי מהותי כלשהו אשר חורג מעניינם של כלל מחזיקי אגרות החוב באסיפת מחזיקי אגרות החוב הרלוונטית. מחזיק אשר לא ימסור הצהרה בכתב לאחר שהתבקש לעשות כן על-ידי הנאמן, יחשב כמי שהצהיר שיש לו עניין אישי כאמור, ולגביו יקבע הנאמן הרלוונטי כי הינו מחזיק בעל עניין מנוגד. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה, הנאמן יבחן אם מחזיק הינו מחזיק בעל "עניין מנוגד", גם בהתחשב בהחזקותיו של אותו מחזיק בניירות ערך אחרים של החברה ו/או ניירות ערך של כל תאגיד רלוונטי אחר להחלטה המובאת לאישור באסיפה (כפי שיפורט בכתב ההצבעה), בהתאם להצהרת אותו מחזיק.

3. קביעת קיומו של עניין מנוגד תיעשה גם על סמך מבחן כללי של ניגודי עניינים שיערוך הנאמן. כמו כן, להסרת ספק מובהר, כי אין בהוראות לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד כדי לגרוע מהוראות הדין, הפסיקה והנחיות מחייבות של רשות ניירות ערך, לעניין הגדרת מחזיקי אגרות חוב בעלי עניין מנוגד, כפי שיחולו במועד הבחינה.

נספח 9.2.10 - נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')

1. מינוי ; תקופת כהונה

1.1. הנאמן יהיה רשאי, או לבקשת החברה בכתב – יהיה חייב, למנות נציגות דחופה מבין מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), כפי שיפורט להלן (להלן: "**הנציגות הדחופה**"), וזאת במקרה בו קמה עילה להעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי בשל אי עמידת החברה בהתניות פיננסיות כאמור בסעיף 9.1.14 לשטר.

1.2. הנאמן ימנה לנציגות דחופה את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), אשר למיטב ידיעתו, הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן (להלן: "**חברי הנציגות הדחופה**"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן בנציגות דחופה כאמור, ימנה הנאמן במקומו את מחזיק אגרות החוב (סדרה ח'), המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, וכן הלאה, אשר מתקיימים לגביו כל התנאים המפורטים בסעיף להלן. ואלו התנאים:

1.2.1. מחזיק אגרות החוב (סדרה ח') אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות הדחופה ומהחזקתו באגרות החוב (סדרה ח'). למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו מחזיק קשור (כהגדרתו בשטר) ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות הדחופה.

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

1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות הדחופה, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1-1.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לעיל.

1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות הדחופה, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות הדחופה, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות 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 רשאי להסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

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

2. <u>סמכות</u>

2.1. לנציגות הדחופה תהיה הסמכות למתן אורכה חד פעמית לחברה על מילוי על כל אחת מאמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות באופן שתוסר העילה לפירעון מיידי שבסעיף 9.1.14 לשטר למשך תקופת הארכה, ככל שניתנה, וזאת לתקופה של עד 90 ימים או עד למועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים, לפי המוקדם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות הדחופה יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן אורכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות הדחופה ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן אורכה כאמור, ולא יועבר בין חברי הנציגות הדחופה כל מידע אחר שאינו נוגע למתו אורכה כאמור.

2.2. אם לא מונתה נציגות לפי הוראות תוספת זו, או הנציגות הדחופה החליטה שלא לתת לחברה אורכה כאמור בסעיף 2.1 לעיל, הנאמן יפעל בהתאם להוראות סעיף 9 לשטר הנאמנות.

3. <u>התחייבויות החברה בקשר לנציגות</u>

3.1. החברה מתחייבת לספק לנאמן כל מידע שבידיה או שביכולתה להשיג בקשר לזהות המחזיקים באגרות החוב והיקף החזקותיהם. כמו כן, הנאמן יפעל לקבלת המידע האמור בהתאם לסמכויות המוקנות לו על פי דין.

3.2. בנוסף, החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות הדחופה והנאמן ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על ידם וגיבוש החלטת הנציגות הדחופה, ולהעביר לנציגות את כל הנתונים והמסמכים שיידרש להם לגבי החברה, בכפוף למגבלות הדין ולחתימה על כתב סודיות. מבלי לגרוע מכלליות האמור, ובכפוף לחתימה על כתב סודיות כאמור, החברה תמסור לנציגות 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.

3.3. החברה תישא בעלויות הנציגות הדחופה, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצי ומומחים על ידי הנציגות הדחופה או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 25 לשטר בשינויים המחויבים.

4. <u>אחריות</u>

4.1. 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, תביעות כנגדם בגין כך שהשתמשו או נמנעו מלהשתמש בכוחות, בסמכויות או בשיקול הדעת שהוקנו להם על פי שטר נאמנות זה ובקשר אליו או מכל פעולה אחרת אותה ביצעו על פיו, למעט אם פעלו כך בזדון ו/או בחוסר תום לב.

4.2. על פעולתם של חברי הנציגות הדחופה ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 26 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.

נספח א' - כתב סודיות

__ ב_____

לכבוד

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

א.ג.נ.

הנדון: התחייבות לסודיות

1. במסגרת או בקשר למילוי תפקידי כ_____ למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**", ו"**העבודה**", בהתאמה), אני עשוי לקבל או להיחשף 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 בכם) או שיהפוך לנחלת הכלל שלא בשל הפרת הוראות כתב התחייבות זה; או - (2) שהיה ידוע לנו טרם גילויו על ידי החברה ואנו יכולים לספק הוכחה סבירה לכך; או - (3) שנמסר לנו על ידי צד ג', ובלבד שבמועד קבלת המידע כאמור לא היה ידוע לנו, לאחר ששאלנו 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 מסקנות והערכות המבוססות על המידע הסודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') (לרבות הצגתו באסיפות מחזיקי אגרות חוב לשם קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם) ובלבד שההסתמכות על מידע כאמור תצומצם למידה וההיקף המינימאליים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות הדין ושנתתי הודעה לחברה בקשר לכך זמן סביר מראש, על מנת להותיר בידי החברה שהות סבירה לפנות לערכאות ולמנוע את העברת המסקנות והערכות כאמור; (ב) לגלות מידע סודי, ככל שאהיה חייב לעשות כן לפי דרישת הדין או לפי דרישת רשות מוסמכת על פי דין ו/או לפי צו שיפוטי ובלבד שהגילוי יצומצם למידה וההיקף המינימאליים 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 לנספח זה ומבלי לגרוע מהאמור שם, גילוי מידע סודי יעשה על ידי אך ורק לעובדים שלי ו/או לנציגים מורשים מטעמי ובכלל זה ליועציי 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.

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 שיגיעו לידי כתוצאה ו/או בקשר עם התקשרותי עמכם 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 כל 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. התחייבויותיי 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). התחייבויותיי 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 בינינו.

7. אני אשמור את המידע בסודיות מוחלטת, לפחות באותה רמת זהירות בה אני שומר מידע סודי שלי, ואנקוט לשם כך לא פחות מרמת זהירות סבירה.

8. מובהר, כי בכפוף להוראות חוק ניירות ערך, אין באמור בהתחייבות זו כדי לחייב את החברה לגלות מידע כלשהו, וכל גילוי ומסירה לנו יהיו בשקול דעתה המוחלט של החברה.

9. התחייבויותיי במסמך זה הנן כלפי כל אחד ואחד מהתאגידים בקבוצה אשר מידע סודי שלו יימסר לידיי.

10. היה וייקבע על ידי ערכאה או רשות כל שהיא כי אין להתחייבות מההתחייבויות מסמך זה תוקף – תצומצם ההתחייבות, כדי השיעור המותר על פי דין באותה עת ולא יהיה בקביעה כאמור כדי לפגוע ביתר ההתחייבויות והזכויות על פי מסמך זה.

בכבוד רב,

_____	_____	_____
שם מלא	**מספר זהות**	**חתימה**

<u>תוספת מס׳ 1 לשטר נאמנות מיום 15 באפריל 2019</u>

שנערכה ונחתמה בתל אביב, ביום 23 בחודש ספטמבר 2020

בין

רבוע כחול נדל״ן בע״מ
מס׳ חברה: 51-376585-9
מרחוב: מרכז עזריאלי 1, מגדל עגול, תל אביב
(להלן: ״**החברה**״)

<u>מצד אחד</u>;

לבין
רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ
מספר חברה: 51-368347-4
מרחוב: יד חרוצים 14, תל אביב
(להלן: ״**הנאמן**״)

<u>מצד שני</u>;

והואיל: וביום 31 במאי 2016 פרסמה החברה תשקיף מדף, אשר על פי היתר רשות ניירות ערך הוארך תוקפו עד ליום 30 במאי 2019, מכוחו פרסמה החברה דו״ח הצעת מדף ביום 15 באפריל 2019 לפיו הונפקו לראשונה אגרות החוב (סדרה ח׳) של החברה (**להלן: ״אגרות החוב (סדרה ח׳)**״ או ״**אגרות החוב**״);

והואיל: והחברה התקשרה עם הנאמן, כנאמן של אגרות החוב (סדרה ח׳) בשטר נאמנות אשר נחתם ביום 15 באפריל 2019 (להלן: ״**שטר הנאמנות**״) בקשר עם תנאי אגרות החוב (סדרה ח׳);

והואיל: והחברה ביצעה הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה ח׳), בדרך של הצעה פרטית מחודש אפריל 2020;

והואיל: והחברה פרסמה תשקיף מדף נוסף נושא תאריך 1 בינואר 2020 (״**תשקיף המדף**״);

והואיל: והחברה בוחנת אפשרות לבצע הנפקה פרטית ו/או לפרסם דו״ח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף במסגרתם יונפקו אגרות החוב (סדרה ח׳) נוספות של החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח׳) (להלן: ״**הרחבת הסדרה**״) ולשם כך, החברה נדרשת (או עשויה להידרש) להעמיד בטוחות נוספות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח׳) ובמסגרת זו, החברה תשעבד את זכויותיה בנכסים המפורטים בסעיף 2 להלן, כולם או חלקם (להלן: ״**הנכסים הנוספים**״) והכל כמפורט בתוספת מס׳ 1 זו;

והואיל: וביום 22 בספטמבר 2020, פרסמה החברה דוח מיידי הכולל מידע עדכני אודות הנכסים הנוספים, לרבות טיב זכויותיה המשפטיות של החברה בנכסים הנוספים ובדבר קבלת אישור דירקטוריון החברה כי רמת הסיכון של הנכסים הנוספים אינה גבוהה באופן מהותי מזו של הנכסים המשועבדים (כהגדרתם בשטר הנאמנות);

והואיל ובמסגרת הרחבת הסדרה החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב בנוסף להתחייבויותיה על פי הוראות שטר הנאמנות והכל כמפורט להלן בתוספת זו;

<u>לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן</u>:

1. **<u>מבוא פרשנות והגדרות</u>**

1.1. המבוא דלעיל מהווה חלק בלתי נפרד מתוספת מס' 1 זו.

