

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (החברה")

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

10 בינואר 2021

הנדון : דיווח מיידי

1. החברה מודיעה בזאת כי היא בוחנת אפשרות להציע לציבור סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י'), המירות למניות, בהיקף כולל של עד 100 מיליון ש"ח ע.ג., שאינן צמודות למדד כלשהו (להלן: "**אגרות החוב סדרה י'**"), וזאת על פי דו"ח הצעת מדף, ככל שיתפרסם, מכוח תשקיף המדף של החברה, אשר פורסם ביום 27 במאי 2020, נושא תאריך 28 במאי 2020.¹
 2. אגרות החוב (סדרה י') תוצענה (ככל שתוצענה) בדרך של הצעת אחידה [כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ובתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007], בדרך של מכרז על מחיר היחידה.
 3. אגרות החוב (סדרה י'), ככל שתונפקנה, לא תובטחנה בשעבודים או בערבויות ואולם הן תהיינה מגובות בהתחייבויות פיננסיות ואחרות כפי שיפורט בשטר הנאמנות שייחתם (ככל שייחתם) בין החברה מצד אחד לבין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ (להלן: "**שטר הנאמנות**").
 4. אגרות החוב (סדרה י') צפויות להיות מדורגות על ידי סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ.
 5. טיוטת שטר הנאמנות ומסמך תמצית תניות בהנפקה מצ"ב כנספת א' וכנספת ב', בהתאמה, לדו"ח מיידי זה. **יובהר כי טיוטת שטר הנאמנות הינה טיוטה ראשונית בלבד והיא עשויה להשתנות באופן מהותי, וכי הנוסח המחייב יהיה הנוסח שייכלל בדו"ח הצעת המדף, אם וככל שיפורסם.**
 6. למען הסר ספק יובהר ויודגש כי מבנה ההנפקה ותנאיה טרם נקבעו סופית וההנפקה, ככל שתבוצע, תהיה בתנאים שיקבעו על ידי הנהלת החברה ואשר יפורטו בדו"ח הצעת המדף, ככל שיפורסם על ידי החברה.
 7. אין באמור לעיל כדי להוות אינדיקציה או ליצור התחייבות כלשהי מצד החברה לביצוע הנפקת אגרות חוב (סדרה י') כאמור. ביצוע ההנפקה ופרסום דו"ח הצעת המדף כפופים לקבלת אישור דירקטוריון החברה ולקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה י') האמורות ושל מניות ההמרה.
- דו"ח זה אינו מהווה הצעה לציבור לרכוש ניירות ערך של החברה ואין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך של החברה על פי דו"ח זה.

בכבוד רב,

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ
ע"י לימור כהן דרור, סמנכ"ל הכספים של החברה

טיוטה ראשונה מיום 7 בינואר 2021

נספח א'

שטר נאמנות של אגרות החוב (סדרה י')
אשר נחתם ביום ____ בינואר 2021

תוכן עניינים

שטר הנאמנות		
1	מבוא, פרשנות והגדרות	6
2	הנפקת אגרות החוב; תנאי הנפקה; דרגה שווה	12
3	רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או מחזיק קשור וביצוע חלוקה	16
4	הנפקת אגרות חוב נוספות	17
5	התחייבויות החברה	20
6	בטחונות	36
7	פדיון מוקדם	51
8	זכות להעמדה לפירעון מיידי	55
9	תביעות והליכים בידי הנאמן	62
10	נאמנות על התקבולים	63
11	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	65
12	סמכות לעכב חלוקת כספים	65
13	הודעה על חלוקה	66
14	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	66
15	קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן	67
16	הצגת אגרות חוב לנאמן; רישום בקשר עם תשלום חלקי	67
17	השקעות כספים	68
18	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	68
19	התחייבויות נוספות	71
20	באי כוח	72

72	הסכמים אחרים	21
72	דו"חות על ענייני הנאמנות	22
73	ביטוח הנאמן	23
73	סמכויות מיוחדות	24
74	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	25
74	שיפוי לנאמן	26
78	הודעות	27
79	ויתור, פשרה, ושינויים בשטר הנאמנות	28
80	מרשם המחזיקים באגרות החוב	29
81	שחרור	30
81	מינוי הנאמן, תפקידי הנאמן, סמכויות הנאמן ופקיעת כהונתו של הנאמן	31
82	אסיפות של מחזיקי אגרות החוב	32
83	נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב	33
83	שכר הנאמן	34
84	תחולת הדין	35
84	סמכות ייחודית	36
84	כללי	37
85	אחריות הנאמן	38
85	מענים	39
85	הסכמה למגנ"א	40
1	תוספת ראשונה לשטר הנאמנות – תעודת אגרות חוב (סדרה י')	
התנאים הרשומים מעבר לדף		

2	כללי	1
3	אגרות החוב	2
3	תנאי אגרות החוב (סדרה י') המוצעות על פי דו"ח הצעת המדף	3
4	תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה י')	4
5	דחית מועדים	5
5	הבטחת אגרות החוב	6
5	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	7
5	מרשם מחזיקי אגרות החוב	8
5	פיצול תעודות אגרות החוב	9
6	העברת אגרות החוב	10
6	החלפת תעודות אגרות החוב	11
6	פדיון מוקדם	12
7	רכישת אגרות החוב על ידי החברה ו/או מחזיק קשור	13
7	ויתורים ; פשרות ושינויים בשטר הנאמנות	14
7	אסיפות מחזיקי אגרות החוב	15
7	קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב	16
7	פירעון מיידי	17
7	הודעות	18
7	הדין החל וסמכות שיפוט	19
7	סדר קדימויות	20
8	תוספת שנייה לשטר הנאמנות – אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י')	
14	תוספת שלישית לשטר הנאמנות – נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב	

שטר נאמנות של אגרות החוב (סדרה י')
שנערך ונחתם בתל אביב ביום ____ בינואר 2021

ב ין :

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

מרחוב הארבעה 30 (מגדלי הארבעה- המגדל הדרומי), תל אביב

טלפון : 03-6081936

פקס : 03-6952958

(להלן : "החברה")

מצד אחד ;

ל ב ין :

משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ

מרחוב דרך מנחם בגין 46-48 תל אביב

טלפון : 03-6374352

פקס : 03-6374344

(להלן : "הנאמן")

מצד שני ;

הואיל :

והחברה פרסמה ביום 27 במאי 2020 תשקיף מדף נושא תאריך 28 במאי 2020 (להלן : "התשקיף" או "תשקיף המדף") ;

והואיל :

וביום ____ בינואר 2021 החליט דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה י') של החברה, הניתנות להמרה למניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה (להלן : "מניות החברה") וזאת על פי דו"ח הצעת מדף מכוח תשקיף המדף ;

והואיל :

וביום ____ בינואר 2021 הודיעה סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן : "מעלות") על מתן דירוג של ilBBB+ (יציב) לסדרה חדשה של אגרות חוב שתנפיק החברה בהיקף שלא יעלה על ____ מיליון ש"ח (להלן : "דירוג אגרות חוב (סדרה י')") ;

והואיל :

והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') והנאמן הסכים לחתום על שטר זה ולפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') והכל כפוף ובהתאם לתנאי שטר זה ;

- והואיל:** והנאמן הינו חברה פרטית מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"), ואשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות;
- והואיל:** והנאמן הצהיר כי אין מניעה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, או כל דין אחר, להתקשרותו עם החברה על-פי שטר זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') נשוא שטר זה;
- והואיל:** ולנאמן אין כל עניין בחברה, ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן החורג מהיותו של הנאמן נאמן לאגרות החוב (סדרה ו'), (סדרה ז'), (סדרה ח') ו-(סדרה ט') של החברה;
- והואיל:** והחברה מצהירה כי אין מניעה על פי כל דין ו/או הסכם לבצע הנפקה של אגרות החוב ו/או להתקשרותה עם הנאמן על פי שטר זה וכן כי, בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום אגרות החוב (סדרה י') למסחר ולרישום למסחר של מניות החברה אשר תנבענה מהמרת אגרות החוב (סדרה י'), במועד חתימת שטר זה התקבלו כל האישורים הנדרשים לפי כל דין ו/או הסכם להנפקה הנדונה;
- והואיל:** וברצון הצדדים להעלות על הכתב במסגרת שטר זה את ההוראות והתנאים הייחודיים לאגרות החוב (סדרה י') אשר יוצעו על פי דו"ח הצעת מדף.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא; פרשנות; והגדרות**
- 1.1 המבוא לשטר זה והנספחים הרצופים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 חלוקת שטר זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.
- 1.3 כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.
- 1.4 בכל עניין שלא נזכר בשטר זה יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי ובכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין שלא ניתן להתנות עליהן לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שאינו ניתן להתניה. ביחס לעניינים הנוגעים למסחר בבורסה תפעל החברה בהתאם להוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר זה להוראות המתוארות בתשקיף המדף או בדו"ח הצעת המדף, יגברו הוראות שטר זה. החברה מאשרת כי נכון למועד זה, אין סתירה בין הוראות השטר לדו"ח הצעת המדף.
- 1.5 בשטר זה ובאגרות החוב, תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצידם, אלא אם נקבע מפורשות אחרת:
- 1.5.1 "**שטר זה**" או "**שטר הנאמנות**": שטר זה לרבות הנספחים המצורפים לשטר ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו וכפי שיהיו מעת לעת;

- 1.5.2 **"המכרז"**: המכרז על מחיר אגרות החוב (סדרה י') שתונפקנה על ידי החברה בהתאם לדו"ח ההצעה;
- 1.5.3 **"אגרות החוב (סדרה י')"** או **"אגרות החוב"** או **"סדרת אגרות החוב (סדרה י')"**: אגרות חוב (סדרה י'), בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, הניתנות להמרה למניות החברה, אשר תונפקנה על ידי החברה מכוח תשקיף המדף ובהתאם לדו"ח ההצעה ואשר תנאיהן יהיו בהתאם לאמור בשטר זה ובתעודת אגרות החוב (סדרה י'), ואשר לא נפרעו במלואן או פקעו או התבטלו;
- 1.5.4 **"הנאמן"**: משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;
- 1.5.5 **"מרשם המחזיקים באגרות החוב"** ו/או **"המרשם"**: מרשם המחזיקים באגרות החוב כאמור בסעיף 29 לשטר זה;
- 1.5.6 **"מחזיק"** ו/או **"מחזיק אגרות החוב"**: כל אחד מאלה: (1) מי שלזכותו רשומות אצל חבר בורסה אגרות חוב, ואותן אגרות חוב נכללות בין אגרות החוב הרשומות במרשם המחזיקים באגרות החוב, על שם החברה לרישומים; (2) מי שלזכותו רשומות אגרות חוב במרשם המחזיקים באגרות החוב;
- 1.5.7 **"תעודת איגרת החוב"**: תעודת איגרת חוב אשר נוסחה מצורף **כתוספת ראשונה** לשטר זה;
- 1.5.8 **"החוק"** או **"חוק ניירות ערך"**: חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת;
- 1.5.9 **"חוק החברות"**: חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת;
- 1.5.10 **"יום עסקים"** או **"יום עסקים בנקאי"**: כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;
- 1.5.11 **"יום מסחר"**: יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה;
- 1.5.12 **"החברה לרישומים"**: מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ או חברה לרישומים שתבוא בנעליה ובלבד שכל ניירות הערך של החברה רשומים אצל אותה חברה לרישומים;
- 1.5.13 **"סכום הקרן"**: סכום הערך הנקוב של אגרת החוב שטרם נפרע;
- 1.5.14 **"הבורסה"**: הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
- 1.5.15 **"החלטה מיוחדת"**: החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), בה נכחו בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים באגרות החוב שלהם, במצטבר, לפחות 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י'), או באסיפה נדחית שנכחו בה מחזיקים באגרות החוב, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, שלהם, במצטבר, לפחות 20% מיתרת הערך הנקוב כאמור, ואשר נתקבלה

בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שליש מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י') המיוצג בהצבעה, למעט הנמנעים ;

1.5.16 **"החלטה רגילה"**: החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, לפחות שני מחזיקים באגרות החוב שלהם, במצטבר, לפחות 25% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י'), או באסיפה נדחית שנכחו בה מחזיקים באגרות החוב בכל מספר משתתפים שהוא (בעצמם או על-ידי באי-כוחם), ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של מעל חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י') המיוצג בהצבעה, למעט הנמנעים ;

1.5.17 **"עניין מנוגד"** משמעו: כאמור בסעיף 9.3 **לתוספת השניה** לשטר זה ;

1.5.18 **"דירוג"** - דירוג על ידי חברה מדרגת (כהגדרתה להלן) ;

1.5.19 **בשטר הנאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לדירוג אגרות החוב המשמעות המפורטת בטבלה להלן :**

ilBBB+ בדירוג מעלות או Baa1 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה י').	"BBB פלוס"
ilBBB בדירוג מעלות או Baa2 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה י').	"BBB"
ilBBB- בדירוג מעלות או Baa3 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה י').	"BBB מינוס"
ilBB+ בדירוג מעלות או Ba1 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה י').	"BB פלוס"

1.5.20 **"חברת הדירוג"** או **"חברה מדרגת"** : כהגדרת "חברה מדרגת" בחוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, תשע"ד-2014 ;

- 1.5.21 **"דמי סיחור"** - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או תשלומים שישולמו לחברה בגין הסבת אופציה לחברי קבוצת רכישה ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי העניין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה. גובה דמי הסיחור יימדד בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים. נכון ליום 30 בספטמבר 2020, דמי הסיחור שטרם הוכרו מסתכמים לסך של כ-127 מיליון ש"ח (יצוין כי דמי הסיחור אינם מבוקרים ו/או סקורים);
- 1.5.22 **"ההון העצמי המתוקנן של החברה"** - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת יתרת הלוואות בעלים האחים חגי' (כהגדרתן בסעיף 1.5.23 להלן) שהועמדו עד למועד אישור הדו"חות בפועל (לרבות הלוואות בעלים שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה) ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם בסעיף 1.5.21 לעיל). הבדיקה בדבר יתרת הלוואות בעלים האחים חגי' ודמי הסיחור תעשה באופן המפורט בסעיף 5.6.2 להלן;
- 1.5.23 **"הלוואות בעלים האחים חגי'"** - הלוואות בעלים שתועמדה לחברה (ככל שתועמדה) מעת לעת על ידי יצחק חגי' ו/או עידו חגי', במישרין ו/או באמצעות תאגידים בשליטתם. לפרטים אודות אפשרות פירעון הלוואות הבעלים ראה סעיף 5.11 להלן;
- 1.5.24 **"נציגות דחופה"** שתוקם בהתאם לאמור בהוראות **התוספת השלישית** לשטר זה או - נציגות דחופה שתוקם בהתאם להוראות החוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון לגופים מוסדיים, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת.
- 1.5.25 **"דו"ח הצעת מדף"** - דו"ח/ות הצעת מדף אשר יפורסם/מו מעת לעת על-פי תשקיף המדף, בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, ככל שהחברה תחליט לבצע הצעת אגרות חוב (סדרה י'), בו/בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות כפי שיקבעו על-ידי החברה ערב הצעתן של אגרות חוב (סדרה י'), בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת;
- 1.5.26 **"דו"ח הצעת המדף הראשונה"** או **"דו"ח ההצעה"** - דו"ח הצעת המדף שיתפרסם בחודש ___ ינואר 2021 כמשמעו בסעיף 23א לחוק, על פיו תוצענה לראשונה אגרות חוב (סדרה י');
- 1.5.27 **"חוק חדלות פירעון"** - חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת.

1.5.28 "קודקס הרגולציה" – קודקס הרגולציה – עקרונות לניהול עסקים, שער 5, חלק 2 – הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4- ניהול נכסי השקעה, שפורסם על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר ותחילתו ביום 1 במאי 2014¹, כפי שיהיה מעת לעת.