1.2. עם חתימתה תהווה תוספת מס' 1 זו חלק בלתי נפרד משטר הנאמנות, וכל מונחיה של תוספת מס' 1 זו יפורשו כמשמעותם בשטר הנאמנות, לפי העניין, אלא אם כן נאמר אחרת בתוספת מס' 1 זו.

1.3. פרט לאמור במפורש בתוספת מס' 1 זו, לא יחול כל שינוי ביתר הוראות שטר הנאמנות, וכל הוראות שטר הנאמנות תעמודנה בתוקפן אלא אם נאמר במפורש אחרת בתוספת מס' 1 זו.

1.4. הוראות תוספת מס' 1 זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה של סתירה בין הוראות תוספת מס' 1 זו לבין הוראות שטר הנאמנות, תגברנה הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת תוספת מס' 1 זו ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת).

2. לאחר סעיף 7.1.1.1.17 לשטר הנאמנות יתווספו סעיפים 7.1.1.1.18 – 7.1.1.1.23 כדלקמן:

7.1.1.1.18 **<u>הנכס באופנהיימר, תל-אביב</u>**

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כתת חלקה 8 בחלקה 561 בגוש 6630 וכן ההצמדות לה והחלק ברכוש המשותף, ברח' הרב אשי 16-18 פינת רח' אופנהיימר 9-13, שכונת "נווה אביבים", תל אביב - יפו. הנכס האמור הינו יחידה בקומת קרקע של מרכז מסחרי, בשטח רשום של 828 מ"ר[1] (בתוספת הצמדות כדלקמן: (1) 25 מקומות חניה (עיליים בחצר); (2) שטח לפריקה וטעינה; (3) חדר אשפה, ו-82/202 חלקים ברכוש המשותף) המשמשת לסופרמרקט (להלן: "**הנכס באופנהיימר, תל אביב**").

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס באופנהיימר, תל אביב אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף[2] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס באופנהיימר, תל אביב;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס באופנהיימר, תל אביב כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ג. בקשר עם הנכס באופנהיימר, תל אביב מבהירה החברה כדלקמן:

1. נכון למועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, הנכס באופנהיימר, תל אביב מושכר למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו.
2. כחלק מהוראות תקנון הבית המשותף נקבע כי בעלי הדירה ביחידת משנה 561/8 מתחייבים לנהל בדירה זו עסק של סופרמרקט לרבות מוצרים שנהוג למוכרם מזמן לזמן בסופרמרקט בישראל.

---

[1] בהתאם לשומת מקרקעין שנמסרה לחברה השטח לשיווק בנכס באופנהיימר, תל אביב הינו 876 מ"ר.

[2] בהתאם לסעיף 244(א)(2) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, נושה המובטח בשעבוד צף רשאי להיפרע את החוב המובטח מנכסי השעבוד הצף בסכום שלא יעלה על 75% מהתמורה שהתקבלה ממימוש נכסי השעבוד הצף. האמור הינו גם ביחס לסעיפים 7.1.1.1.18ב.2., 7.1.1.1.19ב.2., 7.1.1.1.20ב.3., 7.1.1.1.21ב.2., 7.1.1.1.22ב.2 ו-7.1.1.1.23ב.2. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות בדבר אופן קביעת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים.

7.1.1.1.19 **<u>הנכס במרכז רעננה</u>**

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה ב- 1000/23016 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין הידועים כחלקה 23, בגוש 6580 בצומת הרחובות אחוזה 114 ורחוב אליעזר יפה, רעננה (להלן בס"ק זה: "**מקרקעי מרכז רעננה**").

על המקרקעין הידועים כחלקה 23 בגוש 6580, הכוללים גם את מקרקעי מרכז רעננה, חלה גם תכנית רע/197/1 (להלן בס"ק זה: "**התכנית**"), אשר חילקה את חלקה 23 למספר מגרשים. בהתאם להסכם הקו אופ (כהגדרת מונח זה להלן), לקו אופ יוחד מגרש שמספרו הזמני הינו 2069 לפי התכנית וששטחו הינו כ – 1,045 מ"ר, המהווה את מקרקעי מרכז רעננה.

המבנה הבנוי על מקרקעי מרכז רעננה , הינו מבנה בשטח כולל של כ- 1,684 מ"ר סה"כ הכולל שטחי שירות ו- 3 (שלוש) יחידות כלהלן:

1. יחידה מספר 1: יחידה מסחרית בשטח של כ- 850 מ"ר המשמשת לסופרמרקט;
2. יחידה מספר 2: יחידה מסחרית בשטח של כ- 384 מ"ר;
3. יחידה מספר 3: יחידה מסחרית בשטח של כ- 330 מ"ר.

כמו כן, קיים שטח שירות בשטח של כ- 195 מ"ר.

(מקרקעי מרכז רעננה והמבנה הבנוי על מקרקעי מרכז רעננה יקראו להלן יחד: "**הנכס במרכז רעננה**").

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס במרכז רעננה אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;
2. שעבוד שוטף[3] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס במרכז רעננה;
3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס במרכז רעננה כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס במרכז רעננה מבהירה החברה כדלקמן:

1. בהתאם להסכם שנחתם ביום 20.4.1997 בין קו אופ רעננה אגודה צרכנית שיתופית בע"מ (בסעיף זה להלן: "**הקו אופ**") לבין אלון רבוע כחול, הקו אופ מכרה לאלון רבוע כחול את מלוא זכויותיה במקרקעי מרכז רעננה. במסגרת הסכם המכר הצהירה הקו אופ כי זכויותיה במקרקעין האמורים יוחדו למגרש זמני מספר 2069 לפי תכנית מספר רע/197/1 (להלן: "**הסכם הקו אופ**").[4]
2. טרם נרשמה תכנית איחוד וחלוקה למקרקעי מרכז רעננה. במועד חתימת תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, מקדמים כלל בעלי הזכויות בגוש 6580 חלקה 23 הסכם אשר יסדיר את החלוקה ביניהם במקרקעין האמורים ואת רישומה של תכנית איחוד וחלוקה מכח הסכם זה (בס"ק זה: "**ההסכם**"). על פי טיוטת ההסכם,

[3] ראו הערת שוליים 2.

[4] ביום 02.04.2006, נחתם הסכם בין אלון רבוע כחול לבין החברה במסגרתו אלון רבוע כחול העבירה לחברה גם את הנכס במרכז רעננה.

לחברה ייוחדו הזכויות במגרש 2069 אשר מהווה את מלוא מקרקעי מרכז רעננה. נכון למועד תוספת מס׳ 1 לשטר הנאמנות, טרם נחתם ההסכם.

הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך רישום הליכי איחוד וחלוקה במקרקעין ו/או רישום הערה על הסכם שיתוף ו/או רישום בית המשותף ו/או התקשרות בהסכם שיתוף עם הבעלים הרשומים של המקרקעין ורישומם כאמור לעיל, ובלבד שרישום הליכי האיחוד והחלוקה ו/או הבית המשותף ו/או הסכם השיתוף לא יפגע בזכויות החברה בנכס במרכז רעננה ו/או במשכנתא שתירשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח׳).

3. נכון למועד תוספת מס׳ 1 לשטר הנאמנות, יחידה מספר 1 בנכס במרכז רעננה מושכרת למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו. כל אחת מבין יחידות מספר 2 ו- 3 מושכרת לשוכר נפרד בשכירות חופשית בלתי מוגנת.

7.1.1.1.20 **<u>הנכס במתחם אדמירלטי, חיפה</u>**

א. זכות חכירה רשומה על שם אלון רבוע כחול, בנכס הידוע כחלקה 46 בגוש 11636, בקרן הרחובות האצטדיון וחלוצי התעשייה, מתחם אדמירלטי, חיפה לפי חוזה חכירה מיום 2.6.2020 עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: ״**הנכס באדמירלטי, חיפה**״). לאלון רבוע כחול זכות חכירה מהוונת לתקופה בת 49 שנים אשר החלה ביום 21.2.2010 ומסתיימת ביום 20.2.2059.

בהתאם להסכמים מיום 2.4.2006 ומיום 21.6.2006 שנחתמו בין אלון רבוע כחול לבין החברה, לחברה זכות חוזית להירשם כחוכרת של הנכס באדמירלטי, חיפה.

הנכס באדמירלטי, חיפה, הינו מבנה חד קומתי (עם גלריה) בייעוד מסחרי בשטח לשיווק של כ- 5,300 מ״ר, וכן תחנת תדלוק זעירה.

ב. אלון רבוע כחול וכן החברה, ייצרו ויירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח׳):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של אלון רבוע כחול בנכס באדמירלטי, חיפה, אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם המשכנתא כאמור במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות של החברה לפי הסכם מיום 2.4.2006 והסכם מיום 21.6.2006 בין החברה לבין אלון רבוע כחול על הנכס באדמירלטי, חיפה אשר ירשם במרשמי רשם החברות;

3. שעבוד שוטף[5] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס באדמירלטי, חיפה;

4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס באדמירלטי, חיפה כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן;

[5] ראו הערת שוליים מספר 2.

5. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום הנכס באדמירלטי, חיפה על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא יחידה בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות של החברה.

הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים ו/או מועילים לצורך העברת הזכויות מאלון רבוע כחול לחברה וכן יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לצורך מחיקת השעבודים ו/או המשכנתאות הרשומים לטובתו על זכויות אלון רבוע כחול בנכס באדמירלטי, חיפה ובלבד שכנגד מחיקת המשכנתה שתירשם לטובת הנאמן על זכויות אלון רבוע כחול בנכס באדמירלטי, חיפה והסרת השעבודים שנרשמו על זכויות אלון רבוע כחול ירשמו משכנתה ושעבודים זהים על זכויות החברה בנכס באדמרילטי, חיפה.

ג. בקשר עם הנכס באדמירלטי, חיפה מבהירה החברה כדלקמן:

1. הסכם החכירה בקשר עם הנכס באדמירלטי אשר נחתם ביום 2 ביוני 2020 ("**הסכם החכירה**"), נחתם כדין על ידי החברה בשם אלון רבוע כחול מכח ייפוי כח שנמסר לחברה על ידי אלון רבוע כחול.