1.6 הוראות שטר נאמנות זה תחולנה ביחס לאגרות החוב (סדרה י') בלבד והכל בכפוף לתקנון הבורסה והנחיות הבורסה. שטר הנאמנות יכנס לתוקפו במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה י') על ידי החברה. מוסכם כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב (סדרה י') מכל סיבה שהיא, יהא שטר נאמנות זה בטל מעיקרו.

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

2. הנפקת אגרות החוב; תנאי הנפקה; דרגה שווה

2.1 החברה עשויה להנפיק, על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לפרסום דו"ח ההצעה, את איגרות החוב (סדרה י') כמתואר במבוא לשטר זה. אגרות החוב (סדרה י') תירשמה למסחר בבורסה ותהיינה ניתנות להמרה למניות החברה, כמפורט בסעיף 7 לתנאים הרשומים מעבר לדף הנכללים בתוספת הראשונה לשטר זה.

2.2 תנאי אגרות החוב (סדרה י') אשר תונפקנה על פי התשקיף ודו"ח ההצעה, בכפוף להוראות שטר זה, יהיו כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף הנכללים בתוספת הראשונה לשטר זה. קרן אגרות החוב (סדרה י') תישא ריבית שנתית בשיעור של ____%, כפוף להתאמות המפורטות בסעיפים 5.7 ו-5.8 לשטר זה וכפוף להוראות בדבר ריבית פיגורים, כאמור בסעיף 4(א) לתנאים שמעבר לדף (להלן: "שיעור הריבית השנתית").

2.3 אגרות החוב (סדרה י') תעמודנה כולן בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בין לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב, ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

2.4 קרן וריבית אגרות החוב (סדרה י') לא תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד או מטבע כלשהו.

2.5 אגרות החוב (סדרה י') אינן מובטחות בשעבודים כלשהם וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6 להלן.

¹ http://mof.gov.il/hon/Information-entities/Documents/codex4.2_clean.pdf

רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או מחזיק קשור וביצוע חלוקה

3.

3.1 בכפוף לכל דין, החברה שומרת לעצמה את הזכות לרכוש את אגרות החוב (סדרה י'), כולן או חלקן, בכל עת ומעת לעת, במחיר ובתנאים שייראו לה (וממוכרים שייבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים) ובמקרה של רכישה כאמור, תפקענה אגרות החוב (סדרה י') הנרכשות באופן אוטומטי, תבטלנה ותמחקנה מהמסחר והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. בנוסף, במקרה כאמור, החברה תפנה בבקשה למסלקת הבורסה למשיכת התעודות של אגרות החוב שנרכשו כאמור. החברה תגיש דו"ח מיידי על רכישה של אגרות חוב שבוצעה על ידה כאמור, ככל שנדרש על פי דין, וכן תודיע לנאמן על כך, אך יראו בפרסום דו"ח מיידי בנושא כמתן הודעה מספקת לנאמן.

3.2 בוטל.

3.3 בעלי השליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין) ו/או בני משפחתם (בן זוג וכן את, הורה, הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג, או בן זוגו של כל אחד מאלה) ו/או חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או תאגיד בשליטתם של כל אחד מהם (במישרין או בעקיפין) (למעט החברה עצמה לגביה יחול האמור בסעיף 3.1 לעיל) (להלן: "מחזיק קשור") יהיו רשאים לרכוש ו/או למכור אגרות חוב (סדרה י') על פי שיקול דעתם (ובכפוף לכל דין), בכל עת ומעת לעת בבורסה ומחוצה לה, לרבות בדרך של הנפקה על ידי החברה. במקרה של רכישה ו/או מכירה כאמור על ידי חברת בת של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או תאגיד בשליטתם של כל אחד מהם, תמסור החברה על כך דו"ח מיידי. איגרות החוב (סדרה י') אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב (סדרה י'). אגרות החוב (סדרה י') אשר בבעלות מחזיק קשור לא תקנינה למחזיק הקשור זכויות הצבעה באסיפות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ולא תימננה לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי הדרוש לפתיחת אסיפות אלה. אסיפות מחזיקים ייערכו על פי הוראות התוספת השניה לשטר הנאמנות. מחזיק קשור ידווח לחברה, ככל שהינו מחויב על פי דין לעשות כן, על רכישת אגרות חוב (סדרה י') והחברה תמסור לנאמן, על פי דרישתו, את רשימת המחזיקים הקשורים ואת הכמויות המוחזקות על ידיהם בתאריך שיבקש הנאמן וזאת על פי הדיווחים שהתקבלו כאמור ממחזיקים קשורים ואשר דווחו במערכת המגנ"א על ידי החברה. מובהר כי דיווח במערכת המגנ"א יהווה דיווח לנאמן לצרכי סעיף זה.

החברה שומרת לעצמה את הזכות להעמיד אמצעים לתאגידים בבעלותה המלאה לשם רכישת אגרות חוב כאמור, בין בדרך של השקעה הונית, הלוואה, ערבות או בכל דרך אחרת שכפי שיוסכם בין החברה לבין תאגידים אלה ובכפוף לכל דין.

3.4 אין באמור בסעיף זה לעיל, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה או מחזיק קשור או את מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') לקנות אגרות חוב ו/או למכור את אגרות החוב (סדרה י') שבידיהם.

3.5 מובהר כי בכפוף להוראת חוק החברות, נכון למועד החתימה על שטר זה לא חלה על החברה כל מגבלה שהיא ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניותיה, למעט כמפורט בסעיף 5.9.4 להלן.

הנפקת אגרות חוב נוספות

4.

4.1 בכפוף לאמור בסעיף 4.2 להלן, החברה תהיה רשאית, מפעם לפעם, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, להנפיק איגרות חוב נוספות (סדרה י') (בין בהצעה פרטית ובין במסגרת תשקיף), לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 3.3 לעיל), בכל מחיר ובכל אופן שהחברה תמצא לנכון (להלן: "**הרחבת סדרה י'**"). תנאי אגרות החוב הנוספות המונפקות יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה י'). אגרות החוב (סדרה י') הקיימות במועד הרחבת הסדרה ואגרות החוב (סדרה י') הנוספות (ממועד הוצאתן) תהוונה סדרה אחת לכל דבר וענין והן תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת. החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב (סדרה י') הנוספות כאמור.

הנאמן יכהן, כפוף להוראות שטר זה, כנאמן עבור כלל אגרות החוב, כפי שתהיינה מעת לעת במחזור, וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש. אגרות החוב הנוספות לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב שהמועד הקובע לתשלומן חל קודם למועד הנפקתן.

למען הסר ספק, יובהר כי במקרה של הרחבת סדרה שמבוצעת לצורך שימוש במנגנון מכירה במהלך המסחר בבורסה (ATM) או כל מנגנון דומה אחר, החברה תעביר אישור לנאמן כמפורט להלן בעת ההרחבה, קרי במועד הנפקת אגרות החוב הנוספות לחברה ו/או לחברת בת (יצירת "המחסנית"), ולא בעת ביצוע המכירות במהלך המסחר.

4.2 על אף האמור לעיל, הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י') תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים המפורטים להלן:

א. החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6 להלן לפני ולאחר ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן התניות פיננסיות. הבדיקה בדבר עמידת החברה בתנאי זה תתבצע על ידי החברה על-פי נתוני הדו"חות הכספיים המאוחדים האחרונים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד כאשר הרחבת הסדרה מובאת בחשבון למפרע בנתונים אלו;

ב. התקבל אישור מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תגרום לירידה בדירוג איגרות החוב (סדרה י') כפי שיהיה באותה עת (קרי, בסמוך לפני הרחבת הסדרה). מובהר, למען הסר ספק, כי שינוי אופן הדירוג של אגרות החוב ו/או הכנסת סדרת אגרות החוב של החברה לרשימת מעקב (watch list) על ידי החברה המדרגת כתוצאה מהרחבת הסדרה לא ייחשבו כירידה בדירוג של אגרות החוב;

ג. החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם ובעקבות ההרחבה;

ד. החברה הצהירה כי היא אינה בהפרה של איזה מהוראותיה המהותיות של שטר הנאמנות.

יובהר כי אם וככל שהחברה תנפיק כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות החוב

(סדרה י'), לא תחולנה הוראות סעיף 4.2 זה (למעט הוראות סעיף 4.2(א) לעיל) בקשר עם מימושם של כתבי האופציה האמורים בידי המחזיקים ובלבד שבמועד הקצאת כתבי האופציה תעמוד החברה בכלל התנאים המפורטים בסעיף 4.2 זה לעיל, בשינויים המחויבים.

יובהר כי הבורסה אינה אחראית לבדיקה בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים בס"ק א'-ד' לעיל במועד הטיפול בבקשה לרישום למסחר.

ביצוע ההרחבה על אף אי עמידת החברה באיזו מההתחייבויות המפורטות לעיל, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 8.1.19 להלן.

החברה תעביר לידי הנאמן, לפני ביצוע הרחבת סדרה כאמור ובכל אופן לא יאוחר ממועד עריכת המכרז המקדים למשקיעים מסווגים (ככל שיתקיים), אישור מפורט בכתב של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה אודות עמידת החברה בתנאים המפורטים בס"ק א'-ד' לעיל. לאישור יצורפו אסמכתאות ותחשיבים לשביעות רצון הנאמן, אשר יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

בנוסף, תצרף החברה למסמכים שצוינו לעיל, וכתנאי להרחבת הסדרה, הצהרה מטעמה, החתומה על ידי נושא משרה בחברה, לפיה: (א) החברה אינה בהפרה של איזה מההוראות המהותיות של שטר הנאמנות; וכי- (ב) למיטב ידיעת החברה לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה י') בטרם ההרחבה ובעקבות ההרחבה.

אין בזכות זאת של החברה, כדי לפטור את הנאמן מלבחון את ההנפקה כאמור, ככל שחובה כזו מוטלת על הנאמן על פי דין, ואין בה כדי לגרוע מזכויותיו של הנאמן ושל מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה, לרבות מזכותם להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב ע"פ דין ו/או כאמור בסעיף 8 להלן ובנסיבות הקבועות בו.

4.3 יובהר כי החברה שומרת לעצמה את הזכות להקצות אגרות חוב (סדרה י') נוספות בדרך של הרחבת הסדרה בשיעור ניכיון שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה י') שתהיינה במחזור באותו מועד. היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה י') הנוספות, ככל שיהיו כאלה, יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה י') הקיימות במחזור באותה עת (לרבות היעדר ניכיון, ככל שרלבנטי), תפנה החברה לרשות המיסים, לפני הרחבת סדרת אגרות החוב, על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין איגרות החוב (סדרה י'), ייקבע לאיגרות החוב (סדרה י') שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים בסדרה, ככל שיהיו (להלן: **"שיעור הניכיון המשוקלל"**).

במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל איגרות החוב (סדרה י'), ותפרסם בדו"ח מיידי את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה, בסמוך לפני הרחבת הסדרה, וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב (סדרה י'), לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי, בסמוך לפני הנפקת איגרות החוב (סדרה י') הנוספות כתוצאה

מהרחבת הסדרה האמורה, על שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אותה הסדרה. בעת פירעון אגרות החוב (סדרה י') ינוכה מס במקור בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

לפיכך, יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות חוב (סדרה י') טרם הרחבת הסדרה (להלן: **"דמי הניכיון העודפים"**), ויהא בכך כדי להרע את מצבם וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המיסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה הרלבנטית ובין אם לאו. במקרה זה נישום שהחזיק אגרות חוב (סדרה י') לפני הגדלת הסדרה האמורה ועד לפירעון אגרות חוב (סדרה י') אלו, יהיה זכאי להגיש דו"ח מס לרשות המיסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי דין.

4.4 מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות, בכפוף להוראות כל דין, ובכפוף לקבלת אישור הבורסה, ככל ונדרש, להנפיק בכל עת ומעת לעת (בין בהצעה פרטית ובין במסגרת תשקיף) ומבלי להידרש להסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ו/או להסכמת הנאמן, לפי העניין, ולרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 3.3 לעיל), סדרות נוספות של אגרות חוב, כפי שהחברה תמצא לנכון (להלן: **"הסדרות הנוספות"**), בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, ובתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, בטוחות, דרגת פירעון במקרה של פירוק, ותנאים אחרים, כפי שתמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה י') שבמחזור, שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה כלפי אגרות החוב (סדרה י').

על אף האמור לעיל, יובהר, כי החברה לא תהיה רשאית להנפיק סדרות נוספות של אגרות חוב אשר אינן מובטחות בשעבוד והינן בעלות עדיפות בעת פירוק ביחס לאגרות החוב (סדרה י'). טרם ההנפקה של סדרות נוספות כאמור תעביר החברה לנאמן אישור החתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים אודות האמור בפסקה זו לעיל.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל אין בזכויות האמורות של החברה, כדי למעט מזכות הנאמן מלבחון את השלכות ההנפקה כאמור, ואין בה כדי לגרוע מזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.

5. התחייבויות החברה

5.1 החברה מתחייבת בזאת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית אשר ישתלמו על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה י'), ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה י') ועל-פי שטר זה. בכל מקרה שבו מועד תשלום על חשבון סכום קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא כל תוספת תשלום, ריבית או הצמדה והמועד הקובע לצורך קביעת הזכאות לקבלת תשלומי הקרן והריבית לא ישתנה בשל כך.

5.2 החברה מתחייבת כי אגרות החוב (סדרה י') תהיינה רשומות למסחר בבורסה.

5.3 בוטל.

5.4 בוטל.

5.5 החברה מתחייבת לפעול לכך, כי ככל שהדבר יהיה בשליטתה, אגרות החוב (סדרה י') תהיינה מדורגות על ידי חברת הדירוג במשך כל תקופת אגרות החוב (סדרה י') ולצורך כך החברה מתחייבת לשלם לחברת הדירוג, כפי שתהיה באותה עת, את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ולמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הסבירים הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג. לעניין זה יראו בין היתר את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברה המדרגת ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הסבירים הנדרשים על ידי החברה המדרגת במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת, כסיבות ונסיבות שהינן בשליטת החברה. במקרה של הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י') או החלפת חברת הדירוג (וזאת גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת), תפרסם החברה דו"ח מיידי על כך ותציין את הסיבות להחלפת חברת הדירוג או להפסקת עבודתה, לפי העניין. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה להחליף בכל עת חברת דירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון.

כן יובהר כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי חברת הדירוג לא ייחשבו כהפסקת דירוג.

5.6 התניות פיננסיות

5.6.1 בכפוף לאמור להלן, עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') על פי שטר נאמנות זה (אלא אם צוין במפורש מועד אחרון אחר), תעמוד החברה בכל עת בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

5.6.1.1 ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו בסעיף 1.5.22 לעיל) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח; יצוין כי נכון ליום 30 בספטמבר 2020, ההון העצמי המתוקנן של החברה הינו כ-649 מיליון ש"ח;

5.6.1.2 ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים האחים חגי' שהועמדו עד למועד אישור הדו"חות בפועל (ולרבות הלוואות בעלים האחים חגי' שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה), לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח. יצוין כי נכון ליום 30 בספטמבר 2020, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) הינו כ-522 מיליון ש"ח (נכון ל-30 בספטמבר 2020, לא העמידו האחים חגי' הלוואות לחברה);

5.6.1.3 יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו בסעיף 1.5.22 לעיל, כשלעניין סעיף 5.6.1.3 זה בלבד, ועל אף האמור בסעיף 1.5.22 לעיל, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, כהגדרתו להלן, לא יפחת מ-25%. "מאזן" לעניין סעיף 5.6.1.3 זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה

בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין. יצוין כי נכון ליום 30 בספטמבר 2020, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כמשמעותו בסעיף זה) לסך מאזן הינו כ-43%.

5.6.2 יובהר כי אי עמידה באחת או יותר מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.6.1.1-5.6.1.3 לעיל, במשך תקופה של שני רבעונים עוקבים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י'), בהתאם לאמור בסעיף 8.1.6 להלן וזאת כל עוד החברה אינה עומדת באותה התניה פיננסית.