2. נכון למועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, הנכס באדמירלטי, חיפה מושכר לשוכרים שונים בשכירות חופשית בלתי מוגנת.

3. נכון למועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, רשומה לטובת החברה הערת אזהרה לפי סעיף 126 חוק המקרקעין תשכ"ט – 1969, שטר מס' 43313/2020/1 בגין הסכם מיום 2.4.2006[6] בין החברה לבין אלון רבוע כחול בקשר עם הנכס באדמירלטי חיפה.

7.1.1.1.21 **<u>הנכס בבת גלים, חיפה</u>**

א. לאלון רבוע כחול זכות להירשם כחוכרת לפי חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל מיום 18.3.2001 (תיק מנהל מס' 32473637מ) אליו צורף תשריט (בו מסומן חלקה של אלון רבוע כחול), ביחס למקרקעין הידועים כחלק מחלקה 29 בגוש 10817[7], ברחוב העלייה השנייה, שכונת בת גלים, חיפה (להלן: "**חוזה החכירה של בת גלים**").

על חלקות 29, 30 ו- 31 בגוש 10817, נבנה מרכז מסחרי ובנייני מגורים בבניה רוויה כאשר זכויות החכירה של החברה הינן ביחס לשטח של כ- 1,640 מ"ר (בתוספת הצמדות כמפורט בחוזה החכירה של בת גלים ובתשריט) (שטח לשיווק 1,502 מ"ר), המורכב משתי יחידות וחניה במרתף (שאינה בשימוש); האחת משמשת כיום לסופרמרקט והשנייה יחידה מסחרית המשמשת כ"מרכז תעסוקה" לבעלי מוגבלויות (להלן: "**הנכס בבת גלים חיפה**"). זכויות החברה בנכס בבת גלים חיפה הינן: (1) בהתאם לחוזה החכירה של בת גלים לחכירה מהוונת לתקופה בת 49 שנים, אשר החלה ביום 22.2.1995 ומסתיימת ביום 21.2.2044; (2) בהתאם להסכם

[6] בהערה שנרשמה בשטר מס' 43313/2020/1, בגין ההסכם מיום 2.4.2006, נפלה טעות סופר ונרשם שההסכם נחתם ביום 3.4.2006.

[7] על פי חוות דעת שמאית שקיבלה החברה הנכס בבת גלים חיפה בנוי על חלק מחלקות 29, 30 ו-31, אולם בחוזה החכירה נפלה טעות סופר ונרשמה רק חלקה 29.

הרכישה של הנכס בבת גלים חיפה (כהגדרתו להלן); (3) ובהתאם להסכם מיום 2.4.2006 בין אלון רבוע כחול לבין החברה.

ב. לאחר העברת הזכויות בנכס בבת גלים חיפה על שם החברה, החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'):

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בנכס בבת גלים חיפה, אשר יכלול שעבוד על: (א) מלוא זכויות החכירה של החברה על פי חוזה החכירה של בת גלים; (ב) מלוא זכויות החברה על פי הסכם הרכישה של הנכס בבת גלים (מכח ההסכם עם אלון רבוע כחול מיום 2.4.2006); (ג) מלוא זכויות החברה על פי ההסכם עם אלון רבוע כחול מיום 2.4.2006 ביחס לנכס בבת גלים חיפה, כמפורט להלן;

2. שעבוד שוטף,[8] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בבת גלים חיפה;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בבת גלים חיפה כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות;

4. החברה תגרום לכך שתינתן על ידי, דיור ופיתוח חברה לבנין בע"מ (לעיל ולהלן: "**דיור ופיתוח**"), המשמשת כחברה המשכנת בקשר עם הנכס בבת גלים חיפה, התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן בכפוף לנוהלי דיור ופיתוח. מובהר כי לא תירשם התחייבות לרישום משכנתא בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת הנאמן;

5. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום הזכויות בנכס בבת גלים חיפה על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.

הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך רישום הזכויות על שם החברה לרבות רישום בית משותף, ייחוד הערות אזהרה וכל מסמך אחר שיידרש.

ג. בקשר עם הנכס בבת גלים חיפה, מבהירה החברה כדלקמן:

1. ביום 19.4.1998, נחתם הסכם בין דיור ופיתוח לבין אלון רבוע כחול, במסגרתו רכשה אלון רבוע כחול מדיור ופיתוח את מלוא הזכויות בנכס בבת גלים חיפה (לעיל ולהלן: "**הסכם הרכישה של הנכס בבת גלים חיפה**");

2. ביום 02.04.2006, נחתם הסכם בין אלון רבוע כחול לבין החברה, במסגרתו העבירה אלון רבוע כחול לחברה את כל זכויותיה והתחייבויותיה בנכס בבת גלים חיפה;

3. ביחס לחלקות 29, 30 ו- 31 בגוש 10817 בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל – 1969, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירית חיפה, בהתאם לשטר מס' 30040/1997/1 מיום 15.8.1997. החברה מציינת כי ההערה הנ"ל רשומה על החלקות הנ"ל ומתייחסת לשימוש המותר במרתף אשר אמור להירשם כרכוש משותף של כל רוכשי השטחים המבונים, כאשר השימוש במרתף

[8] ראו הערת שוליים מספר 2.

הנ"ל הינו לפעילות חברתית וקהילתית של הבניין בלבד, ולמיטב ידיעתה אינה מתייחסת לנכס בבת גלים חיפה;

4. ביחס לחלקה 31 בגוש 10817, מובהר בזאת כי בפנקס הזכויות רשומה הערה על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, בהתאם לשטר מס' 4486/2016/5 מיום 26.1.2016.

ההפקעה נרשמה בגין רצועת קרקע בתחום חלקה 31 המסומנת כ"דרך מוצעת" בהתאם לתב"ע חפ/במ/1949. רצועת הקרקע אינה נכללת בתחום המגרש בתחומו מצוי המרכז המסחרי בו מצוי הנכס בבת גלים חיפה.

5. נכון למועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, הנכס בבת גלים חיפה מושכר למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו, וכן לשוכר נוסף בשכירות חופשית בלתי מוגנת.

7.1.1.1.22 **<u>הנכס בקרית גת</u>**

א. זכות בעלות שתירשם על שם החברה[9] במקרקעין הידועים כיום כחלקים בלתי מסוימים מחלקה 7, בגוש 1907 בדרך הדרום 10 פינת שדרות ישראל פולק, קרית גת ואשר יירשמו (לאחר רישום תצ"ר קרית גת, כהגדרתה להלן) כחלקות (ארעיות זמניות) 1 ו- 3 בגוש 1907 (להלן בס"ק זה ובהתאמה: "**מקרקעי קרית גת**", "**חלקה ארעית 1**" ו- "**חלקה ארעית 3**")[10].

על מקרקעי קרית גת בנויים כיום שני מבנים, כאשר על חלקה ארעית 1 בנוי מבנה בשטח של כ- 15,777 מ"ר שחלקו משמש כיום לסופרמרקט וחלקו ריק ועל חלקה ארעית 3 בנוי מבנה בשטח של כ- 525 מ"ר שהינו נכס ריק (להלן: "**הנכס בקרית גת**").

נכון למועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, הנכס בקרית גת מושכר לשוכרים שונים בשכירות חופשית בלתי מוגנת.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') את השעבודים שלהלן וזאת לאחר רישום תצ"ר קרית גת (כהגדרתה להלן) ולאחר שהחברה תירשם כבעלת הזכויות במקרקעי קרית גת:

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בקרית גת אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף[11] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בקרית גת;

---

[9] נכון למועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, החברה טרם נרשמה כבעלת הזכויות במקרקעי קרית גת וזכות הבעלות רשומה על שם צד שלישי שהתקשר בהסכם מכר עם מגה, אשר העבירה את כל זכויותיה והתחייבויותיה בנכס בקרית גת לחברה במסגרת הסכם מיום 31.3.2009.

[10] מאחר ומדובר בחלקות ארעיות והליכי הרישום של תצ"ר קרית גת (כהגדרתה בתוספת זו) בלשכת רישום המקרקעין טרם הושלמו, ייתכן ומספרי החלקות הארעיות ישתנו במועד הרישום הסופי של החלקות הארעיות בלשכת רישום המקרקעין.

[11] ראו הערת שוליים 2.

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בקרית גת כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בקרית גת מבהירה החברה כדלקמן:

1. במועד חתימת תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, החברה וצד שלישי שאינו קשור לחברה מקדמים הליך לרישום תכנית לצורכי רישום מספר 1729/2019 (לעיל ולהלן: "**תצ"ר קרית גת**"), אשר במסגרתו מקרקעי קרית גת יחולקו לשלוש חלקות ארעיות (עד לרישום החלקות הארעיות כחלקות סופיות). לאחר רישום תצ"ר קרית גת, החברה צפויה להירשם כבעלים של חלקה ארעית 1 בשטח של 28,600 מ"ר וחלקה ארעית 3 בשטח של 2,486 מ"ר.

2. נכון למועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, הנכס בקרית גת משועבד לטובת תאגיד בנקאי בשעבוד המסומן כשעבוד מס' 16 במרשמי החברה ברשם החברות ("**השעבוד לטובת התאגיד בנקאי**"); יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר הסרת השעבוד לטובת התאגיד הבנקאי.

3. נכון למועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, טרם הושלם הליך רישום התצ"ר במקרקעי קרית גת, והחברה טרם נרשמה כבעלים של מקרקעי קרית גת. לאור האמור, מובהר כי מקרקעי קרית גת והנכס בקרית גת ישועבד כמפורט לעיל, רק לאחר רישום התצ"ר בקרית גת ולאחר רישום החברה כבעלים של מקרקעי קרית גת.