הבדיקה בדבר עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.6.1.1-5.6.1.3 לעיל, בהתאמה, תתבצע על ידי החברה בכל רבעון ביחס לדו"חות הכספיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין שעל החברה לפרסם על פי דין עד לאותו מועד ומיד עם פרסום הדו"חות הרלבנטיים (להלן: "**מועד הבדיקה**"), כל עוד אגרות החוב (סדרה י') קיימות במחזור, ותבוצע לראשונה על בסיס דו"חותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020. האמור בפסקה זה לעיל הינו בכפוף לאמור בסעיף 5.6.1 לעיל לעניין אופן חישוב הלוואות בעלים האחים חגי'.

עד לפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה י'), החברה תכלול בביאורים לדו"חות הכספיים התייחסות לעמידת החברה או לאי עמידתה בהתניות הפיננסיות האמורות (ובכלל זאת תפרט את הפירעונות השוטפים של הלוואות הבעלים שבוצעו על ידי החברה, ואת נתוני ההון עצמי המתוקנן של החברה, דמי הסיחור ויתרת הלוואות בעלים האחים חגי') וכן את דרך ותוצאות חישוב ההתניות הפיננסיות האמורות.

היה והחברה תימצא בהפרה של איזה מההתניות הפיננסיות האמורות לעיל, תפרסם החברה דיווח מיידי במגנ"א ותודיע לנאמן בכתב, בנפרד מהדיווח המיידי, אודות ההפרה ומהותה, וזאת לא יאוחר מתום יום עסקים אחד לאחר פרסום הדו"חות הכספיים הרלוונטיים של החברה.

בנוסף, תעביר החברה לנאמן לא יאוחר מ-7 ימי עסקים לאחר פרסומו של כל דו"ח כספי, אישור בכתב חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים אודות עמידת או אי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.6.1.1-5.6.1.3 לעיל, כולל חישוב מפורט (בקובץ Excel פעיל) ביחס לאמור בכל אחד מסעיפים אלה, לרבות התייחסות לעניין הלוואות בעלים האחים חגי' ודמי הסיחור, ככל שישנם. יובהר כי אין בידי הנאמן נתונים אשר יאפשרו לו לבדוק את גובה דמי הסיחור של החברה ולכן הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יוכל לוודא נכונותו.

5.7 התאמת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה י'):

בסעיף זה:

דירוג BBB פלוס, דירוג BBB, דירוג BBB מינוס ודירוג BB פלוס – כהגדרתם בטבלה בסעיף 1.5.19 לעיל.

"דירוג הבסיס" – דירוג BBB פלוס.

"שיעור הריבית הנוסף" - שיעור שנתי של 0.25% בגין כל דרגה (Notch) מתחת לדירוג הבסיס (קרי, החל מירידה לדירוג BBB), עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר.

"תקופת ריבית" – לעניין תשלום הריבית הראשונה, התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת החתימות ותסתיים ביום ____, ולעניין יתר תשלומי הריבית - תקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד תשלום הריבית הסמוך אחרי יום תחילתה.

5.7.1 ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה י') על-ידי חברת הדירוג (במקרה של החלפת חברת דירוג לחברה שאינה מעלות או מידרוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה) יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה י') יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר (להלן: **"הדירוג המופחת"**) מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית (כהגדרתו בסעיף 2.2 לעיל) שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י'), בשיעור הריבית הנוסף, בהתאם למדרגות שנקבעו כאמור, וזאת בגין התקופה שתחל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') או לחלופין עד למועד עליית הדירוג המופחת בחזרה לדירוג הבסיס, כאמור בסעיף 5.7.5 להלן, לפי המוקדם מביניהם. **על אף האמור לעיל, עליית שיעור הריבית בגין ירידת דירוג כאמור תוגבל, באופן שתוספת הריבית השנתית הכוללת המקסימאלית, הן בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה י'), הן בגין הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י') והן בגין אי עמידה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 להלן, לא תעלה בכל מקרה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית (ובמקרה בו תשולם ריבית פיגורים, כאמור בסעיף 4(א) לתנאים שמעבר לדף, היא תתווסף לתוספת הריבית כך שבכל מקרה לא יעלה שיעור הריבית המקסימאלי, דהיינו שיעור הריבית הנוסף הכולל בתוכו גם את ריבית הפיגורים, על שיעור של 4.5% מעל שיעור הריבית השנתית).** (להלן: **"תוספת הריבית המקסימאלית"**).

לעניין סעיף זה יובהר כי כל עוד אגרות החוב (סדרה י') מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך התאמת שיעור הריבית לשינוי בדירוג (אם וככל שיהא שינוי כאמור) תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם.

5.7.2 לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה י') לדירוג המופחת כהגדרתו בסעיף 5.7.1 לעיל, תפרסם החברה דו"ח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת, את דו"ח הדירוג ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה י') בדירוג המופחת; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה י') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (מועד פרסום הדירוג החדש), כאשר

שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה. יובהר כי הריבית האמורה תהא שווה לשיעור הריבית השנתית (כהגדרתה בסעיף 2.2 לעיל) בכפוף לשינויים קודמים שחלו בה, ככל וחלו, בהתאם לאמור בסעיף 5.7 זה וסעיף 5.8 להלן, והיא תקרא להלן: **"ריבית המקור"**; (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה י') החל ממועד פרסום הדירוג החדש ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה), בכפוף לאמור לעיל לעניין תוספת הריבית המקסימאלית; (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') 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 שנתי (הריבית החצי שנתי תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה, קרי חלקי שתיים) לתקופות הבאות; וכן - (ז) האם עובר למועד דיווח החברה הועלתה הריבית בגין שינוי בדירוג ו/או הפסקת הדירוג ו/או אי עמידה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 להלן.

5.7.3 היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה י') בדירוג המופחת יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן: **"תקופת הדחייה"**), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור, טרם השינוי, בלבד, כאשר הסכום הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדו"ח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

5.7.4 במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב (סדרה י') על-ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה י') כאמור בסעיף 5.7.1 לעיל או סעיף 5.7.5 להלן, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדו"ח המיידי כאמור.

5.7.5 יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה י') כאמור בסעיף 5.7.1 לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה י') כלפי מעלה, יופחת שיעור הריבית במדרגות של 0.25% לשנה לכל Notch (לפי העניין ובהתאם לקבוע בסעיף 5.7.1 שלעיל בשינויים המחייבים ובכפוף לתוספת הריבית המקסימאלית המצוינת בסעיף 5.7.1 לעיל), וככל שתעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה י') כלפי מעלה לדירוג השווה או גבוה מדירוג הבסיס (להלן: **"הדירוג הגבוה"**), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב (סדרה י') דורגו בדירוג הגבוה בלבד, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה י') יהיה לכל הפחות שיעור הריבית השנתית, ללא כל תוספת בגין הורדת הדירוג כאמור בסעיף 5.7 זה (אך

בכפוף לשינויים קודמים שחלו, ככל וחלו, בשיעור הריבית השנתית לאור האמור בסעיף 5.8 (להלן). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 5.7.2-5.7.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת.

למען הסר ספק יובהר כי אם עדכון הדירוג לדירוג הגבוה כאמור ייעשה בתקופת הדחייה (כהגדרתה בסעיף 5.7.3 לעיל) אזי שיעור הריבית הנוסף ישולם על ידי החברה למחזיקים גם בגין תקופת הדחייה במועד התשלום הרלוונטי של הריבית ורק ממועד תשלום הריבית הבא יקטן שיעור הריבית כאמור.

5.7.6 ככל שאגרות החוב (סדרה י') תפסקנה להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה (כך לדוגמה, אך לא רק, בשל אי קיום התחייבויות החברה כלפי חברת הדירוג, לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה החברה כלפי החברה המדרגת) לתקופה העולה על 21 ימים, לפני פירעון הסופי, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב (סדרה י') כאמור בסעיף 5.7.1 לעיל בארבע דרגות מתחת לדירוג הבסיס והוראות סעיפים 5.7.1-5.7.5 לעיל יחולו בהתאם, באופן ששיעור הריבית הנוסף יסתכם בשיעור של 1% (וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.1.16.1 (להלן). יובהר כי היה וקודם להפסקת הדירוג, הותאם שיעור הריבית בגין הפחתת הדירוג, כך ששיעור הריבית הנוסף שווה ל-1%, לא תתווסף ריבית כלשהי בגין הפסקת הדירוג. כן יובהר בשנית כי עליית שיעור הריבית בגין הפסקת דירוג כאמור תוגבל, באופן שתוספת הריבית השנתית הכוללת המקסימאלית, בגין הפחתת הדירוג, הפסקת הדירוג ואי עמידה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 להלן, לא תעלה בכל מקרה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית (ובמקרה בו תשולם ריבית פיגורים, כאמור בסעיף 4(א) לתנאים שמעבר לדף, היא תתווסף לתוספת הריבית כך שבכל מקרה לא יעלה שיעור הריבית המקסימאלי, דהיינו שיעור הריבית הנוסף הכולל בתוכו גם את ריבית הפיגורים, על שיעור של 4.5% מעל שיעור הריבית השנתית) וכי שיעור הריבית הנוסף בגין הפחתת דירוג והפסקת דירוג לא יעלה בכל מקרה על 1% מעל שיעור הריבית השנתית.

למען הסר ספק יובהר, כי היה ואגרות החוב (סדרה י') תפסקנה להיות מדורגות, לפני פירעון הסופי, מסיבה שאינה תלויה בחברה, הדבר לא ישפיע על שיעור הריבית והוראות סעיף 5.7 זה לא יחולו. ריבית אגרות החוב שחלה קודם להפסקת הדירוג כמפורט בפסקה זו תחול כשהייתה. ככל ולא התווספה ריבית בגין אי עמידת החברה בהתניות פיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 להלן, במועד בו אגרות החוב (סדרה י') תשובנה להיות מדורגות, שיעור הריבית שיחול יהיה שיעור הריבית השנתית, בכפוף להוראות סעיף 5.7.1 לעיל.

5.7.7 במקרה בו תוחלף חברת הדירוג או שאגרות החוב (סדרה י') תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג (וזאת גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת), תפרסם החברה דו"ח מיידי, בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי, ובו תודיע החברה על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה.

5.7.8 למען הסר ספק, מובהר כי: (1) שינוי אופק הדירוג של אגרות החוב (סדרה י') לא יגרור שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה י') כאמור בסעיף זה לעיל; (2) כל עוד אגרות החוב (סדרה י') מדורגות על ידי שתי חברות דירוג, ס"ק 5.7.6 לא יחול אלא במקרה שבו שתי חברות הדירוג גם יחד יפסיקו לדרג את אגרות החוב (סדרה י').

החברה איננה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת או שלא לסיים התקשרות עם החברה המדרגת במשך תקופת אגרות החוב. במקרה בו החברה תחליף את החברה המדרגת או תסיים ההתקשרות דומה, גם במועד בו אינה חברת הדירוג היחידה המדרגת את אגרות החוב, תמסור החברה על כך הודעה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב ותציין בהודעתה את הסיבות לשינוי החברה המדרגת וזאת לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד החלפת חברת הדירוג או הפסקת ההתקשרות עמה, לפי העניין. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברה מדרגת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון.

5.8 התאמת שיעור הריבית בגין אי עמידה בהתניות פיננסיות

5.8.1 לעניין סעיף זה בלבד, ההתניות הפיננסיות (שתיבחנה בהתאם לאמור בסעיף 5.6.2 לעיל) הינן כדלקמן:

- א. ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו בסעיף 1.5.22 לעיל) לא יפחת מסך של 325 מיליון ש"ח;
- ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים האחים חגי' שהועמדו עד למועד אישור הדו"חות בפועל (ולרבות הלוואות בעלים האחים חגי' שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה), לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח;
- ג. יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו בסעיף 1.5.22 לעיל, כשלעניין סעיף 5.8.1 זה בלבד, ועל אף האמור בסעיף 1.5.22 לעיל, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, כהגדרתו להלן, לא יפחת מ-25%. "מאזן" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/הסקורים, לפי העניין.

5.8.2 התאמת ריבית אגרות החוב

- א. ככל שהחברה תחרוג באיזה ממועדי הבדיקה (כהגדרת המונח בסעיף 5.6.2 לעיל) מאיזו מההתניות הפיננסיות שתוארו בסעיף 5.8.1 לעיל (להלן: "החריגה"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא באותה עת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.5% (להלן: "שיעור הריבית הנוסף" או "הריבית הנוספת"), וזאת בגין התקופה שתחילתה במועד הבדיקה בו התקיימה לראשונה החריגה ועד לפירעון המלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') או עד

למועד בדיקה בו יימצא כי החברה עומדת בהתניה הפיננסית בגינה הועלתה הריבית כאמור, לפי המוקדם מביניהם.

יצוין כי תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מאי עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 לעיל הינם מצטברים, בכפוף לאמור להלן:

הועלה שיעור הריבית קודם לכן בגין חריגה מהתניה פיננסית אחרת (אחת או יותר) כאמור בסעיף 5.8.1 לעיל, אזי עליית שיעור הריבית בגין החריגה מההתניות הפיננסיות נשוא סעיף זה תוגבל, באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית המקסימאלית, בגין חריגה מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 לעיל, **לא תעלה על 1%** מעל שיעור הריבית השנתית [למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 4(א) לתנאים שמעבר לדף, שאז לא יעלה שיעור הריבית המקסימאלי (דהיינו שיעור הריבית הנוסף הכולל בתוכו גם את ריבית הפיגורים) על שיעור של 4% מעל שיעור הריבית השנתית].

בנוסף, הועלה שיעור הריבית קודם לכן בגין ירידת/הפסקת דירוג כאמור בסעיף 5.7 לעיל, אזי עליית שיעור הריבית בגין החריגה מההתניות הפיננסיות נשוא סעיף זה תוגבל, באופן שבכל מקרה תוספת הריבית השנתית המקסימאלית, הן בגין הפחתת הדירוג, הן בגין הפסקת הדירוג והן בגין אי העמידה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 לעיל, **לא תעלה על 1.5%** מעל שיעור הריבית השנתית, למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 4(א) לתנאים שמעבר לדף, שאז לא יעלה שיעור הריבית המקסימאלי (דהיינו שיעור הריבית הנוסף הכולל בתוכו גם את ריבית הפיגורים) על שיעור של 4.5% מעל שיעור הריבית השנתית.

מובהר כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל, ככל שתהא, תיעשה רק פעם אחת בגין כל חריגה מהתניה פיננסית ובמהלך תקופת חריגה כלשהי, וכי שיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מההתניה הפיננסית תימשך.

ב. היה והחברה לא תעמוד באיזו מבין ההתניות הפיננסיות שתוארו בסעיף 5.8.1 לעיל, אזי לא יאוחר מתום יום עסקים אחד ממועד הבדיקה אשר מצביע על החריגה, תפרסם החברה דו"ח מיידי, בו תציין החברה: (א) את דבר אי עמידת החברה בהתניה הפיננסית הרלבנטית; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה י') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הבדיקה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה). יובהר כי הריבית האמורה תהא שווה לשיעור הריבית השנתית בכפוף לשינויים קודמים שחלו בה, ככל שחלו, בהתאם לאמור בסעיף 5.7 לעיל ובסעיף 5.8 זה והיא תקרא להלן **"ריבית המקור"**; (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה י') החל ממועד הבדיקה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה), כשכאמור לעיל, תוספת הריבית השנתית המקסימאלית, בגין חריגה

מהתניות פיננסיות, **לא תעלה בכל מקרה על 1%** מעל שיעור הריבית השנתית ותוספת הריבית השנתית המקסימאלית, בגין הפחתת הדירוג, הפסקת הדירוג ובגין חריגה מההתניות הפיננסיות, לא תעלה בכל מקרה על יותר מ-1.5% משיעור הריבית השנתית; (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') 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 שנתי (הריבית החצי שנתי תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה, קרי, חלקי שתיים) לתקופות הבאות; וכן - (ז) האם עובר למועד דיווח החברה הועלתה הריבית בגין הפחתת הדירוג ו/או הפסקת הדירוג כמפורט בסעיף 5.7 לעיל ו/או אי עמידה בהתניות הפיננסיות כמפורט בסעיף זה.