כאמור יצירת ורישום שעבוד על הנכס בקרית גת תתבצע רק בכפוף ולאחר השלמת רישום התצ"ר בקרית גת ולאחר רישום החברה כבעלים של מקרקעי קרית גת, אשר להערכת החברה יושלמו, לכל המוקדם, בחלוף מספר חודשים ממועד חתימת תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, זאת מבלי שיהיה בהערכה זו כדי לחייב את החברה ובכלל זה (אך לא רק) לעניין המועד בו יושלמו הפעולות האמורות (אם וככל שתושלמנה). הערכת החברה כאמור מתבססת על מידע הקיים בידי החברה במועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות. הערכה זו יכולה שלא להתממש בין היתר, מאחר שהשלמת הפעולות האמורות כרוכה בקבלת אישורים מרשויות שונות אשר לחברה אין שליטה על עיתוי קבלתם. בהתאם, אם וככל שהחברה תבקש לשעבד את הנכס בקרית גת במסגרת הרחבת סדרה, הרי שרק לאחר שהפעולות האמורות תושלמנה ורק לאחר קבלת כל המסמכים הנדרשים בקשר עם רישום השעבוד על נכס זה, כנדרש בסעיף 7.8.2 לשטר הנאמנות, יעביר הנאמן לחברה את אותו חלק מתמורת הרחבת הסדרה בגין הנכס בקרית גת - בסכום השווה לשווי הבטוחתי של הנכס כאמור בסעיף 7.2.3 לשטר הנאמנות (בהתאם לאמור בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות). עד להעברת כספי תמורת הרחבת הסדרה לחברה כאמור יוותרו הכספים בחשבון הנאמנות.

7.1.1.1.23 **<u>הנכס בגיבורי ישראל</u>**

א. זכות החברה להירשם כחוכרת של יחידה הבנויה במקרקעין הידועים כגוש 7108 חלקה 54 ברחוב יגאל אלון בתל אביב, מכוח חוזה חכירה שייחתם בין החברה לבין עיריית תל אביב – יפו (להלן: "**עיריית תל אביב**") שהינה הבעלים הרשום של כל המקרקעין הנ"ל (להלן: "**המקרקעין בגיבורי ישראל**").

על המקרקעין בגיבורי ישראל בנוי כיום מבנה הידוע כבית סלע הלוויל (לשעבר בית אשדר 2000) כאשר זכויות החברה במקרקעין בגיבורי ישראל הינן ביחס ליחידה בשטח של 3,851 מ"ר, המשמשת כיום לסופרמרקט, וכן זכויות בגג בית סלע הלוויל, רמפת הכניסה בחזית הצפונית של בית סלע הלוויל ו- 335 חניות בתת הקרקע אותה זכאית החברה לחכור מאת עירית תל אביב כאמור וזאת על פי חוזה החכירה עם עירית תל אביב כאמור ומכוח הסכם הקומבינציה (כהגדרתו להלן), הסכם הפשרה בגיבורי ישראל (כהגדרתו להלן) והסכם ההעברה (כהגדרתו להלן) (להלן: "**הנכס בגיבורי ישראל**"). מובהר כי לחברה יש זכויות מעבר בחניון התת קרקעי הבנוי במקרקעין בגיבורי ישראל אל החניות שבנכס בגיבורי ישראל וזכויות מעבר לחניות אחרות שבחניון הבנוי כאמור.

ב. החברה תרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') את השעבודים שלהלן וזאת בכפוף ולאחר חתימה על חוזה חכירה בין החברה לבין עיריית תל אביב:

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בנכס בגיבורי ישראל אשר יכלול שעבוד על פי: (א) חוזה החכירה שייחתם עם עירית תל אביב בקשר לנכס בגיבורי ישראל; (ב) זכויות החברה מכח הסכם הקומבינציה והסכם הפשרה בגיבורי ישראל כהגדרת מונחים אלו להלן; (ג) זכויות החברה על פי ההסכם עם אלון רבוע כחול מיום 2.4.2006, ביחס לנכס בגיבורי ישראל; (ד) זכויות החברה על פי הסכם ההעברה (כהגדרתו להלן);

2. שעבוד שוטף[12] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בגיבורי ישראל;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בגיבורי ישראל כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות;

4. החברה תגרום לכך שתינתן על ידי החברה המשכנת, אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "**אשדר חברה לבניה**") התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן בכפוף לנוהלי אשדר חברה לבניה המשמשת כחברה משכנת. בנוסף, החברה תפנה לעירית תל אביב יפו לשם קבלת התחייבות לרישום משכנתא מעירית תל אביב וכן לשם הסכמתה לרישום הערת אזהרה בגין ההתחייבות לרישום משכנתא בפנקס הזכויות על זכות הבעלות של עירית תל אביב, וככל שעירית תל אביב תסכים למסור התחייבות לרישום משכנתא וכן לרישום הערת האזהרה, החברה תרשום את הערת האזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא כאמור;

5. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום הזכויות בנכס בגיבורי ישראל בלשכת רישום המקרקעין על שמה, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.

הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך רישום הזכויות על שם החברה וכן יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לרבות חתימה על מסמכי בית משותף ו/או מחיקת הערת אזהרה בדבר התחייבות

[12] ראו הערת שוליים מספר 2.

לרישום משכנתה ו/או ייחוד הערות אזהרה ו/או כל מסמך אחר שיידרש על ידי עירית תל אביב ובלבד שכנגד הסרת השעבודים שיירשמו או נרשמו לטובתו יירשמו לטובת הנאמן שעבודים זהים על ידי החברה.

כאמור, יצירת שעבוד על הנכס בגיבורי ישראל תבוצע רק בכפוף ולאחר חתימה על חוזה חכירה בין החברה לבין עיריית תל אביב, אשר להערכת החברה תושלם, לכל המוקדם, בחלוף מספר חודשים ממועד חתימת תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, זאת מבלי שיהיה בהערכה זו כדי לחייב את החברה ובכלל זה (אך לא רק) לעניין המועד בו ייחתם חוזה החכירה כאמור (אם וככל שייחתם). הערכת החברה כאמור, מתבססת על מידע הקיים בידי החברה במועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות. הערכה זו יכולה שלא להתממש, בין היתר, מאחר שהשלמת הפעולה כרוכה בקבלת אישורים מרשויות שונות אשר לחברה אין שליטה על עיתוי קבלתם. בהתאם, אם וככל שהחברה תבקש לשעבד את הנכס בגיבורי ישראל במסגרת הרחבת סדרה, הרי שרק לאחר חתימה על חוזה חכירה עם עיריית תל אביב ורק לאחר קבלת כל המסמכים הנדרשים בקשר עם רישום השעבוד על נכס זה, כנדרש בסעיף 7.8.2 לשטר הנאמנות, יעביר הנאמן לחברה את אותו חלק מתמורת הרחבת הסדרה בגין נכס זה - בסכום השווה לשווי הבטוחתי של הנכס כאמור בסעיף 7.2.3 לשטר הנאמנות (בהתאם לאמור בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות). עד להעברת כספי תמורת הרחבת הסדרה לחברה כאמור יוותרו הכספים בחשבון הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בגיבורי ישראל מבהירה החברה כדלקמן:

1. המקרקעין בגיבורי ישראל הינם בבעלות רשומה של עירית תל אביב - יפו, אשר הוחכרו (בחכירה שהסתיימה) חלקם לרשת הרבוע הכחול (היפר היפר) בע"מ אשר התמזגה ונקלטה על ידי מגה וחלקם לקו – אופ הריבוע כחול אגודה לשירותים בע"מ (בסעיף זה להלן: "**הקו - אופ**") (לשם הנוחות בס"ק זה מגה והקו-אופ יוגדרו: "**כחוכרות הרשומות**").

2. ביום 6.10.1993, נחתם הסכם קומבינציה ("**הסכם הקומבינציה**") בין החוכרות הרשומות לבין אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן בס"ק זה: "**הקבלן**") ואח', במסגרתו נקבע, כי הקבלן ייבנה בעבור החוכרות הרשומות את הנכס בגיבורי ישראל ובתמורה לכך הקבלן ייבנה על יתרת המקרקעין בגיבורי ישראל בנין משרדים ושטחי מסחר הידוע כיום כבית סלע הלוויל (לשעבר בית אשדר 2000) אשר ממוקם ברחוב יגאל אלון 53 – 57 בתל אביב.

3. ביום 30.6.1996, נחתם הסכם בין הקו - אופ לבין אלון רבוע כחול במסגרתו העבירה הקו - אופ לאלון רבוע כחול את מלוא זכויותיה בנכס בגיבורי ישראל.

4. בין הקבלן לבין רשת הרבוע הכחול (היפר היפר) בע"מ ואלון רבוע כחול התגלעו מחלוקות שהוסדרו במסגרת הסכם פשרה שנחתם ביום 8.8.2004, במסגרתו הגדירו גם את אופן חלוקת השטחים בניהם בקשר עם המקרקעין בגיבורי ישראל, כך שזכויות אלון רבוע כחול יוחדו לנכס בגיבורי ישראל לפי תשריט שצורף להסכם הפשרה הנ"ל (לעיל ולהלן: "**הסכם הפשרה בגיבורי ישראל**").

5. ביום 02.04.2006, נחתם הסכם בין אלון רבוע כחול לבין החברה במסגרתו העבירה אלון רבוע כחול ישראל לחברה את כל זכויותיה והתחייבויותיה במקרקעין בגיבורי ישראל ובנכס בגיבורי ישראל, לרבות מכח הסכם הקומבינציה והסכם הפשרה בגיבורי ישראל.

6. ביום 31.3.2009, נחתם הסכם בין מגה לבין החברה, במסגרתו העבירה מגה לחברה את כל זכויותיה והתחייבויותיה במקרקעין בגיבורי ישראל ובנכס בגיבורי ישראל מכח הסכם הקומבינציה והסכם הפשרה בגיבורי ישראל (לעיל: "**הסכם ההעברה**").

3. בסוף סעיף 7.9 לשטר הנאמנות, לאחר סעיף 7.9.18, יתווסף כדלקמן:

"7.9.19 ביחס לנכסים הנוספים כמפורט בסעיף 2 לתוספת 1 שטר הנאמנות, אשר ישועבדו בפועל במסגרת הרחבת הסדרה וביחס אליהם בלבד - החברה מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

א. הזכויות בנכסים הנוספים המפורטים בסעיפים 7.1.1.1.18 עד (כולל) 7.1.1.1.23 הן כמפורט בסעיפים האמורים.

ב. במסגרת הסכם אלון העבירה אלון רבוע כחול לחברה את מלוא זכויותיה בנכסים הכוללים, בין היתר, חלק מהנכס כמפורט בסעיף 7.1.1.1.20 לעיל וכן את הנכס כמפורט בסעיף 7.1.1.1.21 לעיל ובחלק מהנכס כמפורט בסעיף 7.1.1.1.23 לעיל.

ביום 21.6.2006 נחתם הסכם בין החברה לבין אלון רבוע כחול (להלן: "**הסכם אלון 2**") במסגרתו העבירה אלון רבוע כחול לחברה את מלוא זכויותיה בנכסים, הכוללים בין היתר, את יתרת הנכס שבסעיף 7.1.1.1.20. החברה מצהירה כי הסכם אלון 2 הושלם, הינו בלתי הדיר ואינו ניתן לביטול וכי אין מניעה מכוח הסכם אלון 2 להעברת הזכויות בנכס שבסעיף 7.1.1.1.20 הרשום על שם אלון רבוע כחול כאמור לעיל, על שם החברה.

כמו כן, החברה קיבלה את אישורי מיסוי מקרקעין [שבח ורכישה] הנדרשים לצורך העברת הזכויות על שם החברה, בנכסים האמורים. כמו כן, אין מניעה הנובעת מהחברה להעברת הזכויות בנכסים אלו על שם החברה במרשמים הרלוונטיים, למעט דרישות פרוצדוראליות של הרשויות הרלוונטיות ותשלומים שוטפים המשולמים כעניין שבשגרה.

ג. בקשר עם הנכס באדמירלטי, חיפה, החברה מצהירה כי, השימוש בנכס תואם את היעוד על פי הוראות הסכם החכירה.

ד. למען הסר ספק, מובהר כי הוראות סעיף 7.9.4 לעיל יחולו גם לגבי הנכס באדמירלטי, חיפה.

ה. החברה מאשרת כי ההצהרות שבסעיפים 7.9.6, 7.9.7 (למעט זכויות עיריית תל אביב שיוקנו לה מכח חוזה חכירה בנכס בגיבורי ישראל), 7.9.8 (למעט מס רכישה אשר ישולם במועד הקבוע בדין (וקבלת אישור על תשלום מס שבח מאת העירייה), ביחס לרכישת זכויות החכירה מאת עיריית תל אביב בנכס בגיבורי ישראל תל אביב, כמפורט בסעיף 7.1.1 לעיל; וכן בסעיפים 7.9.9 עד 7.9.14 (כולל) לעיל, תקפות ונכונות נכון למועד תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, ביחס לכל אחד מהנכסים הנוספים, אשר ישועבדו בפועל במסגרת הרחבת הסדרה וביחס אליהם בלבד.

ו. החברה מאשרת ומתחייבת כי הוראות סעיפים 7.9.15 עד (כולל) 7.9.18 לעיל תחולנה גם ביחס לנכסים הנוספים אשר ישועבדו בפועל במסגרת הרחבת הסדרה וביחס אליהם בלבד."

4. מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לשעבד את כל הנכסים המפורטים בסעיף 2 לתוספת מס׳ 1 זו לעיל במסגרת הרחבת הסדרה (או בכלל), כי אם מתחייבת לשעבד מספר נכסים (ובהם יכול שיכללו הנכסים כמפורט בסעיף 2 לתוספת מס׳ 1 זו לעיל) אשר השווי הבטוחתי שלהם (כאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות), בתוספת לשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים לפני הרחבת הסדרה, לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב לאחר הרחבת הסדרה וזאת ככל שיידרש שעבוד של נכסים נוספים במסגרת הרחבת הסדרה. הנכסים שישועבדו, ככל שישועבדו, מבין הנכסים הנוספים, יהיו על פי שיקול דעתה של החברה (ללא סדר מסוים), וזאת עד לעמידה בשווי הבטוחתי הנדרש.

5. עוד מובהר, למען הסרת ספק בלבד, כי האמור בסעיף 7.3.9 לשטר הנאמנות יחול גם על הנכסים הנוספים המפורטים בסעיף 2 לתוספת זו.

6. בסעיף 23.2 לשטר הנאמנות, לאחר המילים ״סך של 30,000 ש״ח״ יתווסף: ״ככל שלאחר ההנפקה המקורית של סדרת אגרות החוב תנפיק החברה אגרות חוב (סדרה ח׳) נוספות, יגדל השכר השנתי, פרו-ראטה, לשיעור הגידול בסך הערך הנקוב של אגרות החוב במסגרת הרחבת הסדרה, לעומת סך הערך הנקוב של אגרות החוב ערב הרחבת הסדרה.״

7. להסרת ספק, כלל הנכסים הנוספים מבין הנכסים המפורטים בסעיפים 2 לתוספת מס׳ 1 זו לעיל אשר ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח׳) בהתאם לאמור בסעיף זה יכללו תחת הגדרת ״הנכסים המשועבדים״ בשטר הנאמנות וכל הוראות שטר הנאמנות בקשר עם הנכסים המשועבדים תחולנה גם ביחס לנכסים אלו.

לראיה באו הצדדים על החתום ביום 23 בספטמבר 2020:

_____	_____
רבוע כחול נדל״ן בע״מ	**רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ**

אני הח״מ, ורד דותן, עו״ד, מאשרת כי תוספת זו נחתמה על ידי _____, וחתימתם בצרוף חותמת החברה או שמה המודפס מחייבת את רבוע כחול נדל״ן בע״מ בקשר עם תוספת זו.

_____

ורד דותן, עו״ד

<u>תוספת מס׳ 2 לשטר נאמנות מיום 15 באפריל 2019</u>

שנערכה ונחתמה בתל אביב, ביום 22 בחודש אוקטובר 2020

בין

רבוע כחול נדל״ן בע״מ
מס׳ חברה: 51-376585-9
מרחוב: מרכז עזריאלי 1, מגדל עגול, תל אביב
(להלן: ״**החברה**״)

<u>מצד אחד</u>;

לבין
רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ
מספר חברה: 51-368347-4
מרחוב: יד חרוצים 14, תל אביב
(להלן: ״**הנאמן**״)

<u>מצד שני</u>;

והואיל: וביום 31 במאי 2016 פרסמה החברה תשקיף מדף, אשר על פי היתר רשות ניירות ערך הוארך תוקפו עד ליום 30 במאי 2019, מכוחו פרסמה החברה דו״ח הצעת מדף ביום 15 באפריל 2019 לפיו הונפקו לראשונה אגרות החוב (סדרה ח׳) של החברה (**להלן: ״אגרות החוב (סדרה ח׳)״** או ״**אגרות החוב**״) והחברה פרסמה תשקיף מדף נוסף נושא תאריך 1 בינואר 2020 (״**תשקיף המדף**״);

והואיל: והחברה התקשרה עם הנאמן, כנאמן של אגרות החוב (סדרה ח׳) בשטר נאמנות בקשר עם תנאי אגרות החוב (סדרה ח׳) אשר נחתם ביום 15 באפריל 2019 וביום 23 בספטמבר 2020 נחתמה על ידי החברה והנאמן תוספת מס׳ 1 לשטר הנאמנות (שטר הנאמנות ותוספת מס׳ 1 כאמור יכונו להלן יחד: ״**שטר הנאמנות**״);

והואיל: והחברה ביצעה הרחבות סדרה של אגרות החוב (סדרה ח׳), בדרך של הצעה פרטית מחודש אפריל 2020 ובדרך של הצעה פרטית מחודש ספטמבר 2020;

והואיל: והחברה בוחנת אפשרות לבצע הנפקה פרטית ו/או לפרסם דו״ח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף במסגרתם יונפקו אגרות החוב (סדרה ח׳) נוספות של החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח׳) (להלן: ״**הרחבת הסדרה**״) ולשם כך, החברה נדרשת (או עשויה להידרש) להעמיד בטוחות נוספות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח׳) ובמסגרת זו, יכול והחברה תשעבד את זכויותיה בנכסים המפורטים בסעיף 2 להלן, כולם או חלקם (להלן: ״**הנכסים הנוספים**״) והכל כמפורט בתוספת מס׳ 2 זו;

והואיל: ובמסגרת דיווחים שפרסמה החברה ביום 20 באוקטובר 2020, נכלל מידע עדכני אודות הנכסים הנוספים, לרבות טיב זכויותיה המשפטיות של החברה בנכסים הנוספים ובדבר קבלת אישור דירקטוריון החברה כי רמת הסיכון של הנכסים הנוספים אינה גבוהה באופן מהותי מזו של הנכסים המשועבדים (כהגדרתם בשטר הנאמנות);

והואיל ובמסגרת הרחבת הסדרה החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב בנוסף להתחייבויותיה על פי הוראות שטר הנאמנות והכל כמפורט להלן בתוספת זו;

<u>לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן</u>:

1. **<u>מבוא פרשנות והגדרות</u>**

1.1. המבוא דלעיל מהווה חלק בלתי נפרד מתוספת מס' 2 זו.

1.2. עם חתימתה תהווה תוספת מס' 2 זו חלק בלתי נפרד משטר הנאמנות, וכל מונחיה של תוספת מס' 2 זו יפורשו כמשמעותם בשטר הנאמנות, לפי העניין, אלא אם כן נאמר אחרת בתוספת מס' 2 זו.

1.3. פרט לאמור במפורש בתוספת מס' 2 זו, לא יחול כל שינוי ביתר הוראות שטר הנאמנות, וכל הוראות שטר הנאמנות תעמודנה בתוקפן אלא אם נאמר במפורש אחרת בתוספת מס' 2 זו.

1.4. הוראות תוספת מס' 2 זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה של סתירה בין הוראות תוספת מס' 2 זו לבין הוראות שטר הנאמנות, תגברנה הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת תוספת מס' 2 זו ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת).

2. לאחר סעיף 7.1.1.1.23 לשטר הנאמנות יתווספו סעיפים 7.1.1.1.24 ו – 7.1.1.1.25 כדלקמן:

7.1.1.1.24 **<u>הנכס ברמת אביב ג', תל-אביב</u>**

א. זכות חכירה רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כתת חלקה 50 בחלקה 799 בגוש 6628 וכן ההצמדות לה והחלק ברכוש המשותף, ברחוב אחימאיר 35 רמת אביב ג', מרכז אלרם, תל אביב - יפו לפי חוזה חכירה מיום 13.8.2020 בין החברה לבין רשות מקרקעי ישראל. לחברה זכות חכירה מהוונת לתקופה בת 49 שנים אשר החלה ביום 1.4.1981 וסיומה ביום 31.3.2030 וכן זכות להארכת תקופת החכירה ב 49 שנים נוספות.

הנכס האמור הינו יחידה בקומת קרקע של מרכז מסחרי, בשטח רשום של 1,042.40 מ"ר (בתוספת הצמדות כדלקמן: (1) חניה בשטח רשום של 148.6 מ"ר; (2) חדר מכונות בשטח רשום של 55.5 מ"ר; (3) חניה בשטח רשום של 184.7 מ"ר; (4) חניה בשטח רשום של 166 מ"ר; (5) חניה בשטח רשום של 80.5 מ"ר; (6) משטח בשטח רשום של 60.4 מ"ר; גג בשטח רשום של 420.5 מ"ר; (7) גג בשטח רשום של 988.5 מ"ר; ו- 87/561 חלקים ברכוש המשותף) המשמשת לסופרמרקט (להלן: "**הנכס ברמת אביב ג', תל אביב**").