במקרה של חריגה מההתניה הפיננסית, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה י') כאמור בסעיף 5.8 זה לעיל, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדו"ח המידי כאמור.

ג. היה ומועד הבדיקה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור, טרם השינוי, בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדו"ח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

ד. יובהר, למען הסר ספק, כי במקרה שבמועד בדיקה כלשהו לאחר חריגה שבעקבותיה הועלה שיעור הריבית כמפורט לעיל, תפרסם החברה את דו"חותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או סקורים (לפי העניין), ועל פיהם תעמוד החברה בהתניה הפיננסית (באופן בו תחדל להתקיים חריגה), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת החל ממועד הבדיקה בו הדו"חות הכספיים של החברה יצביעו על עמידה בהתניה הפיננסית, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה י') יהיה שווה לריבית המקור (כהגדרתה לעיל). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק (א)-(ג) לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מעמידת החברה בהתניה הפיננסית.

למען הסר ספק יובהר כי אם תשוב החברה לעמוד בהתניה הפיננסית בתקופת הדחייה (כהגדרתה בס"ק (ג) לעיל), אזי שיעור הריבית הנוסף ישולם על ידי החברה למחזיקים גם בגין תקופת הדחייה במועד התשלום הרלוונטי של הריבית ורק ממועד תשלום הריבית הבא יקטן שיעור הריבית כאמור.

ה. למען הסר ספק יובהר, כי כל חריגה מאחת או יותר מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 לעיל, כל זמן שאגרות החוב (סדרה י') טרם נפרעו במלואן, לא תהווה כשלעצמה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י').

5.9 מגבלה על חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות)

5.9.1 החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות (להלן: "**חלוקה**"), בכפוף להתקיימות כלל התנאים שיפורטו להלן:

א. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-345 מיליון ש"ח;

ב. הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקן של החברה (כהגדרתו בסעיף 1.5.22 לעיל, כשלעניין סעיף 5.9.1 זה בלבד ההון העצמי המתוקן כולל את זכויות המיעוט) למאזן לא יפחת מ-30%. "**מאזן**" לעניין סעיף 5.9.1 זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חות הכספיים המאוחדים האמורים בסעיף זה להלן. הבדיקה האם מתקיים היחס האמור, הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, תיעשה על פי נתוני דו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה;

ג. החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה י') בצירוף סכום החלוקה הצפויה, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 50% מהרווחים לאחר מס שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט וכולל רווח כולל אחר) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2019. יובהר כי רווחי והפסדי שערך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2018 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2019, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה;

ד. הרווחים החשבונאיים שמתוכם תבוצע חלוקה על ידי החברה, ככל שתבוצע, לא יכללו רווחי שערך נטו [היינו בניכוי מיסים שנעשתה בגינם הפרשה בדו"חות הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), ככל שהופרשו] שטרם מומשו. יובהר כי במקרה של מכירת נכס ששוערך, יתווספו רווחי שערך (והשפעת המס בגינם) שנוטרלו כאמור ברישא ס"ק ד' זה לעיל, לרווחים לחלוקה כאמור בסעיף זה. למען הסר ספק, אין באמור בכדי למנוע מהחברה לחלק כדיבידנד רווחי שערך נכסים לאחר פדיון כלל אגרות החוב (סדרה י') וזאת בכפוף להוראות הדין;

ה. לא מתקיימים בדו"חות הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, סימני אזהרה [כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970], בנוסחם במועד חתימת שטר זה, כאשר לעניין זה יודגש, למען הסר ספק, כי היה ולחברה יתקיים גרעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, לא ייחשב הדבר כהתקיימות סימן אזהרה מקום בו דירקטוריון החברה יקבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה;

ו. במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 8.1 להלן;

ז. במועד החלוקה וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה.

5.9.2 כתנאי נוסף לביצוע החלוקה, החברה תעביר לנאמן, תוך 3 ימי עסקים ממועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה ובכל מקרה לפחות שני ימי עסקים לפני ביצוע החלוקה בפועל, אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, לפיו: (א) מתקיים האמור בסעיף 5.9.1 לעיל, על תת סעיפיו; (ב) החברה עומדת במגבלות האחרות החלות עליה בקשר עם חלוקת דיבידנד כמפורט בסעיף 5.9.4 להלן; (ג) כי דירקטוריון החברה בחן וקבע כי זו תוכל לעמוד בכל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בהגיע מועד פירעון גם בהינתן החלוקה; כי לא מתקיימת נכון לאותו מועד איזו מעילות הפירעון המיידית כמפורט בסעיף 8.1 להלן וכי אין חשש ממשי לקיומן של עילות כאמור. לאישור האמור יצורף תחשיב בדבר הרווחים לחלוקה ועמידת החברה בכל המגבלות האמורות בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

הנאמן יסתמך על האישור האמור ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

על אף האמור לעיל, הואיל ורכישה עצמית יכולה, בין היתר, להתבצע במהלך המסחר בבורסה ואין בידי החברה להמציא לנאמן אישור מראש במצב זה, לפיכך, בהתייחס לרכישה עצמית של מניות החברה, החברה תכלול פירוט בביאורים לדו"חותיה הכספיים, הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין, בדבר רכישות עצמיות שבוצעו על ידי החברה במהלך תקופת הדו"ח הרלבנטי וכן תאשר כי לאחר ביצוע רכישות כאמור הינה עומדת בהתחייבויותיה שצוינו לעיל.

5.9.3 בכפוף לאמור לעיל ולהלן ובכפוף להוראות חוק החברות, החברה תהיה רשאית לבצע כל חלוקה על פי שיקול דעתה הבלעדי. מובהר, כי אין באמור כדי לפגוע בהתחייבויותיה של החברה כלפי צד ג' אחר בקשר עם ביצוע חלוקה, כפי שתהיינה מעת לעת.

5.9.4 בכפוף להוראות חוק החברות ולמעט כמפורט בסעיף 5.9 זה לעיל, מצהירה החברה כי נכון למועד החתימה על שטר זה לא חלה על החברה כל מגבלה שהיא ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניותיה, למעט כמפורט להלן:

הגורם שבמסגרת ההתקשרות עמו הוטלה המגבלה	מהות המגבלה
מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז')	<p>החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-220 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה² למאזן לא יפחת מ-17%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ז') בצירוף סכום החלוקה הצפויה, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 40% מהרווחים שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2016. יובהר כי רווחי והפסדי שערך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2015 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2016, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) (ד) הרווחים החשבונאיים שמתוכם תבוצע חלוקה על ידי החברה, ככל שתבוצע, לא יכללו רווחי שערך נטו (היינו בניכוי מיסים שנעשתה בגינם הפרשה בדו"חות הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), ככל שהופרשו) שטרם מומשו. יובהר כי במקרה של מכירת נכס ששוערך, יתווספו רווחי שערך (והשפעת המס בגינם) שנטרלו כאמור לעיל, לרווחים לחלוקה כאמור בסעיף זה. למען הסר ספק, אין באמור בכדי למנוע מהחברה לחלק כדיבידנד רווחי שערך נכסים לאחר פדיון כלל אגרות החוב וזאת בכפוף להוראות הדין (להלן: "מגבלת רווחי השערך"); (ה) לא מתקיימים בדו"חות הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, סימני אזהרה [כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970], בנוסחם במועד חתימת שטר הנאמנות, כאשר לעניין זה יודגש, למען הסר ספק, כי היה ולחברה יתקיים גרעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, לא ייחשב הדבר כהתקיימות סימן אזהרה מקום בו דירקטוריון החברה יקבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה (להלן: "מגבלת סימני האזהרה").</p>
מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')	<p>החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-270 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה³ למאזן לא יפחת מ-28%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ח') בצירוף סכום החלוקה הצפויה, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 40% מהרווחים לאחר מס שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט וכולל רווח כולל אחר) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2018. יובהר כי רווחי והפסדי שערך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2017 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2018, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח'); (ז) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויות המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בהתאם להוראות שטר הנאמנות האמור.</p>
מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט')	<p>החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-345 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה⁴ למאזן לא יפחת מ-30%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ט') בצירוף סכום החלוקה הצפויה, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 40% מהרווחים לאחר מס שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט וכולל רווח כולל אחר) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2019. יובהר כי רווחי והפסדי שערך אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2018 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2019, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים); (ו) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט'); (ז) במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויות המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') בהתאם להוראות שטר הנאמנות האמור.</p>
גוף מוסדי	<p>החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, רק אם: (א) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים</p>

² "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 4.5.3 לדו"ח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, אשר צורף לדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2019, אשר פורסם ביום 16 במרץ 2020 (מסי' אסמכתא 022072-01-2020) (להלן: "דו"ח הדירקטוריון" ו-"הדו"ח התקופתי לשנת 2019", בהתאמה) כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט. "מאזן" לעניין זה בלבד- סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה.

³ "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 4.5.4 לדו"ח הדירקטוריון של החברה, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט. "מאזן" לעניין זה בלבד- סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה.

⁴ "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - כהגדרתו בסעיף 4.5.5 לדו"ח הדירקטוריון של החברה, כאשר הוא כולל את זכויות המיעוט. "מאזן" לעניין זה בלבד- סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, שפורסמו עובר למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע החלוקה.

<p>המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-375 מיליון ש"ח; (ב) הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה⁵ למאזן לא יפחת מ-32.5%; (ג) החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד העמדת ההלוואה (09.09.2020) בצירוף סכום החלוקה הצפויה, יעלה על 40% מהרווחים שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט) על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה במועד העמדת ההלוואה. יובהר כי רווחי והפסדי שערך אשר נרשמו עד ליום 30.09.2020 ואשר מומשו לאחר מכן, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה; (ד) מגבלת רווחי השערך, כהגדרתה לעיל; (ה) מגבלת סימני האזהרה, כהגדרתה לעיל (בשינויים המחויבים).</p>	<p>עימו התקשרה הקבוצה בהסכם אשראי</p>
---	---

בכפוף לעמידת החברה במבחנים הקבועים לכך בדיון ולהתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בשטר זה, החברה תהיה רשאית לבצע כל חלוקה על פי שיקול דעתה הבלעדי. מובהר כי תיאור המגבלות החלות על החברה כלפי נושים אחרים של החברה [שאינם מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה] הינו מצג של החברה ואינו מהווה התחייבות ישירה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

5.10 הסתמכות על דו"חות כספיים

בכל מקום בשטר זה בו קיימת הסתמכות על דו"חות כספיים, תהיה החברה רשאית להסתמך רק על דו"חות כספיים בתוקף. לא הגישה החברה דו"ח כספי שהיא חייבת בהגשתו על פי דין (ולצורך כך תחשב ארכה שנתנה רשות מוסמכת להגשת הדו"ח כדין) או על פי מועדים הקבועים בשטר זה, ייראו בכך כאילו לא קיים דו"ח כספי בתוקף לאותו עניין. היתה ההסתמכות כאמור נדרשת לבחינת עמידת החברה בהתניה פיננסית, וחלפו 30 יום מהמועד האחרון בו החברה מחויבת לפרסם דו"חות כספיים על פי דין (או, לחלופין, חלף המועד בו הסתיימה הארכה שנתנה רשות מוסמכת לחברה להגשת הדו"ח), ייראו בכך כאילו לא עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות באותו מועד וזאת עד למועד פרסום הדו"ח הרלוונטי.

יובהר, כי לצרכי שטר זה, בחינת ההתניות הפיננסיות תיעשה לפי התקינה החשבונאית נכון למועד חתימת שטר זה. במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית ו/או שינוי רגולטורי בקשר עם אופן עריכת הדו"חות הכספיים, לעומת המצב במועד חתימת שטר הנאמנות, המשפיעים באופן מהותי על אופן חישוב איזו מההתניות הפיננסיות/עמידת החברה בהתניות הפיננסיות הכלולות בשטר זה, אזי תערוך החברה מאזן פרופורמה במתכונת מקוצרת, הכולל ביאורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, שאינם סקורים או מבוקרים, בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערכו דו"חותיה הכספיים של החברה ערב חתימת השטר (להלן: "דו"ח הפרופורמה ליחס הפיננסי") ותכלול אותו במסגרת הביאורים לדו"חותיה הכספיים של החברה. במקרה כאמור, תיבחנה תחולת הוראות שטר זה על-פי דו"ח הפרופורמה ליחס הפיננסי. לצורך האמור לעיל, שינוי המשפיע "באופן מהותי" הינו שינוי של 5% לפחות מהיחסים הפיננסיים במצטבר, ביחס לכל שינויי התקינה שחלו. יובהר למען הסר כל ספק כי שינוי בתקינה החשבונאית ו/או שינוי רגולטורי שהשפעתו על

⁵ "ההון העצמי המתוקנן של החברה" - פירושו ההון העצמי המאוחד של החברה על פי דו"חותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין בתוספת הלוואות בעלים של האחים חגי' ובתוספת דמי סיחור (כהגדרתם להלן). "דמי הסיחור" - רווח שצפוי לנבוע לחברה (במאוחד) ממכירת זכויות במקרקעין ו/או דמי סיחור ו/או דמי ניהול ו/או דמי ארגון ו/או דמי שיווק אותם זכאית ותהא זכאית החברה (במאוחד) לקבל מחברי קבוצות הרכישה אותן מארגנת החברה (במאוחד) בפרויקטים בהם נרכשו מקרקעי הפרויקט על ידי החברה (במאוחד) ו/או חברי הקבוצה, על פי הסכמי מכר או הצטרפות (לפי הענין) חתומים, וזאת למעט רווח כאמור אשר כבר הוכר בדו"חותיה הכספיים של החברה.

היחסים הפיננסיים במצטבר, ביחס לכל שינויי התקינה שחלו, תהא נמוכה מ-5%, לא ייחשב שינוי המשפיע באופן מהותי על אופן חישוב איזו מההתניות הפיננסיות/עמידת החברה בהתניות הפיננסיות הכלולות בשטר זה וזאת אף אם יהיה מדובר בשינוי שאלמלא היתה בחינת ההתניות הפיננסיות נעשית על פי התקינה החשבונאית נכון למועד חתימת שטר זה, היה מביא לכך שהחברה לא היתה עומדת בהתניות הפיננסיות האמורות.

5.11 הלוואות בעלים האחים חג'י' ופירעון

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות בעלים האחים חג'י' (כהגדרת המונח בסעיף 1.5.23 לעיל) שתועמדה לחברה, ככל ותועמדה, על ידי האחים חג'י' ובלבד שלאחר פירעון הלוואות הבעלים האמורות, תוסיף החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.9.1(א) ו-5.9.1(ב) לעיל, כאשר בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות בהינתן פירעון הלוואות בעלים האחים חג'י' הרלבנטיות תיעשה בהתאם לדו"חות הכספים המאוחדים האחרונים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) שפרסמה החברה לפני מועד פירעון הלוואות בעלים כאמור.

בנוסף, ככל והחברה תיחשב "תאגיד מדווח בקשיים" (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), וכל עוד תיחשב ככזו, האחים חג'י' לא יהיו זכאים לפירעון הלוואות הבעלים כלפיהם, גם במסגרת הליך של פירוק, אלא לאחר שהחברה פרעה במלואן את התחייבויותיה כלפי כלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), וזאת אלא אם הוחלט אחרת על ידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), בהחלטה שתתקבל כהחלטה מיוחדת.

5.12 חדלה החברה להיות תאגיד מדווח, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, תמסור החברה לנאמן, דיווחים כנדרש מתאגיד שאינו תאגיד מדווח בהתאם לקודקס הרגולציה או לפי כל חוזר אחר או מסמך אחר כפי שיקבע על ידי רשות מוסמכת כאשר כל דיווח ייחתם על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים ומנכ"ל החברה.

5.13 עסקאות בעלי שליטה

כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.6.1.3-5.6.1.1 לעיל בדו"חות כספיים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה "**התקופה המוחרגת**"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה) אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית (או שהיתה דורשת אישור כאמור בחברה ציבורית, היה והחברה לא תהיה ציבורית), ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה בהתניות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי ענין אשר אינן דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000].

יודגש כי אלא אם נכתב מפורשות אחרת, כלל התחייבויות החברה המפורטות בסעיף 5 זה לעיל תהיינה בתוקף עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') על פי שטר הנאמנות.

6. בטחונות

6.1 אגרות החוב (סדרה י') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר (וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות החברה שלא לרשום שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה, כמפורט בסעיף 6.2 להלן).

6.2 החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה (שעבוד שלילי - **negative pledge**), לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') שהתקבלה בהחלטה מיוחדת.

החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר זה לא יצרה שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת נושה כלשהו. כן יובהר, למען הסר ספק, כי אין באמור בכדי לגרוע מתאגידים בשליטת החברה לרשום שעבוד כללי שוטף כאמור על כלל נכסיהם.

6.3 פרט לאמור בסעיף 6.2 לעיל, לא יחולו על החברה הגבלות כלשהן בהטלת שעבודים לסוגיהם על נכסיה, כולם או חלקם, והחברה תוכל לשעבדם בשעבודים קבועים וכן בשעבודים שוטפים על נכס ספציפי (אחד או יותר) ללא הגבלה כלשהי, בכל דרך שהיא ובכל דרגה שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון (לרבות להבטחת סדרות אגרות חוב או התחייבויות אחרות), ללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב (סדרה י'). כן לא יחולו מגבלות על מתן ערבויות, והכל ללא צורך בקבלת הסכמת הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') לכך.

כמו-כן, החברה תהיה רשאית למכור, לשעבד (בכפוף לאמור בסעיף 6.2 לעיל), להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את רכושה, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), אך מבלי לפגוע בהוראות שטר הנאמנות (לרבות הוראת סעיף 8.1.22 לשטר זה) ובכפוף לחובות דיווח של החברה בקשר לאמור, כפי שאלו נקבעו (ככל שנקבעו) בשטר הנאמנות ו/או לפי דין. החברה אינה מחויבת להודיע לנאמן על העברה או מכירה של נכס כלשהו מנכסיה, וכן, אינה מחויבת להודיע לנאמן על יצירת כל שעבוד על נכסיה.

למען הסר ספק יובהר כי גם החברות הבנות של החברה (כפי שתהיינה מעת לעת) תהיינה רשאיות לשעבד את רכושן, כולו או מקצתו, בכל שעבוד (לרבות שעבוד שוטף) ובכל דרך שהיא (לרבות לצורך הבטחת הלוואות שתועמדה להן) ולעשות כל פעולה המוזכרת בפסקה שלעיל, ללא קבלת הסכמת הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') לכך ומבלי שתידרש

העמדת בטוחה כלשהי למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') במקביל ליצירת שעבוד כאמור על ידיהן.

6.4 למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון ובפועל הנאמן לא בחן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'). הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'). אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין ו/או שטר הנאמנות לרבות אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך חתימת שטר נאמנות זה ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

7. פדיון מוקדם

7.1 פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

אם וככל שיוחלט על ידי הבורסה לניירות ערך על מחיקה מרישום למסחר של אגרות החוב שבמחזור עקב כך ששווי סדרת אגרות החוב פחת מהסכום שנקבע בתקנון הבורסה וההנחיות מכוחו לעניין מחיקה מהמסחר של אגרות החוב, תבצע החברה פדיון מוקדם של אגרות החוב בהתאם לסעיפים כדלקמן או כפי שיקבע בהנחיות הבורסה באותו מועד:

(א) תוך 45 יום מתאריך ההחלטה על המחיקה מהרישום למסחר כאמור תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדות.

(ב) מועד הפדיון המוקדם לגבי אגרות החוב יחול לא לפני 21 יום מתאריך פרסום ההודעה, ולא מאוחר מ- 45 יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

(ג) במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדות, לפי יתרת ערכן הנקוב בצירוף הריבית שהצטברה על הקרן עד מועד הפדיון בפועל (חישוב הריבית יעשה על בסיס 365 יום בשנה).

(ד) קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב וגם אין בה כדי לפגוע בזכויות ההמרה, למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם כאמור לעיל, אך אגרות החוב יימחקו מהמסחר בבורסה, ויחולו עליהן בין היתר השלכות המס הנובעות מכך.

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

החברה תפרסם הודעה על מועד הפדיון המוקדם בדו"ח מיידי. בהודעה כאמור יפורט גם סכום תמורת הפדיון המוקדם.

7.2 פדיון מוקדם ביוזמת החברה

יובהר כי לחברה לא תעמוד האפשרות לבצע מרצונה פדיון מוקדם של אגרות החוב

8. זכות להעמדה לפירעון מיידי

8.1 בכפוף לאמור בסעיף 8.1 זה להלן, יהיו הנאמן או מחזיקים באגרות החוב (סדרה י') רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב והנאמן יהיה חייב לעשות כן במקרה שהתקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב בהתאם לאמור בסעיף 8.2 להלן, והכל בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן:

8.1.1 אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או לפי שטר נאמנות זה, והחברה לא תיקנה הפרה זו תוך 7 ימים.

8.1.2 אם החברה תפר את תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית, או אם לא תקיים אילו מהתחייבויותיה המהותיות במסגרתם, וההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה, או אם יתקיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות על פי תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות.

8.1.3 אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון ו/או אינו מלא, ובמקרה שמדובר בהפרה הניתנת לתיקון - ההפרה לא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.

8.1.4 אם החברה תבצע חלוקה בניגוד לאמור בסעיף 5.9 לעיל.

8.1.5 אם החברה לא תפרסם דו"חות כספיים שהיא חייבת בפרסומם לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומם. יובהר, כי היה והחברה תקבל ארכה להגשת דו"חותיה כספיים מאת רשות ניירות ערך ו/או רשות ממשלתית אחרת ו/או ערכאה שיפוטית, לא תעמוד לחברה תקופת ריפוי נוספת מעבר לתקופה הארכה שניתנה, כך שהיה והחברה לא תפרסם את דו"חותיה הכספיים עד לתום המועד שנקבע בארכה האמורה, ייחשב הדבר כהפרת הוראות סעיף 8.1.5 זה.

8.1.6 אם החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות שבסעיפים 5.6.1.1-5.6.1.3 לעיל במשך תקופה של שני רבעונים עוקבים, על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים.

8.1.7 אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, המותר על פי שטר זה) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק או צו פתיחת הליכים כהגדרתו בחוק חדלות פירעון קבוע וסופי על ידי בית המשפט, או ימונה לה מפרק קבוע או נאמן כהגדרתו בחוק חדלות פירעון.

8.1.8 אם יינתן כנגד החברה צו פירוק זמני או צו פתיחת הליכים על ידי בית המשפט, או ימונה לה מפרק זמני או נאמן כהגדרתו בחוק חדלות פירעון, או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, וצו או החלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין.

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.9 אם בגין חוב של החברה: (א) יממשו בעלי שעבודים את השעבודים שיש להם על נכס מהותי של החברה; או (ב) יוטל עיקול ו/או תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל על נכס מהותי של החברה, והשעבוד או העיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד רישומם, הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס למימוש שעבודים, בקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

בסעיף זה - **"נכס מהותי של החברה"** - נכס או מספר נכסים במצטבר, אשר ערכו או ערכם המצטבר, לפי העניין, על פי דו"חותיה הכספיים המאוחדים האחרונים (מבוקרים או סקורים), במועד האירוע, של החברה, עולה על 40% מהיקף נכסי החברה במאזן המאוחד של החברה על פי דו"חות הכספיים האמורים. מובהר כי נכס המשמש בטוחה להלוואה ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse) לא ייחשב לעניין סעיף זה כנכס מהותי של החברה;

החברה תגיש לנאמן, בתוך 2 ימי עסקים מהמועד בו ניתנה לה הודעה בכתב על בקשה למימוש שעבודים או על עיקול על נכס מהותי של החברה, הודעה אודות האירוע האמור.

8.1.10 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני, על נכס מהותי של החברה (כהגדרת המונח בסעיף 8.1.9 לעיל), אשר לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכס מהותי של החברה (כהגדרת המונח בסעיף 8.1.9 לעיל).

על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור בסעיף זה, שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.11

א. אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או אם יינתן צו כאמור או תיכנס לתוקפה הקפאת הליכים ביחס לחברה עקב מתן צו לפתיחת הליכים או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או 'הסדר חוב' או תוכנית 'שיקום כלכלי' כהגדרתם בחוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי

במבנה החברה, לרבות פיצול, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט הסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאינן בהם כדי להשפיע על יכולתה של החברה לפרוע את אגרות החוב, או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן או אם צו או בקשה כאמור ניתנו או הוגשו בהסכמת החברה; או -

ב. אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בקשה ל'הסדר חוב' כהגדרתו בחוק חדלות פירעון כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה.

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

8.1.13 אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה ביחס למצבה במועד הנפקתן של אגרות החוב (סדרה י'), וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את חובותיה לפי שטר נאמנות זה ו/או את אגרות החוב, במועדם.

8.1.14 אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה י'), למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה תוך 60 ימים, או אם אגרות החוב (סדרה י') נמחקו מהמסחר בבורסה;

8.1.15 אם הועמדו לפירעון מיידי באותה עת הלוואה ממוסד בנקאי ו/או פיננסי ו/או קרנות שנטלה החברה (Recourse לחברה) בסכום העולה, במצטבר (חלק החברה בלבד) על סך של 50 מיליוני ש"ח וזאת בשל אי עמידת החברה בתנאי ההלוואה [ולא, לדוג', בשל סירוב החברה להסכים לשינוי תנאי ההלוואה באופן שיהיה בו על מנת להרע את תנאיה מבחינת החברה. יובהר, למען הסר ספק, כי במקרה ומדובר בהלוואה בנקאית שנטלו חברי קבוצת רכישה במשותף, יראו את תנאי סעיף זה כאילו נתקיימו רק מקום בו ההלוואה הועמדה לפירעון מיידי בשל אי עמידת החברה בתנאי פירעון ההלוואה, להבדיל מאי עמידת חברי הקבוצה האחרים, כולם או חלקם, בתנאי ההלוואה]; (להלן בסעיף זה: "**סכום חוב מהותי**"), והחברה לא גרמה לריפוי העילה בגינה הועמד סכום החוב המהותי לפירעון מיידי בתוך 30 ימים מהמועד בו נודע לה על העמדת סכום החוב המהותי לפירעון מיידי; או אם סדרה אחרת של אגרות חוב של החברה הועמדה לפירעון מיידי.

החברה תגיש לנאמן, בתוך 2 ימי עסקים מהמועד בו ניתנה לה הודעה על העמדת סכום חוב מהותי לפירעון מיידי כאמור, הודעה בכתב אודות העמדת סכום החוב המהותי לפירעון כאמור.

על אף הוראות ההגדרה שלעיל, יובהר כי חוב שאין ביחס אליו יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) לא ייחשב לעניין סעיף זה כחוב מהותי.

דירוג 8.1.16

8.1.16.1 אם אגרות החוב (סדרה י') תפסקנה להיות מדורגות, כך שלא תהיינה מדורגות לפחות על ידי חברת דירוג אחת, לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטתה של החברה (לעניין זה יראו בין היתר אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברה המדרגת ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על ידי החברה המדרגת במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת, כסיבות ונסיבות שבשליטת החברה).

8.1.16.2 אם יעודכן דירוג אגרות החוב על ידי החברה המדרגת של אגרות החוב (סדרה י'), כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג (BBB-) (BBB מינוס) על פי דירוג מעלות או כל דירוג מקביל על ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום מעלות (במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה), לתקופה העולה על 14 ימי עסקים.

8.1.17 אם ה"ה יצחק חגי' ויהודה עידו חגי' (להלן ביחד: "**בעלי השליטה**") (במישרין או בעקיפין) יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (בשרשור סופי) מכל סיבה שהיא וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בהחלטה מיוחדת את העברת השליטה בחברה.

למען הסר ספק יובהר לעניין זה כי: (א) עסקה שנעשתה על ידי בעלי השליטה (כולם או חלקם) שכתוצאה ממנה אחד מבין ה"ה יצחק חגי' ו/או יהודה עידו חגי' נותר בעל שליטה בחברה לא תחשב "כהעברת שליטה"; (ב) ירושה על פי דין אינה מהווה עסקה.

"**שליטה**" לעניין סעיף זה - החזקה של בעלי השליטה של לפחות 45.01% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בין במישרין ובין בעקיפין (באמצעות תאגיד בשליטה) אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך).

8.1.18 אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

8.1.19 אם החברה תבצע הרחבת סדרה לאגרות החוב (סדרה י') בניגוד להוראות סעיף 4.2 לשטר הנאמנות.

8.1.20 אם החברה תיצור שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה, שלא בהתאם להתחייבותה על פי הוראות סעיף 6.2 לעיל.

8.1.21 אם תירשם הערת "עסק חיי" בדו"חות הכספיים המאוחדים (בין מבוקרים ובין סקורים) של החברה למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

8.1.22 אם עיקר פעילותה של החברה (בעניין זה "**החברה**", יחד עם חברות המאוחדות בדו"חותיה הכספיים של החברה) אינו בתחום הנדל"ן, או אם בוצעה מכירה לאחר של רוב נכסי החברה, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), בהחלטה מיוחדת;

לעניין סעיף זה "**מכירה לאחר**" – מכירה לכל צד שלישי שהוא (לרבות בעלי השליטה בחברה ו/או תאגידים בשליטתם), למעט מכירה לתאגידים בבעלות מלאה של החברה; "**רוב נכסי החברה**" – נכס או צירוף של מספר נכסים, שבבעלות החברה או בבעלות חברות המאוחדות בדו"חותיה הכספיים, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדו"חות הכספיים השנתיים או הרבעוניים המאוחדים האחרונים שפרסמה החברה טרם קרות האירוע הרלוונטי, עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדו"חות הכספיים כאמור וזאת למעט אם הנכסים האמורים מסווגים בדו"חותיה הכספיים של החברה כמלאי או כרכוש קבוע או כנדל"ן להשקעה או כזכויות לרכישת מקרקעין והם נמכרו, בין במישרין ובין בעקיפין, במהלך העסקים הרגיל של החברה (כאשר יובהר כי מכירה של תאגיד בשליטת החברה, המחזיק במספר חברות נכסים שונות, לא תיחשב כמכירה בעקיפין לעניין סעיף זה).

8.1.23 אם בוצע על ידי החברה מיזוג על פי החלק השמיני (הפרק הראשון) או החלק התשיעי (הפרק השלישי) של חוק החברות ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי איגרות החוב (סדרה י') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה י'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי נטלה על עצמה את מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ולא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'). מובהר כי במקרה כאמור הנאמן לא יידרש לבדוק את נכונות האמור בהצהרה זו של הישות הקולטת.

אין בסעיף זה כדי לגרוע מיתר העילות להעמדה לפירעון מיידי המוקנות למחזיקי אגרות החוב בהתאם לסעיף 8.1 זה לעיל ולהלן וכל העילות המנויות בסעיף 8.1 זה לעיל ולהלן יחולו ביחס לישות הקולטת כאילו הייתה החברה. ביחס לאמור בסעיפים בהם האמור נגזר מהדו"חות הכספיים של החברה, תבוצע הבדיקה ביחס לדו"חות הכספיים של הישות הקולטת כפי שיהיו לאחר המיזוג.

8.1.24 אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא, למעט מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג כאמור בסעיף 8.1.23 לעיל.

8.1.25 אם החברה תפר את התחייבות המפורטת בסעיף 5.13 לעיל.