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החכירה של החברה בנכס ברמת אביב ג', תל אביב אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף[1] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס ברמת אביב ג', תל אביב;

[1] בהתאם לסעיף 244(א)(2) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, נושה המובטח בשעבוד צף רשאי להיפרע את החוב המובטח מנכסי השעבוד הצף בסכום שלא יעלה על 75% מהתמורה שהתקבלה ממימוש נכסי השעבוד הצף. האמור הינו גם ביחס לסעיפים 7.1.1.1.24.2ב ו-7.1.1.1.25.2ב. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות בדבר אופן קביעת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים.

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס ברמת אביב ג', תל אביב כמפורט בסעיף 7.3.5 להלן.

ג. בקשר עם הנכס ברמת אביב ג', תל אביב מבהירה החברה כדלקמן:

1. נכון למועד תוספת מס' 2 לשטר הנאמנות, הנכס ברמת אביב ג', תל אביב מושכר למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו, לרבות על פי הסדר פשרה שנכנס לתוקפו בחודש מאי 2017.

2. נכון למועד תוספת מס' 2 לשטר הנאמנות, על זכויות החברה בנכס ברמת אביב ג', תל אביב רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לפי שטר מספר 42874/2020/2 מיום 15.9.2020 לטובת תאגיד בנקאי. החברה טרם רשמה את המשכנתה כשעבוד ברשם החברות והחברה פועלת לרישומה של המשכנתה ברשם החברות כאמור ("**המשכנתא לטובת התאגיד בנקאי**"); יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר הסרת המשכנתא לטובת התאגיד הבנקאי.

3. החלקה בה מצוי הנכס ברמת אביב ג', תל אביב כפופה לזיקת הנאה, בהתאם לשטר מס' 24551/1996/1000 מיום 7.7.1996, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים, בקשר עם שטח של 30.95 מ"ר המסומן בתשריט – משועבד בזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל.

4. החניות של החברה בנכס ברמת אביב ג', תל אביב נמצאות בחניון משותף אשר ניתן כנגדו צו סגירה במהלך שנת 2017, וזאת מאחר והחניון המשותף לא עמד בתנאי הוראות כיבוי אש. לאור זאת, החברה והשותפים במרכז המסחרי שבו נמצא הנכס ברמת אביב ג', תל אביב מבצעים עבודות להסדרה ועמידה בדרישות כיבוי אש, על מנת שניתן יהיה לפתוח את החניון המשותף (לרבות החניות של הנכס ברמת אביב ג', תל אביב) ולעשות בו שימוש.

7.1.1.1.25 **<u>הנכס בשערי העיר, רחובות</u>**

א. לחברה הזכות להירשם כבעלים ביחס לנכס הידוע כתת חלקה 2 בחלקה 248 בגוש 3699, רחוב ירושלים 15, רחובות על פי הסכם רכישה מיום 23.7.1997 ותוספת להסכם הרכישה מיום 19.7.1998 אשר נחתם בין אלון רבוע כחול לבין שערי העיר חברה להשקעות בע"מ (להלן: "**שערי העיר חברה להשקעות**") ועל פי הסכם אלון.

הנכס האמור הינו יחידה בקומת קרקע של מרכז מסחרי, בשטח רשום של 879.4 מ"ר (בתוספת הצמדות כדלקמן: (1) מחסן בשטח רשום של 355.30 מ"ר; (2) חצר פריקה בשטח רשום של 284.7 מ"ר; ו- 88/348 חלקים ברכוש המשותף) המשמשת לסופרמרקט להלן בס"ק זה: "**הנכס בשערי העיר, רחובות**").

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') וזאת לאחר שהחברה תירשם כבעלים של הנכס בשערי העיר, רחובות:

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בשערי העיר, רחובות אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף[2] ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בשערי העיר, רחבות;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בשערי העיר, רחובות כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בשערי העיר, רחובות, מבהירה החברה כדלקמן:

1. נכון למועד תוספת מס' 2 לשטר הנאמנות, הנכס בשערי העיר, רחובות מושכר למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו, לרבות על פי הסדר פשרה שנכנס לתוקפו בחודש מאי 2017.

2. נכון למועד תוספת מס' 2 לשטר הנאמנות, ליגד השקעות ובנין בע"מ (להלן: "**ליגד**") רשומה כבעלים של הנכס בשערי העיר, רחובות.

3. נכון למועד תוספת מס' 2 לשטר הנאמנות רשומה הערת אזהרה לטובת שערי העיר חברה להשקעות לפי שטר מספר 24647/2002/1000 מיום 26.8.2020 אשר עתידה להימחק עם רישום זכויות החברה כבעלים של הנכס בשערי העיר, רחובות.

בענין זה מבהירה החברה כי הערת האזהרה הרשומה לטובת שערי העיר חברה להשקעות על זכות הבעלות הרשומה על שם ליגד, הינה בגין הסכם שנחתם בין ליגד לבין שערי העיר חברה להשקעות מכוחו רכשה שערי העיר חברה להשקעות את הנכס בשערי העיר, רחובות, אשר טרם הושלם ברישום. ביום 23.7.1997, נחתם הסכם מכר בין שערי העיר חברה להשקעות לבין אלון רבוע כחול, במסגרתו אלון רבוע כחול רכשה מאת שערי העיר חברה להשקעות את הנכס בשערי העיר, רחובות. במסגרת הסכם אלון הועברו לחברה כל הזכויות של אלון רבוע כחול בנכס בשערי העיר, רחובות.

4. יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר השלמת רישום זכויות החברה בנכס בשערי העיר, רחובות.

כאמור, יצירת שעבוד על הנכס בשערי העיר, רחובות תבוצע רק בכפוף ולאחר השלמת רישום זכויות החברה בנכס בשערי העיר, רחובות, אשר להערכת החברה יושלם, לכל המוקדם, בחלוף מספר חודשים ממועד חתימת תוספת מס' 2 לשטר הנאמנות, זאת מבלי שיהיה בהערכה זו כדי לחייב את החברה ובכלל זה (אך לא רק) לעניין המועד בו יושלם רישום הזכויות כאמור. הערכת החברה כאמור, מתבססת על מידע הקיים בידי החברה במועד תוספת מס' 2 לשטר הנאמנות. הערכה זו יכולה שלא להתממש, בין היתר, מאחר שהשלמת הפעולה כרוכה בקבלת אישורים מגורמים שונים ומרשויות שונות אשר לחברה אין שליטה על עיתוי קבלתם. בהתאם, אם וככל שהחברה תבקש לשעבד את הנכס בשערי העיר, רחובות, הרי שרק לאחר רישום זכויות החברה בנכס בשערי העיר, רחובות, ורק לאחר קבלת כל המסמכים הנדרשים בקשר עם רישום השעבוד על נכס זה, כנדרש בסעיף 7.8.2 לשטר הנאמנות, יעביר הנאמן לחברה את אותו חלק מתמורת הרחבת הסדרה בגין נכס זה - בסכום השווה לשווי הבטוחתי של הנכס כאמור בסעיף 7.2.3 לשטר הנאמנות (בהתאם לאמור בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות). עד להעברת כספי תמורת הרחבת הסדרה לחברה כאמור יוותרו הכספים בחשבון הנאמנות.

[2] ראו הערת שוליים 2.

3. בסוף סעיף 7.9 לשטר הנאמנות, לאחר סעיף 7.9.19, יתווסף כדלקמן:

"7.9.20 ביחס לנכסים הנוספים כמפורט בסעיף 2 לתוספת 2 לשטר הנאמנות, אשר ישועבדו בפועל במסגרת הרחבת הסדרה וביחס אליהם בלבד - החברה מצהירה ומתחייבת כדלקמן:

א. הזכויות בנכסים הנוספים המפורטים בסעיפים 7.1.1.1.24 ו- 7.1.1.1.25 הן כמפורט בסעיפים האמורים.

ב. במסגרת הסכם אלון, העבירה אלון רבוע כחול לחברה את מלוא זכויותיה בנכס בשערי העיר, רחובות.

כמו כן, החברה קיבלה את אישורי מיסוי מקרקעין [שבח ורכישה] הנדרשים לצורך העברת הזכויות על שם החברה, בנכס בשערי העיר, רחובות, למעט אישורי המסים הנדרשים בקשר עם ההסכם שבין ליגד לבין שערי העיר חברה להשקעות, כמפורט בסעיף 7.1.1.1.25 לעיל והחברה פועלת לקבל את אישורי המסים הנדרשים. כמו כן, אין מניעה הנובעת מהחברה להעברת הזכויות בנכס בשערי העיר, רחובות על שם החברה במרשמים הרלוונטיים, למעט דרישות פרוצדוראליות של הרשויות הרלוונטיות ותשלומים שוטפים המשולמים כעניין שבשגרה.

ג. החברה מאשרת כי ההצהרות שבסעיפים 7.9.6, 7.9.7, 7.9.8 וכן בסעיפים 7.9.9 עד 7.9.14 (כולל) לעיל, תקפות ונכונות נכון למועד תוספת מס' 2 לשטר הנאמנות, ביחס לכל אחד מהנכסים הנוספים, אשר ישועבדו בפועל במסגרת הרחבת הסדרה וביחס אליהם בלבד.

ד. החברה מבהירה כי ייתכן ויהיו לה בעתיד טענות ו/או תביעות העוסקות באופן רישום זכויותיה ברכוש המשותף ו/או בנושאי הצבת שילוט בקשר לנכס בשערי העיר, רחובות, כהגדרתו בסעיף 7.1.1.1.25 לעיל. לפיכך, הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך תיקון מסמכי הבית המשותף, ובלבד שתיקונים כאמור לא יפגעו בזכויות החברה בנכס בשערי העיר, רחובות ו/או במשכנתא שתירשם לטובת הנאמן בעבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), על זכויות החברה בנכס בשערי העיר, רחובות וכן שיימסר לנאמן אישור עורך דין על כך שזכויות החברה בנכס בשערי העיר, רחובות ו/או המשכנתא הרשומה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב לא תיפגענה בשל ביצוע התיקון כאמור.

ה. החברה מאשרת ומתחייבת כי הוראות סעיפים 7.9.15 עד (כולל) 7.9.18 לעיל תחולנה גם ביחס לנכסים הנוספים אשר ישועבדו בפועל במסגרת הרחבת הסדרה וביחס אליהם בלבד."

4. מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לשעבד את כל הנכסים המפורטים בסעיף 2 לתוספת מס' 2 זו לעיל במסגרת הרחבת הסדרה (או בכלל), כי אם מתחייבת לשעבד מספר נכסים (ובהם יכול שיכללו הנכסים כמפורט בסעיף 2 לתוספת מס' 2 זו לעיל) אשר השווי הבטוחתי שלהם (כאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות), בתוספת לשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים לפני הרחבת הסדרה, לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב לאחר הרחבת הסדרה וזאת ככל שיידרש שעבוד של נכסים נוספים במסגרת הרחבת הסדרה. הנכסים שישועבדו, ככל שישועבדו, מבין הנכסים הנוספים, יהיו על פי שיקול דעתה של החברה (ללא סדר מסוים), וזאת עד לעמידה בשווי הבטוחתי הנדרש.

5. עוד מובהר, למען הסרת ספק בלבד, כי האמור בסעיף 7.3.9 לשטר הנאמנות יחול גם על הנכסים הנוספים המפורטים בסעיף 2 לתוספת זו.

6. להסרת ספק, כלל הנכסים הנוספים מבין הנכסים המפורטים בסעיפים 2 לתוספת מס' 2 זו לעיל אשר ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בהתאם לאמור בסעיף זה יכללו

תחת הגדרת "הנכסים המשועבדים" בשטר הנאמנות וכל הוראות שטר הנאמנות בקשר עם הנכסים המשועבדים תחולנה גם ביחס לנכסים אלו.

לראיה באו הצדדים על החתום ביום 22 באוקטובר 2020:

_____	_____
רבוע כחול נדל"ן בע"מ	**רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ**

אני הח"מ, שרית לויתן, עו"ד, מאשרת כי תוספת זו נחתמה על ידי _____, וחתימתם בצרוף חותמת החברה או שמה המודפס מחייבת את רבוע כחול נדל"ן בע"מ בקשר עם תוספת זו.

_____

שרית לויתן, עו"ד

נספח ב'

גילוי על נכסי מקרקעין נוספים שעשויים להיות משועבדים

נספח ב' – פרטים בדבר נכס משועבד מהותי

שם הנכס ומאפייניו			תקופה	פריט מידע										נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה[1]		
				ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)(א)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)(א),(ב)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (%)	רווחי שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [Cap Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
הנכס באופנהיימר, תל-אביב (סעיף 7.1.1.1.18 לשטר הנאמנות)	אזור	ישראל	30.6.2020	66,867	66,867	1,320	1,311	1,311	3.9%	6%	27.4%	10%	250	100%	251	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ.(ג)	שקלול של גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה לצורך הערכת שווי הקרקע.	שיעור היוון עיקרי – 6% מספר נכסי השוואה - 29
	המטבע המסחרי	ש"ח																
	שימוש עיקרי	מסחרי	2019	66,815	66,815	2,645	2,646	2,646	4%	6%	27.7%	10%	9,908	100%	252			שיעור היוון עיקרי – 6% מספר נכסי השוואה - 29
	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	9,564	2018	56,907	56,907	2,505	2,500	2,641	4.4%	7%	26.1%	9%	838	100%	238			שיעור היוון עיקרי – 7% מספר נכסי השוואה - 27
	חלק התאגיד [%]	100%	2017	56,069	56,069	2,365	2,360	2,594	4.2%	7%	24.7%	9%	120	100%	225			שיעור היוון עיקרי – 7% מספר נכסי השוואה - 36
	שטח [מ"ר]	876																

(א) כולל נטרול השפעות בגין הנחה של 9% בדמי השכירות שניתנה למגה החל מיום 1.7.2016 והסתיימה ביום 30.6.18. לפרטים נוספים בדבר הסדר הפשרה עם נאמני מגה וההסדר עם מגה ראו סעיף 8.4.10.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

(ב) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה למסחר ולמגורים ליום 30.6.2020 וליום 31.12.2019 הינו כ- 23 מיליון ש"ח, ליום 31.12.2018 כ- 20 מיליון ש"ח וליום 31.12.2017 כ- 19 מיליון ש"ח.

(ג) לפרטים אודות מעריך השווי, ראו סעיף 8.6.2.1 לדוח התקופתי לשנת 2019.

נספח ב' – פרטים בדבר נכס משועבד מהותי

נכס בגיבורי ישראל (סעיף 7.1.1.1.23 לשטר הנאמנות)	שם הנכס ומאפייניו		תקופה	פריט מידע											נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה[א]		
				ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (%)	רווחי שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [Cap Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
הנכס בגיבורי ישראל (סעיף 7.1.1.1.23 לשטר הנאמנות)	**אזור**	ישראל	**30.6.2020**	72,590	72,590	2,162	2,148	2,148	5.9%	5.9%	16.7%	11%	(200)	100%	94	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ.[א]	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי – 6.25% מספר נכסי השוואה - 16
	המטבע המסחרי	ש"ח																
	שימוש עיקרי	מסחרי	**2019**	72,790	72,790	4,320	4,278	4,278	5.9%	5.9%	16.6%	11%	8,449	100%	93			שיעור היוון עיקרי – 6.25% מספר נכסי השוואה - 10
	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	25,704	**2018**	62,270	62,270	4,194	4,160	4,266	6.7%	6.9%	16.2%	10%	770	100%	91			שיעור היוון עיקרי – 7.25% מספר נכסי השוואה - 15
	חלק התאגיד [%]	100%	**2017**	61,500	61,500	4,106	4,074	4,279	6.6%	7%	15.8%	10%	330	100%	89			שיעור היוון עיקרי – 7.25% מספר נכסי השוואה - 10
	שטח [מ"ר]	3,851																

(א) לפרטים אודות מעריך השווי, ראו סעיף 8.6.2.1 לדוח התקופתי לשנת 2019.

נספח ב' – פרטים בדבר נכסים משועבדים לא מהותיים

פרטים בדבר ששה נכסי מקרקעין אחרים

שם הנכס (כולל 6 נכסים ומאפייניהם (א)		תקופה	פריט מידע									
			ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) (ב)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)(ב), (ג)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (%)	רווחי שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
אזור	ישראל	**30.6.2020**	202,250	202,250	6,039	5,881	6,261	5.8%	7%	9.4%	26%	(2,225)	100%	70
המטבע המסחרי	ש"ח	**2019**	203,240	203,240	12,325	12,272	12,550	6%	6.8%	9.8%	26%	15,741	100%	72
שימוש עיקרי	מסחרי	**2018**	187,460	187,460	11,835	11,739	12,538	6.3%	7.3%	9.4%	24%	4,758	96%	69
עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	124,989	**2017**	182,680	182,680	11,404	9,919	12,463	5.4%	7.4%	7.9%	23%	4,010	96%	67
חלק התאגיד [%]	100%													
שטח [מ"ר]	14,163													

(א) כולל 6 נכסים ששווי כל אחד מהם נמוך מ-10% מהערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ח'), הצפוי לאחר השלמת הרחבת הסדרה נשוא ההנפקה וכן מסך הנכסים המשועבדים להבטחת הסדרה, ושטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה לפי שטח של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לצורך פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: (1) הנכס במרכז רעננה (סעיף 7.1.1.1.19 לשטר הנאמנות); (2) הנכס במתחם אדמירלטי, חיפה (סעיף 7.1.1.1.20 לשטר הנאמנות); (3) הנכס בבת גלים, חיפה (סעיף 7.1.1.1.21 לשטר הנאמנות); (4) הנכס בקרית גת (סעיף 7.1.1.1.22 לשטר הנאמנות); (5) הנכס ברמת אביב ג', תל אביב (סעיף 7.1.1.1.24); (6) הנכס בשערי העיר, רחובות (סעיף 7.1.1.1.25 לשטר הנאמנות). הנכסים האמורים אינם משועבדים בשעבוד קודם לטובת צד ג למעט הנכס בקרית גת והנכס ברמת אביב ג', תל אביב, אשר הזכויות בהם משועבדות למוסד בנקאי שעבוד זה יוסר טרם רישום השעבוד על פי שטר הנאמנות (אם וככל שישועבד בפועל).

יצוין, כי מרבית הנכסים מושכרים בעיקר לשימוש סופרמרקטים.

(ב) כולל נטרול השפעות בגין הנחה של 9% בדמי השכירות שניתנה למגה החל מיום 1.7.2016 והסתיימה ביום 30.6.18. לפרטים נוספים בדבר הסדר הפשרה עם נאמני מגה וההסדר עם מגה ראו סעיף 8.4.10.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

(ג) בנטרול זכויות בניה. שווי זכויות בניה, ליום 30.6.2020 הינו כ- 24 מיליון ש"ח, ליום 31.12.2019 הינו כ- 19 מיליון ש"ח, ליום 31.12.2018 כ- 16 מיליון ש"ח וליום 31.12.2017 כ- 15 מיליון ש"ח.

נספח ג'

דוח דירוג של מעלות והסכמת מעלות להכללתו בדוח הצעת מדף זה

Maalot
S&P Global Ratings

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

20 באוקטובר, 2020

הנפקה חדשה

מתן דירוג 'ilAA-' להנפקת איגרות חוב מובטחות בהיקף של עד 150 מיליון ₪ ע.נ.

אנליסט אשראי ראשי:

דימה פוסטירנק, 972-3-7539736 dima.postirnak@spglobal.com

איש קשר נוסף:

הילה פרלמוטר, 972-3-7539727 hila.perelmuter@spglobal.com

הנפקה חדשה

מתן דירוג 'ilAA-' להנפקת איגרות חוב מובטחות בהיקף של עד 150 מיליון ₪ ע.נ.

S&P מעלות מודיעה בזאת על מתן דירוג 'ilAA-' לאיגרות חוב מובטחות בנכסי נדל"ן בהיקף של עד 150 מיליון ₪ ע.נ. שיונפקו על ידי רבוע כחול נדלן בע"מ (ilA+/Negative) באמצעות הרחבת סדרת אג"ח ח'. תמורת ההנפקה תשמש בעיקר למחזור חוב פיננסי קיים ולפעילותה השוטפת של החברה. תמורת ההנפקה תהיה משועבדת לטובת נאמן איגרות החוב עד למועד בו החברה תשעבד נכסים לטובת מחזיקי איגרות החוב בהתאם לתנאי הרחבת הסדרה בשטר הנאמנות לפי שיעור LTV של עד 80%.