8.1.26 בקרות כל אירוע אחר המהווה פגיעה מהותית ו/או יכול לגרום לפגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

8.2 בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.26 (כולל) לעיל יחולו, לפי העניין, ההוראות הבאות:

8.2.1 סמוך לאחר איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.26 (כולל) לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם לאמור להלן), ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה י'), בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.26 (כולל) לעיל, לפי העניין.

בהודעת הזימון יצוין, כי היה והחברה תגרום לביטולו ו/או להפסקתו של האירוע שבגינו זומנה האסיפה, עד למועד כינוס האסיפה, אזי יבוטל זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל.

על אף האמור לעיל, הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את תקופת 21 הימים האמורים אם יהיה בדעה כי כל דחיה בכינוס האסיפה מסכנת או עלולה לסכן את זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'). במקרה של קיצור מועדים כאמור, בטרם זימון האסיפה, ימסור הנאמן על פי בקשת החברה הודעה לחברה שבה יציין את הסיבות לקיצור.

8.2.2 החלטת מחזיקים להעמיד את אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה, בעצמם או על ידי באי כוחם, מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י') שבמחזור, ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה (למעט הנמנעים) או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה, בעצמם או על ידי באי כוחם, מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.

8.2.3 במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיפים 8.1.1 עד 8.1.26 (כולל) לעיל, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') כאמור התקבלה באופן הנדרש כמפורט בסעיף 8.2.2 לעיל, הנאמן יהיה חייב, בהקדם האפשרי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של איגרות החוב (סדרה י') בהתאם להחלטה שהתקבלה, ובלבד שנתן לחברה התראה בכתב של 15 ימים על כוונתו לעשות כן. ואולם הנאמן או מחזיקי אגרות החוב אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי, והכל בכפוף להוראות הדין.

8.2.4 העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור שישלח על ידי הנאמן לחברה מיד עם פרסום ההודעה או פרסום זימון האסיפה במערכת המגנ"א יהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב כאמור.

8.2.5 נקבעה באיזה מסעיפי המשנה בסעיף 8.1 לעיל, תקופה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי,

רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 8 זה, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה האמורה אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

8.2.6 למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור בסעיף 8.2 זה לעיל בכדי לגרוע מסמכותו של הנאמן להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב (סדרה י') על פי שיקול דעתו ובכפוף להוראות הדין.

8.2.7 על אף האמור בסעיף 8.2 זה לעיל, במקרה בו תבקש החברה מהנאמן בכתב למנות נציגות דחופה, יש לפעול על פי ההוראות הקבועות בתוספת השלישית לשטר הנאמנות.

8.2.8 למען הסר ספק מובהר כי הפירעון המיידי יעשה לפי יתרת ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה י'), אשר טרם נפרעו כולל הפרשי ריבית שהצטברו על הקרן, כאשר הריבית תחושב לתקופה המתחילה לאחר היום האחרון שבגינו שולמה ריבית ועד למועד הפירעון המיידי בפועל (חישוב הריבית עבור חלק משנה יעשה על בסיס 365 יום לשנה).

8.2.9 למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות העמדה לפירעון מיידי 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 זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או הנאמן כאמור.

8.2.10 על אף האמור, התקבלה אצל הנאמן הודעה על פתיחתו של משא ומתן מוגן בהתאם להוראות חלק י' פרק ד' לחוק חדלות פירעון יידחה תוקף החלטה שהתקבלה ביחס לנושאים המפורטים בסעיף 339(א) לחוק חדלות פירעון עד ליום העסקים הראשון שלאחר תקופת ההגנות כהגדרתה בסעיף 339(ב) לחוק חדלות פירעון ובתנאי שלא בוטלה קודם לכן.

9. תביעות והליכים בידי הנאמן

9.1 בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, הנאמן יהיה רשאי, בכל עת, לפי שיקול דעתו, ובהודעה בכתב לחברה של שבעה (7) ימים מראש, ככל שאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות, כפי שימצא לנכון ובכפוף לכל דין, לשם מימוש ו/או הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') וכן לשם אכיפת הביצוע על החברה של התחייבות אחרת של החברה על פי שטר הנאמנות. למרות האמור לעיל, לנאמן זכות לקיצור תקופת ההודעה המוקדמת אם הנאמן בדעה כי כל דחייה בנקיטת הליכים כאמור מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב.

הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 9.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפה רגילה של מחזיקי אגרות החוב. על אף האמור לעיל, יובהר

כי החלטה בנוגע לפירוק החברה תתקבל באסיפת מחזיקים מיוחדת וכהחלטה מיוחדת. על אף האמור בסעיף זה מובהר כי, זכות להעמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 8 לעיל והוראות הדין ולא מכח סעיף זה.

9.2 בכפוף להוראות שטר הנאמנות, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') על מנת לדון ו/או לקבל את ההוראות בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות.

9.3 כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות לעשות פעולה כלשהי, לרבות פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') כאמור בסעיף זה, יהיה הנאמן רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה כאמור עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד שכינוס האסיפה או הפניה לביהמ"ש ייעשו במועד הראשון האפשרי. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן לא יהיה רשאי לעכב ביצוע של פעולה דחופה, שאם לא תינקט באותו זמן תיגרם פגיעה מהותית למחזיקים.

9.4 הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים משפטיים כלשהם, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה י') כדי שיוחלט על ידי המחזיקים באילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה. כמו כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה י') לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור, ובלבד שכינוס האסיפה יעשה במועד הראשון האפשרי על פי הוראות התוספת השנייה לשטר הנאמנות ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לסכן את זכויות המחזיקים.

9.5 מקום בו התקבלה אצל הנאמן הודעה על קיומו של משא ומתן מוגן בהתאם להוראות חדלות פירעון, יכנס הנאמן אסיפת מחזיקי אגרות חוב לשם מינויו של נציג הנושים כהגדרתו בסעיף 341 לחוק חדלות פירעון, אשר ימונה בהתאם ובכפוף להוראות החוק.

9.6 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 יעמדו לפירעון מיידי, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

נאמנות על התקבולים

10.

בכפוף להוראות הדין, כל התקבולים והכספים שיתקבלו או יוחזקו על ידי הנאמן למעט שכר טרחתו, הוצאותיו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא לרבות אך לא רק כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידיו בנאמנות ותהיה לו עליהם זכויות קיזוז ועכבון מלאות והם ישמשו בידי למטרות ולפי סדר הקדימויות בנשיה הבא: **תחילה** - לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר הנאמנות, לרבות שכרו (ובתנאי כי הנאמן לא יקבל את שכרו הן מהחברה והן ממחזיקי אגרות החוב).

שנית - לתשלום כל סכום אחר על פי ה'התחייבות לשיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 26.1 להלן);
שלישית - לתשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 26.3 להלן, ראשית למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כאמור מעבר לחלקם היחסי לפי סעיף 26.5.1.1 לשטר ולאחר מכן למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כפי חלקם היחסי לפי סעיף 26.5.1.1 לשטר.

היתרה תשמש, אלא אם הוחלט אחרת בהחלטה מיוחדת באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), למטרות לפי סדר העדיפות הבא:

(א) **ראשית** - כדי לשלם למחזיקים את פיגורי הריבית המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב (סדרה י') פרי-פסו (לרבות ריבית פיגורים ככל שתחול על פי תנאי אגרות החוב ובכפוף להוראות חוק חדלות פירעון) ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

(ב) **שנית** - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') את סכומי הריבית המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו, אשר מועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

(ג) **שלישית** - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

(ד) **רביעית** - כדי לשלם למחזיקים את סכומי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידם פרי-פסו, וזאת בין אם הגיע זמן סילוק סכומי הקרן ובין אם לאו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

(ה) **חמישית** - בכפוף להוראות הדין, יתרת ריבית הפיגורים שהצטברה על אגרות החוב לאחר מועד מתן צו לפתיחת הליכים.

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

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

מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') יוכלו לשנות את סדר העדיפויות שלעיל בהחלטה מיוחדת שתתקבל כדין ומראש באסיפת מחזיקים, וזאת ביחס לחלופות א-ד לעיל בלבד. הנ"ל כפוף לכך שיתקבל אישור מתאים מרשות המיסים.

יובהר, כי ככל והיה על החברה לשאת באיזה מההוצאות אולם לא עשתה כן, יפעל הנאמן ככל יכולתו ולפי האמצעים העומדים לרשותו, לקבלת הסכומים כאמור מהחברה ובמקרה ויצליח לקבלם יוחזקו על ידו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות המפורט בסעיף זה.

סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן

11.

הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לחשבון הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) חלק או מלוא התשלום אותו על החברה לשלם למחזיקים (להלן: "**התשלום הרלבנטי**"), כך שהסכום האמור המיועד לפירעון יועבר לחשבון הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) לא יאוחר ממועד התשלום הרלבנטי וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה (וככל שהחברה

לא נשאה בעצמה בסכום האמור ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את הסכום האמור). החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור וככל שלא נקבע בטרם הנאמנות שהחברה תישא בסכומים אלו, אזי יראו ביחס לסכומים אלו את החברה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים ביחס לתשלום הקרן ו/או הריבית שהיה עליה לשלם למחזיקים כאמור לעיל, אם תוכיח כי העבירה את מלוא הסכום הנדרש לזכות חשבון הנאמן כאמור. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר כאמור מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין. כמו כן, אין באמור בכדי לגרוע מחובתו של הנאמן לפעול באופן סביר להשגת הסכומים המגיעים למחזיקים מן החברה, אשר שימשו לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר הנאמנות.

על אף האמור לעיל, הסכום אותו יהא 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 הסכום האמור) יוגבל לסך של 500,000 ש"ח (בצירוף מע"מ).

סמכות לעכב חלוקת כספים

12.

למרות האמור בסעיף 10 לעיל, היה והסכום הכספי, אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה בהתאם לסעיף 10 לעיל, יהיה פחות מסך של 1 מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו והוא יהיה רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי סעיף 17 לשטר הנאמנות.

לכשתגענה השקעות אלה על רווחיהן יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), אם יגיעו, לסכום של 1 מיליון ש"ח לפחות, ישלם הנאמן למחזיקים בהתאם לסדר הקדימויות כאמור בסעיף 10 לעיל. במקרה בו עד למועד המוקדם מבין מועד תשלום הריבית ו/או הקרן הקרוב ו/או זמן סביר לאחר קבלת הסכום הכספי האמור, לא יהיה בידי הנאמן סכום, אשר יספיק כדי לשלם לפחות 1 מיליון ש"ח כאמור, יהיה הנאמן רשאי לחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו.

על אף האמור בסעיף 12 זה לעיל, רשאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), לפי החלטה רגילה שתתקבל על ידם, להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 10 לעיל, אף אם סכומם עומד על פחות מ-1 מיליון ש"ח ואף אם טרם חל איזה מהמועדים שצוינו לעיל וזאת בכפוף להוראות תקנון הבורסה כפי שיהיו באותה עת.

על אף האמור, תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיע מועדם (ולעניין ההוצאות שכבר שולמו על ידי הנאמן, יוחזר לנאמן סכומם מיד עם הגיע הכספים לידי הנאמן) אף אם הסכומים שהגיעו לידי הנאמן הינם נמוכים מסך של 1 מיליון ש"ח כאמור.

הודעה על חלוקה

13.

הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כלשהו מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 10 ו-12 לעיל, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן

הקבוע בסעיף 27.1 להלן. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') זכאים לריבית לפי השיעור הקבוע באגרת החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם או שהוצע לשלם להם כאמור.

הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

14.

14.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרת חוב (סדרה י') ואשר לא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלומו, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה היתה מוכנה ויכולה לשלמו, יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלומו והמחזיק באגרת החוב (סדרה י') יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית, לפי העניין.

14.2 החברה תפקיד בידי הנאמן, תוך 14 יום מהמועד שנקבע לתשלום, את סכום התשלום שלא שולם במועדו, כאמור בסעיף 14.1 לעיל ותודיע בכתב על פי הכתובות המצויות ברשותה, ככל שמצויות ברשותה, למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') על הפקדה כאמור והפקדה כאמור תיחשב כסילוק אותו תשלום למחזיק ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרות החוב, גם כפדיון אגרת החוב (סדרה י') על ידי החברה.

14.3 כל סכום שיוחזק על ידי הנאמן בנאמנות עבור המחזיקים יופקד על ידי הנאמן בבנק ויושקע על ידו, בשמו או בפקודתו, לפי שיקול דעתו בהשקעות המותרות לו על-פי סעיף 17 להלן. עשה כן הנאמן לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי ההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה, לרבות בגין ניהול חשבון הנאמנות ובניכוי שכר טרחתו ותשלומי החובה, וישלמה לזכאים כנגד אותן הוכחות שידרשו על ידו לשביעות רצונו המלאה. לאחר שיקבל הנאמן מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה כאמור, יעביר הנאמן למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים ממימוש השקעתם, בניכוי כל ההוצאות כמפורט לעיל. התשלום יעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבלו.

14.4 הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם על פי הוראות סעיף 17 להלן, עד לתום שנה מהמועד הסופי לפירעון אגרת החוב (סדרה י'), אז יחזיר הנאמן את הסכומים שיצטברו בידיו (כולל פירותיהם) בניכוי הוצאותיו ובניכוי שכר טרחתו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו'), לחברה, והחברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') הזכאים לאותם סכומים לתקופה של עד תום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה י'), ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיף קטן 14.3 לעיל בשינויים המחויבים. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיק אגרות חוב (סדרה י') בתום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה י'), יעברו לבעלות החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. לאחר החזרת הסכומים לחברה לא

יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על ידו כאמור.

14.5 החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים כאמור בסעיף 14.4 לעיל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') כאמור, ותתחייב לשפות את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בגין העברת הכספים כאמור, ובלבד שלא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה שהנאמן פעל באופן בלתי סביר ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או ברשלנות שאינה פטורה על פי דין.

15. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן

15.1 קבלה חתומה מאת מחזיק איגרת החוב (סדרה י') או אסמכתא של חבר הבורסה המעביר על ביצוע ההעברה תשחרר את הנאמן או החברה (בהתאמה) בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה או באסמכתא.

15.2 קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי איגרת החוב (סדרה י') כאמור בסעיף 14.2 לעיל תיחשב כקבלה מאת מחזיק איגרת החוב (סדרה י') לצורך האמור בסעיף 15.1 לעיל ביחס לשחרור החברה בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

15.3 כספים שחולקו כאמור בסעיפים 12-14 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של איגרות החוב (סדרה י').

16. הצגת איגרת חוב לנאמן; רישום בקשר עם תשלום חלקי

16.1 הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק איגרת חוב (סדרה י') להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן וריבית, את תעודת איגרות החוב (סדרה י') שבגין משולמים התשלומים, ולרשום על תעודת איגרות החוב (סדרה י') הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.

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

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

17. השקעות כספים

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על ידי בפקדונות בנקאיים שקליים של אחד מארבעת הבנקים המסחריים הגדולים בישראל שדירוגם אינו נמוך מ-AA (הישראלי) של S&P – מעלות (או דירוג המקביל לו), בשמו או בפקודתו (לעיל ולהלן: "ההשקעות המותרות").

פעל הנאמן בהתאם לאמור בסעיף זה, 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, ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות סעיפים 10 ו/או 12 ו/או 14 לעיל, לפי העניין.

התחייבויות החברה כלפי הנאמן

18.