נציין כי קיימת אי ודאות רבה לגבי התפתחות מגפת הקורונה. הקונצנזוס הנוכחי בקרב מומחי רפואה הוא שהמגפה תמשיך להוות איום עד שחיסון או טיפול אפקטיבי יהיו זמינים בהיקף נרחב, מה שעשוי לקרות סביב אמצע שנת 2021. אנו משתמשים בהנחה זו להערכת השלכותיה הכלכליות של המגפה והשפעתה על איכות האשראי של גופים וחברות (ראו דיווחים באתר S&P מעלות ובאתר S&P Global Ratings). עם התפתחות המצב, נעדכן את הנחותינו והערכותינו בהתאם.

לפרטים נוספים אודות הדירוג ולדרישות רגולטוריות נוספות, ראו דוח דירוג מ-25 בנובמבר, 2019.

פרטים כלליים	
רבוע כחול נדלן בעמ	
דירוג(י) המנפיק	
טווח ארוך	ilA+\Negative
דירוג(י) הנפקה	
חוב בכיר מובטח	
סדרה ז	ilAA-
סדרה ח	ilAA-
חוב בכיר בלתי מובטח	
סדרה ה,ו	ilA+
היסטוריית דירוג המנפיק	
טווח ארוך	
נובמבר 09, 2017	ilA+\Negative
נובמבר 08, 2016	ilA+\Stable
פרטים נוספים	
זמן בו התרחש האירוע	08:06 20/10/2020
זמן בו נודע לראשונה על האירוע	08:06 20/10/2020
יוזם הדירוג	החברה המדורגת

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

S&P מעלות הוא שמה המסחרי של חברת "אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ". לרשימת הדירוגים המעודכנים ביותר ולמידע נוסף אודות מדיניות המעקב אחר דירוג האשראי, יש לפנות לאתר אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ בכתובת www.maalot.co.il

כל הזכויות שמורות ©. אין לשנות, לבצע הנדסה לאחור, לשכפל, להפיץ בכל צורה ובכל דרך, או לאחסן במאגר מידע או במערכת לאחזור מידע את התוכן (לרבות דירוגים, אנליזות ומידע הקשורים לדירוגים, הערכות, מודלים, תוכנה ותוצריה), וכל חלק ממנו (להלן, יחדיו, "התוכן"), מבלי לקבל את הסכמתה מראש ובכתב של אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ או חברות הקשורות לה (להלן, יחדיו, "S&P"). התוכן לא ישמש למטרות לא חוקיות או לא מורשות. S&P וצדדים שלישיים הנותנים לה שירותים, לרבות הדירקטורים, המנהלים, בעלי המניות, העובדים או השלוחים שלהם (להלן, יחדיו, "S&P והצדדים הקשורים") אינם ערבים לדיוקו, שלמותו, עדכניותו או זמינותו של התוכן. S&P והצדדים הקשורים אינם אחראים לטעויות או השמטות (בין אם הן נובעות מרשלנות ובין אם לאו), מכל סיבה שהיא, לתוצאות הנובעות משימוש בתוכן, או לאבטחתו או תחזוקתו של מידע שמסרו המשתמשים. התוכן מסופק על בסיס AS-IS (כמות שהוא). **S&P והצדדים הקשורים לא נותנים כל התחייבות או מצג, מפורש או משתמע, לרבות, אך לא רק, בעניין האיכות המספקת או התאמה לצורך כזה או אחר, היעדר באגים, טעויות תוכנה או פגמים, שתפקודו של התוכן לא ישובש או שהתוכן יפעל עם כל תצורת תכנה או חומרה.** בכל מקרה, S&P והצדדים הקשורים לא יישאו בכל אחריות לנזקים ישירים ו/או עקיפים מכל מין וסוג, לרבות נזקים נלווים או תוצאתיים, פיצויים לדוגמה, פיצויים עונשיים או פיצויים מיוחדים, עלויות, הוצאות, הוצאות משפטיות או הפסדים (ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, פיצויים בגין הפסד הכנסות או רווחים, אבדן הזדמנויות עסקיות או הפסדים שנגרמו מרשלנות), אשר נגרמו בקשר עם שימוש בתוכן, גם במידה ונמסר להם מראש על האפשרות לנזקים כאמור.

דירוגים וניתוחים אנליטיים אחרים, לרבות הדירוגים ומידע אחר הכלול בתוכן, מהווים הבעת דעה שהינה נכונה למועד פרסומה ואינם מהווים דבר שבעובדה. הדירוגים והניתוחים האנליטיים האחרים של S&P אינם מהווים המלצה לרכוש, להחזיק או למכור ניירות ערך כלשהם, או לקבלת החלטה בעניין ביצוע השקעות, ואינם מתייחסים לנאותותם של ניירות ערך כלשהם. S&P אינה נוטלת על עצמה כל מחויבות לעדכן את התוכן לאחר פרסומו בכל צורה או פורמט. אין להסתמך על התוכן בקבלת החלטות השקעה או החלטות עסקיות אחרות, והוא אינו תחליף לכישורים, שיקול דעת או ניסיון של המשתמשים, הנהלתם, עובדיהם, יועציהם ו/או לקוחותיהם בקבלת החלטות כאלה. S&P אינה משמשת כ"מומחה" או כיועץ לעניין השקעות ו/או ניירות ערך, אלא במקום בו היא רשומה ככזאת. דוחות דירוג נכונים למועד פרסומם. S&P מעדכנת את דוחות הדירוג בעקבות מעקב שוטף אחר אירועים או מעקב שנתי.

S&P אוספת מידע ממקורות אמינים להערכתה, אך אינה מבקרת את המידע והיא אינה מחויבת לבצע בדיקת נאותות או אימות עצמאי של המידע שהיא מקבלת. S&P מפרסמת דוחות הקשורים לדירוג מסיבות שונות שאינן בהכרח תוצאה של ועדת דירוג, ובכלל זה פרסום עדכון תקופתי לגבי דירוג אשראי וניתוחים קשורים.

במידה שרשויות הרגולציה מאפשרות לחברת דירוג להכיר בתחום שיפוט מסוים בדירוג שנקבע בתחום שיפוט אחר למטרות רגולטוריות מסוימות, S&P שומרת לעצמה את הזכות לקבוע, להפסיק או להשעות הכרה כזו בכל עת על פי שיקול דעתה הבלעדי. S&P והצדדים הקשורים אינם נוטלים על עצמם כל מחויבות הנובעת מקביעה, הפסקה או השעיה של הכרה בדירוג או כל חבות לכל נזקים שנטען שנבעו מהן.

על מנת לשמר את העצמאות והאובייקטיביות של פעולותיהן של היחידות השונות של S&P, S&P שומרת על הפרדה בין פעולות אלו. כתוצאה מכך, ייתכן וליחידות מסוימות יהיה מידע אשר אינו זמין ליחידות אחרות של S&P. S&P גיבשה נהלים ותהליכים על-מנת לשמור על סודיות מידע מסוים שאינו פומבי המתקבל בקשר לכל הליך אנליטי שהיא מבצעת.

S&P מקבלת תמורה כספית עבור מתן שירותי הדירוג והניתוחים האנליטיים שהיא מבצעת, בדרך כלל מהמנפיקים או מהחתמים של ניירות הערך המדורגים, או מהחייבים. S&P שומרת לעצמה את הזכות להפיץ את חוות הדעת שלה והניתוחים האנליטיים. הדירוגים הפומביים של S&P והאנליזות מופיעים באתר S&P מעלות, בכתובת www.maalot.co.il או באתר S&P, בכתובת www.standardandpoors.com, ויכולים גם להיות מופצים באמצעים אחרים, כולל בפרסומים של S&P ושל צדדים שלישיים.

Maalot
S&P Global Ratings

12 Abba Hillel
Ramat Gan, 5250606, Israel
972-3-7539700 Tel
972-3-7539710 Fax
www.maalot.co.il

22 באוקטובר, 2020

לכבוד
רבוע כחול נדל"ן בע"מ
שלום רב,

<u>הנדון: דירוג לאג"ח</u>

הרינו להודיעכם כי S&P מעלות קבעה דירוג ilAA- לאג"ח שיונפקו לציבור ע"י ידי רבוע כחול נדלן בע"מ (להלן: ה"**חברה**") באמצעות הרחבת סדרה ח', בסך של עד 150 מיליון ₪ ע.נ. (להלן: ה"**דירוג**") כפי שפורסם בדוח דירוג מיום 20 באוקטובר, 2020 ("**דוח הדירוג**").

בהתייחס לזאת, ברצוננו להדגיש כי הדירוג לאיגרות החוב נקבע, בין היתר, על סמך טיוטת דוח הצעת המדף שקיבלנו בטרם פרסמנו את דוח הדירוג, וכן נבחן אל מול הגרסה האחרונה שלה, שהתקבלה אצלנו ביום 22 באוקטובר, 2020 (להלן: **"טיוטת 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 טיוטת 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 טיוטת דוח הצעת המדף שהועברה אלינו וכן בכל השינויים והתוספות האחרים, ככל שחלו. הדירוג וכן הסכמתנו להלן מותנים בקבלת אישור מכם בכתב **<u>לפני</u>** פרסום דוח הצעת המדף כי דוח הצעת המדף הסופי אינו כולל שינויים ותוספות כלשהם לעומת טיוטת 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 4 בנובמבר, 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) בטיוטת דוח הצעת המדף, ואינה בוחנת את כל האמור בה או בדוח הצעת המדף הסופי או במסמכים נוספים הקשורים בטיוטת דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי, לרבות תיאור של מסמכים כאמור בטיוטת דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי.

בברכה,

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

נספח ד'

הסכמה להכללת חוות דעת

לכבוד

<u>רבוע כחול נדל"ן בע"מ</u>

20 באוקטובר 2020

ג.א.נ.,

הנדון: **<u>הסכמה להכללת חוות דעת</u>**

הרינו להודיעכם, כי אנו מסכימים להכללה (לרבות על דרך הפניה) של חוות דעתנו בנושא "PPA- קניון העיר תל אביב ומגדלי לב תל אביב" ליום 31 בדצמבר 2019, שנחתמה בחודש מרס 2020, כפי שצורפה לדוח התקופתי לשנת 2019 של רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("**החברה**"), בדוחות הכספיים ובדוחות הצעת המדף שיפורסמו על ידי החברה ו/או על ידי חברת האם של החברה – אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, מעת לעת, מכוח תשקפי 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, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה ו/או מטעם מאלון רבוע כחול ישראל בע"מ, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

בכבוד רב,

_____

מ.נ.ש יעוץ בע"מ