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, כל זמן שאגרות החוב (סדרה י') טרם נפרעו במלואן, כדלקמן:

- 18.1 להתמיד ולנהל את עסקי החברה בצורה סדירה, נאותה ויעילה.
- 18.2 לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים. לשמור את הפנקסים לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתא, חשבונות וקבלות), ולאפשר לנאמן ו/או לכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה ולא יאוחר מ- 5 ימי עסקים מהמועד בו נדרשה לכך החברה, בכל פנקס כאמור ו/או מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות ובכפוף להוראות סעיף 31.13 להלן.
- 18.3 להודיע לנאמן בכתב, לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוגשה בקשה להסדר חוב או לצו לפתיחת הליכים (כהגדרתם בחוק חדלות פירעון) כנגד החברה או מקרה בו הוטל עיקול או בוצעה פעולת הוצאה לפועל על נכס מהותי של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 8.1.9 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה לנכס מהותי של החברה כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן ו/או כל בעל תפקיד אחר שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי חוק חדלות פירעון או במסגרת צו לפתיחת הליכים, כנגד החברה, וכן לנקוט על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול ההוצאה לפועל או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין. כן תעדכן החברה את הנאמן, על פי בקשתו, על ניהול ההליכים כאמור.
- 18.4 להודיע לנאמן בכתב, תוך יום עסקים אחד מהיום בו נודע על כך לחברה, על: (1) קרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף 8.1 לעיל על סעיפיו הקטנים. ההודעה תיעשה במקרה זה מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותו סעיף; (2) חשש ממשי של החברה לקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף 8.1 לעיל על סעיפיו הקטנים. ההודעה תיעשה במקרה זה מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותו סעיף.
- 18.5 למסור לנאמן, הודעה בכתב חתומה בידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, תוך 5 ימי עסקים מהמועד בו יבקש הנאמן, על ביצוע כל תשלום לבעלי אגרות החוב ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד לבעלי אגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הנ"ל.

- 18.6 למסור לנאמן מיד עם פרסומו, כל דו"ח שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. דיווח מידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך וכל דיווח או מידע אשר יפורסם (במלואו) על ידי החברה במערכת המגנ"א, ייחשב כאילו נמסר לנאמן. על אף האמור לעיל, לבקשת הנאמן תמסור החברה לנאמן עותק מודפס של הדיווח או המידע כאמור.
- 18.7 למסור לנאמן העתקים מהודעות ומהזמנות שתתן החברה למחזיקי אגרות החוב, כאמור בסעיף 27 לשטר זה ובכלל.
- 18.8 לגרום לכך כי נושא משרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ייתן, תוך זמן סביר, ובכל אופן לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, לנאמן ו/או לאנשים שיוזם, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם בדיקות שנעשות על ידי הנאמן לצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב וזאת בכפוף לחובת הסודיות המתוארת בסעיף 31.13 להלן.
- 18.9 לזמן את הנאמן להיות נוכח באסיפות הכלליות (בין אם באסיפות כלליות שנתיות ובין אם באסיפות כלליות מיוחדות) של בעלי המניות של החברה (ללא זכויות השתתפות או הצבעה). פרסום זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות של החברה במערכת המגנ"א, ייחשב כזימון הנאמן לצרכי סעיף זה. כן מתחייבת החברה כי במידה והיא תחדל מלהיות חברה ציבורית ותיוותר רק כחברת אגרות חוב (כהגדרת המונחים בחוק החברות) – היא תמציא לנאמן פרוטוקולים חתומים של אסיפות בעלי המניות לא יאוחר מ-3 ימי עסקים ממועד חתימת הפרוטוקולים האמורים.
- 18.10 כל זמן שאגרות החוב מסדרה י' טרם נפרעו במלואן למסור לנאמן את הדו"חות והדיווחים כמפורט להלן:
- א. דו"חות כספיים מאוחדים וסולו שנתיים מבוקרים של החברה, ודו"חות כספיים מאוחדים וסולו רבעוניים סקורים של החברה, לא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך לפי חוק ניירות ערך גם במקרה בו החברה תפסיק להיות תאגיד מדווח.
- ב. למסור לנאמן, לפי דרישתו הראשונה בכתב, אישור בכתב חתום על ידי רואה חשבון כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במועד, ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.
- ג. חדלה החברה מלהיות תאגיד מדווח, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, תמסור החברה לנאמן, דיווחים כנדרש מתאגיד שאינו תאגיד מדווח בהתאם לחוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון לגופים מוסדיים, כפי שיהיה מעת לעת.
- 18.11 למסור לנאמן או לנציג מורשה שלו (אשר הודעה על מינויו תימסר על ידי הנאמן לחברה עם מינויו), על פי דרישתו, כל מידע סביר בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה) ואף להורות לרואה החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן/נציגו

המורשה, וזאת לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד דרישתו של הנאמן/נציגו המורשה, וזאת ככל שלדעתו הסבירה המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על פי שטר הנאמנות, לרבות מידע אשר עשוי להיות חיוני ונדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי איגרות החוב ובלבד שהנאמן/נציגו המורשה פועל בתום לב, ובכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 31.13 להלן.

- 18.12 למסור לנאמן את כל הדו"חות או ההודעות כמפורט בסעיף 35 לחוק.
- 18.13 לא יאוחר מ-10 ימי עסקים לאחר פרסום הדו"חות הכספיים השנתיים של החברה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור בכתב של החברה, בחתימת יו"ר הדירקטוריון שלה או מנהלה הכללי, על כך שבתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה ותנאי איגרות החוב (סדרה י') (לרבות של אותם הגבלות ותנאים ספציפיים בשטר ובאגרת החוב, שביחס אליהם יבקש הנאמן מהחברה להתייחס במסגרת האישור), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.
- 18.14 להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה לא יאוחר מ-2 ימי עסקים ממועד השינוי.
- 18.15 לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים לאחר פרסום הדו"חות הכספיים השנתיים או הרבעוניים של החברה, לפי העניין, תמציא החברה לנאמן אישור מפורט בכתב, חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.6.1.1-5.6.1.3 לעיל. לאישור יצורפו אסמכתאות ותחשיבים לשביעות רצון הנאמן, כולל חישוב מפורט (בקובץ Excel פעיל) ביחס לאמור בכל אחד מסעיפים אלה, לרבות התייחסות לעניין הלוואות הבעלים ודמי הסיחור, ככל שישנם. הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.
- 18.16 למסור לנאמן הודעות בדבר רכישת אגרות חוב על ידי החברה כמפורט בסעיף 3.1 לשטר.
- 18.17 הנאמן רשאי להורות לחברה לדווח לאלתר במערכת המגנ"א, בשם הנאמן כל דיווח בנוסח כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה, והחברה תהיה חייבת לדווח את הדיווח כאמור.
- 18.18 דיווחים של החברה במערכת המגנ"א ייחשבו כהודעה ו/או כמסירה לנאמן אלא אם נאמר במפורש אחרת בשטר זה.
- 18.19 לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדיה של החברה ולכל מקום שבו יימצאו נכסיה של החברה, בכל זמן סביר וזאת לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד הבקשה של הנאמן, לשם בדיקת נכסיה, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

- 18.20 למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד הנפקתן של אגרות החוב לפי שטר זה לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרן וריבית).
- 18.21 למסור לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב, ככל שתעביר.
- 18.22 ככל שימונה נציג נושים בהתאם לסעיף 341 לחוק חדלות פירעון או נאמן לפי פרק ו' לחוק חדלות פירעון מתחייבת החברה לאפשר ולסייע בידי נציג הנושים או בידי הנאמן, לפי העניין במילוי תפקידו (כמפורט בחלק י' פרק ד' לחוק חדלות פירעון). מובהר, כי אין במינוי נציג הנושים (או, בכפוף להוראות חוק חדלות פירעון – נאמן) כדי לגרוע מהתחייבויות החברה כלפי הנאמן למחזיקי אגרות החוב כמפורט בשטר זה.

התחייבויות נוספות

19.

ככל שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף 8 לעיל, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות, וזאת לא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן:

- 19.1 תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר זה בקשר עם הפירעון המיידי.
- 19.2 תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות הסבירות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן בקשר עם ביצוע הפירעון המיידי.
- 19.3 מובהר כי אין באמור בסעיף 19 זה לעיל כדי לגרוע מאילו מזכויותיה של החברה להעלות תביעות ו/או דרישות ו/או לנקוט בהליכים משפטיים מתאימים, ככל ולעמדת החברה העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי בוצעה שלא כדין.

באי כוח

20.

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

20.2 אין במינוי לפי סעיף 20.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה והחברה פוטרת בזאת את הנאמן ושלוcho מראש במקרה שלא יעשו כל פעולה שהיא, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוcho בגין כל נזק שנגרם או עלול להגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין זה, על סמך כל פעולה שלא נעשתה על ידי הנאמן ושלוcho כאמור לעיל.

21. הסכמים אחרים

בכפוף להוראות החוק ולמגבלות המוטלות על הנאמן בחוק, לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר זה, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע ממנו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים ו/או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו ו/או לכהן כנאמן לסדרת אגרות חוב אחרת של החברה.

22. דו"חות על ענייני הנאמנות

22.1 הנאמן יהיה חייב להגיש דו"ח לגבי פעולות שביצע בהתאם להוראות סעיף 135 לחוק ניירות ערך.

22.2 הנאמן יערוך עד ליום 30 ביוני לכל שנה, עבור השנה הקלנדרית הקודמת, דו"ח שנתי על ענייני הנאמנות (להלן: "הדו"ח השנתי").

הדו"ח השנתי יכלול דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.

22.3 הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדו"ח השנתי במערכת המגנ"א.

22.4 נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר זה ו/או של תנאי אגרות החוב (סדרה י') מצד החברה, מכח פרסומים פומביים של החברה או מכח הודעת החברה לנאמן לפי סעיף 18.4 לעיל, יודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לאכיפת קיום התחייבויות החברה על החברה, לפי העניין. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על ידי החברה על-פי הדין. חובה זאת של הנאמן כפופה לידיעתו בפועל אודות ההפרה כאמור.

22.5 הנאמן יעדכן את החברה על כל דו"ח שיוגש לפי סעיף 22 זה.

23. ביטוח הנאמן

נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר ארה"ב לתקופה (להלן: "סכום הכיסוי"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה י') יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר ארה"ב מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח, על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתן לתוקף של תקנות לפי חוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות האמורות.

24.1 הנאמן יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכותו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר זה לרבות בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידיו, בכספת ו/או במקום אחר שיבחר, אצל כל בנקאי ו/או כל חברה בנקאית ו/או אצל עורך דין. עשה כן הנאמן – הוא לא יהיה אחראי בגין כל הפסד שיגרם בקשר עם הפקדה כזו, אלא אם כן הנאמן פעל ברשלנות חמורה (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק), בזדון או בחוסר תום לב.

24.2 הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר הנאמנות להזמין את חוות דעתו או את עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר (להלן: "היועצים"), ולפעול בהתאם למסקנותיה בין אם חוות דעת או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן או לבקשת החברה והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת) ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. הנאמן יעמיד העתק מחוות הדעת או מהעצה כאמור לעיון מחזיקי איגרות החוב (בכפוף להוכחת בעלותו של המבקש באגרות החוב), לפי דרישתם.

החברה תישא במלוא ההוצאות הסבירות (בהתחשב בנסיבות העניין) של העסקת היועצים שימונו כאמור ובלבד, ככל שהדבר אפשרי בנסיבות אותו עניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור. יובהר כי פרסום תוצאות אסיפת מחזיקים אודות החלטה על מינוי יועצים כאמור לעיל יהווה הודעה מספקת לחברה לעניין זה. בהקשר זה, ככל שיהיה אפשרי בנסיבות ולא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, וככל שהשירותים כאמור בסעיף זה לעיל הינם בהיקף מוערך העולה על סכום של 20,000 ש"ח, הנאמן יציג לחברה 2 הצעות מחיר משני יועצים, והחברה תהיה רשאית לנהל עמם מו"מ על הצעתם ותהייה מחויבת תוך פרק זמן סביר לבחור באחד מהם.

על אף האמור לעיל, אם לא תבחר החברה ביועץ אחד בפרק זמן סביר כמפורט לעיל או במקרים דחופים, יהיה רשאי הנאמן, לאחר שקיבל הצעות משני היועצים כאמור, להתקשר עם אחד מהם, גם ללא מתן הודעה לחברה והחברה תישא במלוא שכר הטרחה הסביר של העסקת היועץ שימונה כאמור.

24.3 כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, מברק, פקסימיליה, דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברות מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה על סמך עצה ו/או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בה שגיאות ו/או שלא היו אותנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות שגיאות אלה בבדיקה סבירה.

24.4 הנאמן ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר הנאמנות, לפי שיקול דעתו המוחלט ובכפוף ליתר הוראות שטר זה. פעל כך הנאמן, הוא לא יישא באחריות לכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה אשר יגרמו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב ו/או אשר בהם יהיה עליהם לשאת עקב כל פעולה ו/או מחדל שיעשו על ידי הנאמן, לרבות כתוצאה מטעויות בשיקול דעת אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת) או בחוסר תום לב או בזדון או בניגוד להוראות שטר זה והכל בכפוף ובהתאם להוראות הדין.

25. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

הנאמן יהיה רשאי, במסגרת הנהלת עסקי הנאמנות, למנות שלוחים שיפעלו/ במקומו, בין עורך דין ובין אדם 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. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכרו של כל שלוח כזה לרבות בדרך של קיזוז מסכומים שהגיעו לידיה והחברה תחזיר לנאמן, תוך חמישה (5) ימי עסקים לאחר דרישתו הראשונה, כל הוצאה כנ"ל, והכל בתנאי שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוחים כאמור וזאת ככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, ובתנאי שהשכר אינו חורג מגבולות הסביר והמקובל.

יובהר כי פרסום תוצאות אסיפת מחזיקים אודות החלטה על מינוי שלוחים כאמור לעיל יהווה הודעה מספקת לחברה לעניין זה. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי שלוח מסוים כאמור במקרה בו השלוח הינו מתחרה או מצוי בניגוד עניינים, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה ובתנאי שהחברה תעביר לנאמן את נימוקיה הסבירים לכך תוך 3 ימים ממועד קבלת ההודעה על מינוי השלוח.

מובהר כי אין במינוי שלוח כאמור בכדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו.

26. שיפוי לנאמן

26.1 החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.6 לשטר הנאמנות, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 26.4 לשטר הנאמנות) מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה (להלן: "הזכאים לשיפוי"):

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

26.1.2 בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא בשל פעולות שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה, ו/או על פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ו/או לפי דרישת החברה 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, הוצאות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון.

והכל בתנאי כי :

- א. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי (מבלי לפגוע בזכותם לשיפוי בדיעבד, אם וככל ותקום זכות כאמור);
- ב. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בחוסר תום לב ו/או כי הפעולה נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על פי שטר נאמנות זה;
- ג. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת;
- ד. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון.

התחייבויות השיפוי על פי סעיף 26.1 זה תקרא **"התחייבות השיפוי"**.

מוסכם כי בכל מקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי כי (1) פעלו בחוסר תום לב, או שלא במסגרת מילוי תפקידם, או שלא בהתאם להוראות הדין או שטר הנאמנות; ו/או (2) התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על פי חוק; ו/או (3) פעלו בזדון – יהיו הזכאים לשיפוי זכאים מיד עם דרישתם לתשלום סכום 'התחייבות השיפוי' אך ככל שיקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי אכן פעלו בהתאם לנטען נגדם כאמור לעיל, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי 'התחייבות השיפוי' ששולמו להם.

26.2 מבלי לפגוע בזכויות לפיצוי הניתנות לנאמן לפי החוק ובכפוף לאמור בשטר זה ו/או במחויבויות החברה על-פי שטר זה, יהיו הזכאים לשיפוי, זכאים לקבל שיפוי מתוך הכספים שיתקבלו על-ידי הנאמן מהליכים 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 מתוקף 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 אגרות החוב (סדרה י') 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 שהייתה דרושה באופן סביר.

26.3

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 (סדרה י') ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות, אך לא רק, פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב (סדרה י'), כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' (להלן: **"כרית המימון"**) בסכום הנדרש, בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את מלוא 'כרית המימון' במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן, יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') שהחזיקו באגרות החוב (סדרה י') במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.6 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון' הנדרשת, לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים, בכפוף לכל דין; אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

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

לאחר תיקון תקנות לעניין הפקדת פיקדון על ידי החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לסעיף 135 לחוק ניירות ערך, ישמש הפיקדון חלף כרית המימון והנאמן יהיה רשאי לפנות לחברה מעת לעת לחידוש הפיקדון.

כרית המימון תופקד בחשבון בנק שייפתח על-ידי הנאמן ועל שמו בלבד (**"חשבון כרית המימון"**) אשר ישמש לצורך התחייבות השיפוי. הנאמן על פי שיקול דעתו הבלעדי יהיה רשאי לעשות שימוש בכספים המופקדים בכרית המימון לשם ביצוע פעולות או שימוש בהליכים הרלוונטיים.

סכום כרית המימון יוחזק בחשבון כרית המימון עד למועד הפירעון הסופי והמלא של אגרות החוב (סדרה י') ועד לתשלום מלא לנאמן ו/או שלוחיו בגין שכרם, הוצאותיהם, נזקים והפסדים שנגרמו להם כתוצאה מפעולותיהם על פי שטר הנאמנות.

לאחר פירעון מלוא סכומים אלו לנאמן ושלוחיו תועבר יתרת כרית המימון לגורם שהפקידה. היו אלו מספר גורמים שהפקידו את כספי כרית המימון, תחולק יתרת כרית המימון פארי פאסו ביניהם.

26.4 התחייבות השיפוי:

26.4.1 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 (לרבות בשל דרישת

מחזיק להגנה כאמור; וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

26.4.2 תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.6 לשטר הנאמנות) בכל מקרה של: (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שננקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על-ידי החברה של סכום התחייבות השיפוי החלה עליה על-פי סעיף 26.4.1 לשטר הנאמנות (בכפוף להוראות סעיף 26.6 לשטר הנאמנות). יובהר כי אין בתשלום בהתאם לסעיף קטן (2) לעיל בכדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהתחייבות השיפוי בהתאם להוראות סעיף 26.4.1 לעיל.

26.5 בכל מקרה בו החברה לא תשלם את מלוא הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא תפקיד את מלוא סכום 'כרית המימון', לפי העניין; ו/או חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 26.4.2 לשטר הנאמנות ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 26.3 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

26.5.1 הכספים יגבו באופן הבא:

26.5.1.1 ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ו/או הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 11 לעיל; מובהר כי במקרה בו נעשה שימוש בסכומים אלה על ידי הנאמן משום שהחברה, על אף שהיא מחויבת בכך על פי הוראות שטר זה, לא שילמה את מלוא הסכומים הדרושים לכיסוי 'ההתחייבות לשיפוי' ו/או לא הפקידה את מלוא סכום 'כרית המימון', לא יראו בסכומים אלה כאילו נפרעו על ידי החברה על חשבון איגרות החוב לטובת מחזיקי איגרות החוב.

26.5.1.2 שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.6 להלן), כל אחד בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה לשטר זה), כשהיא צמודה למדד וישראלים בקדימות כאמור בסעיף 26.8 לשטר זה.

"חלקו היחסי" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב (סדרה י') אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.6 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל

מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 10 לשטר זה.

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

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

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

26.7 אין בתשלום על ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על פי סעיף 26 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור. ככל שהסכומים ששולמו לנאמן היו צריכים להיות משולמים על ידי החברה, לא יהיה בקבלת התשלומים מהמחזיקים כדי לגרוע מחובת החברה לשלם והנאמן יפעל באופן סביר להשגת הסכומים מן החברה, כמפורט בסעיף 26 זה.

26.8 לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 10 לעיל.

27. הודעות

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). במקרים המחייבים זאת על-פי דין תינתן ההודעה בנוסף בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית. 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 כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב, או באמצעות שיגורה בדואר אלקטרוני (שקבלתו אושרה במענה חוזר, לא אוטומטי, על ידי הצד המקבל) או באמצעות שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה אצל הנמען) או על ידי שליח. כל הודעה או דרישה כזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה או הנאמן (לפי העניין): (1)

במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה לנמען על פי רישומי הדואר; (2) במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) במקרה של שליחתה על ידי שליח - ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה לחברה או לנאמן (לפי העניין); (4) ובמקרה של שליחתה באמצעות דואר אלקטרוני (שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני חוזר לא אוטומטי על ידי הצד המקבל) - כעבור יום עסקים אחד מיום שליחתה.

ויתור, פשרה, ושינויים בשטר הנאמנות

28.

28.1 בכפוף להוראות כל דין, והוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה י') תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב (סדרה י'), אם נתקיים אחד מאלה:

28.1.1 אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה י').
הוראות פסקה זו לא יחולו לעניין שינויים במועדי התשלומים על-פי אגרת החוב, בשיעור הריבית, בעילות להעמדה לפירעון מיידי, בהתחייבות לשעבוד שלילי, בשינוי המגבלות על חלוקה, בשינוי תנאי המגבלות על עסקאות בעלי שליטה, בשינוי המגבלות על הרחבת סדרה, בשינוי שיעור הריבית בשל שינוי/הפסקת דירוג ו/או אי עמידה בהתניות פיננסיות, היעדר הצמדה של אגרות החוב למדד או למטבע כלשהו וכן לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו, או לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו.

28.1.2 מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') הסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת.

28.2 החברה ו/או הנאמן ימסרו לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה י') הודעה באמצעות מערכת המגני"א בלבד על כל שינוי ו/או ויתור כאמור בסעיף 28 זה, בסמוך לאחר ביצועו.

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

28.4 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על-ידי בית המשפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות או במסגרת הסדר חוב כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או במסגרת שיקום כלכלי כהגדרתו בחוק חדלות פירעון שאושר על ידי בית משפט.

28.5 בנוסף לאמור בסעיף 28.1 לשטר זה לעיל, וכפוף להוראות כל דין:

28.5.1 למעט לגבי מועדי התשלומים על-פי אגרת החוב, שיעור הריבית, עילות להעמדה לפירעון מיידי, התחייבות לשעבוד שלילי, שינוי המגבלות על חלוקה, שינוי תנאי המגבלות על עסקאות בעלי שליטה, שינוי המגבלות על הרחבת סדרה, שינוי שיעור הריבית בשל שינוי/הפסקת דירוג ו/או אי עמידה בהתניות

פיננסיות, היעדר הצמדה של אגרות החוב למדד או למטבע כלשהו, שינוי של זהות הנאמן או שכרו, או מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו, יהיה רשאי הנאמן, מזמן לזמן ובכל עת, אם שוכנע כי אין בדבר משום פגיעה במחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי שטר נאמנות זה על ידי החברה.

28.5.2 בכפוף להוראות חוק ניירות ערך, חוק חדלות פירעון וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם ובכלל זה סעיף 350 לחוק החברות, ובאישור מוקדם שיתקבל באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בהחלטה מיוחדת, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה י') תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם לרבות ויתור על כל זכות מזכויותיהם או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

28.6 התפשר הנאמן עם החברה לאחר שקיבל אישור מוקדם של האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') 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.

מרשם המחזיקים באגרות החוב

29.

29.1 החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם של מחזיקים באגרות החוב (סדרה י') בהתאם לחוק ניירות ערך, שיהיה 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 מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שביושר, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי, בקשר לאגרות החוב (סדרה י'). החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב. עם זאת, יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעלים הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות חוב, עקב פשיטת רגל של כל בעלים רשום (ואם הוא תאגיד – עקב פירוקו), יהא רשאי להירשם כמחזיק לאחר מתן הוכחות שלדעת מנהלי החברה תספקנה כדי להוכיח את זכותו להירשם כמחזיק של אגרות חוב.

שחרור

30.

לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל אגרות החוב (סדרה י') נפרעו, נפדו או לכשתפקיד החברה בנאמנות בידי הנאמן סכומי כסף אשר יספיקו לפדיון מלא וסופי של אגרות החוב, וכן לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי מלוא שכרו וכל ההוצאות שהוצאו על ידי הנאמן ו/או שלוחיו בקשר עם פעולתו על פי שטר הנאמנות ועל-פי הוראותיו שולמו לו במלואן, אזי יהיה הנאמן חייב, לפי דרישה

ראשונה של החברה, לפעול בכספים שהופקדו אצלו בגין אגרות חוב (סדרה י') שלא נדרש פדיון על-פי התנאים הקבועים בשטר זה.

31.

מינוי הנאמן, תפקידי הנאמן, סמכויות הנאמן ופקיעת כהונתו של הנאמן

- 31.1 החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בלבד מכח הוראות סעיף 35 לחוק ניירות ערך.
- 31.2 תקופת מינויו של הנאמן תהיה עד מועד כינוסה של אסיפת מחזיקים בהתאם להוראות סעיף 35(א1) לחוק ניירות ערך.
- 31.3 ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה תפקידי הנאמן יהיו על-פי כל דין ושטר זה.
- 31.4 הנאמן יפעל בהתאם להוראות כל דין ובכלל זה בהתאם לחוק ניירות ערך.
- 31.5 הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב (סדרה י') בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק זה או לפי שטר הנאמנות.
- 31.6 הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין והמפורטות בשטר נאמנות זה.
- 31.7 הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 25 לשטר זה.
- 31.8 פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינוי או בכשירותו.
- 31.9 אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.
- 31.10 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. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את הנאמן בכל פעולה שעליו לבצע בהתאם להוראות שטר זה.
- 31.11 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.
- 31.12 בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילוי או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט. חובת הסודיות כאמור תחול גם על כל שלוח של הנאמן (לרבות כל יועץ, מומחה, בא כוח וכדומה). מובהר כי העברת מידע למחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי אגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה, אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור.

31.13 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.

31.14 על סיום כהונת הנאמן יחולו הוראות חוק ניירות ערך.

31.15 הנאמן יהיה רשאי להתפטר מתפקידו בכל מועד שירצה לאחר מתן הודעה בכתב לחברה, אשר בה יפורטו סיבות ההתפטרות. להתפטרות הנאמן אין תוקף אלא אם כן ניתן לה אישור בית המשפט, ומן היום שנקבע לכך באישור בית המשפט כאמור.

31.16 המחזיקים בחמישה אחוזים מיתרת הערך הנקוב של אגרות חוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים לצורך סיום כהונת הנאמן והחלפתו בנאמן אחר והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו, ובלבד שנכחו באסיפה מחזיקים בחמישים אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י'), ולעניין אסיפת מחזיקים נדחית – ובלבד שנכחו בה מחזיקים בעשרה אחוזים לפחות מהיתרה כאמור. החלטת האסיפה תתקבל (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב הנוכחים באסיפה.

31.17 בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה או הסתיימה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו. נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן (שכהונתו הסתיימה או פקעה) או שכינסו המחזיקים והכל לפי הוראות חוק ניירות ערך.

31.18 הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות, ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.

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

31.20 החברה תפרסם דו"ח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

32. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

33. נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב

מינוי נציגות דחופה יהיה בהתאם להוראות התוספת השלישית לשטר זה.

34. שכר הנאמן

34.1 בגין כל שנת נאמנות שתחל במועד הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה י'), ישולם לנאמן שכר

טרחה שנתי בסך של 20,000 ש"ח, לשנה מלאה. בנוסף, בגין השעות אשר יושקעו על ידי הנאמן בקשר לטיפול בשטר הנאמנות וליווי תהליך ההנפקה, ישולם לנאמן שכ"ט בסך של 500 ש"ח לשעה וזאת עד לתקרה בסך של 5,000 ש"ח (סכום זה ישולם גם במקרה של ביטול או דחיית ההנפקה מכל סיבה שהיא).

34.2 במידה ופקעה כהונת הנאמן, כאמור בשטר נאמנות זה, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום תחילת כהונת הנאמן החליף. במידה והנאמן החליף החל את כהונתו במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן לאגרות החוב.

34.3 הנאמן יהיה זכאי מהחברה להחזר בגין ההוצאות הסבירות שיוציא במסגרת הנאמנות. **"הוצאות סבירות"** – סכומים אשר יוציא הנאמן באופן סביר במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה ובכלל אלה בין היתר: הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ונסיעות ופרסומים בעיתונים הקשורים לזימון אסיפה וככל שמתחייב על פי כל דין.

34.4 בנוסף, יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה בסך של 550 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לו בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכל כפוף להוראות שטר הנאמנות), ולרבות:

34.4.1 פעולות הנובעות מהפרה או חשש להפרה של השטר על ידי החברה;

34.4.2 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;

34.4.3 פעולות מיוחדות שיידרש לבצע, או שיהא עליו לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה ו/או בקשר עם זכויות מחזיקי אגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב;

34.4.4 פעולה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או הנובעת ממנה או עבודה בשל דרישת החברה או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לצורך מילוי תפקידו כנאמן סביר, או עקב שינוי בדין ו/או בהוראות החוק (לרבות, אך לא רק, תקנות שיותקנו בעקבות תיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך) ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות החלות על פעולתו כנאמן, לפיהם יידרש הנאמן לבצע פעולות ו/או בדיקות ו/או הכנת דו"חות נוספים מעבר לקיים בחוק נכון למועד זה.

34.5 בגין כל אסיפת בעלי מניות בה ייטול הנאמן חלק, לרבות נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי, ישולם סך של 500 ש"ח לאסיפה, אך לא שכר לשעה בנוסף.

34.6 לכל הסכומים האמורים יתווסף מע"מ כחוק.

34.7 כל הסכומים האמורים לעיל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד הבסיס הינו המדד שפורסם ביום 15 בינואר 2021.

34.8 שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה בעל תפקיד על ידי בית משפט לחברה ו/או לנכסיה, או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט.

34.9 השכר השנתי האמור לעיל וכן שכר הנאמן בגין פעולות מיוחדות והחזר הוצאות סבירות, ישולם לנאמן בתוך 30 ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם.

34.10 כל הסכומים האמורים בסעיף 34 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב.

34.11 מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35(א) או 35(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 בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו ע"י החברה ישירות לנאמן.

35. תחולת הדין

הדין החל על שטר הנאמנות ונספחיו לרבות אגרות החוב הינו הדין הישראלי בלבד כפי שיהיה מעת לעת ובכלל זה הוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו.

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.

36. סמכות ייחודית

בית המשפט היחידי שיהיה מוסמך לדון בעניינים הקשורים בשטר זה (על נספחיו לרבות באגרת החוב) יהיה בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו.

37. כללי

א. מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרות החוב (סדרה י'), 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 (סדרה י'), לא יחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה.

ב. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב (סדרה י'), הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי.

ג. 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 (סדרה י')].

38. אחריות הנאמן

על אף האמור בכל דין ובשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא הנאמן אחראי כלפי מחזיק באגרות החוב לנזק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיפים 1ט35 או 1ד35 לחוק ניירות ערך, אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות (שאינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת), בזדון ו/או בחוסר תום לב. מובהר, כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה. פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלות בהתאם להוראות סעיפים 2ד35 או 3ד35 לחוק ניירות ערך, לא יהיה הנאמן אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

מענים 39.

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

הסמכה למגנ"א 40.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

משמרת חברה לשירותי נאמנות
בע"מ

אני הח"מ, תמיר רט, עו"ד, מאשר כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי מורשי החתימה של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ, באמצעות ה"ה עידו יהודה חג'ג' ולימור כהן-דרור, וחתימתם מחייבת את החברה בקשר עם שטר נאמנות זה.

תמיר רט, עו"ד

אני הח"מ שלומי אילני, עו"ד, מאשר כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי מורשי החתימה של משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, באמצעות ה"ה רמי קצב ורמי סבטי, וחתימתם מחייבת את משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ בקשר עם שטר נאמנות זה.

שלומי אילני, עו"ד

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תוספת ראשונה

תעודת אגרת חוב (סדרה י')

הנפקת סדרה של עד ____ ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, הניתנות להמרה למניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ (להלן: "**אגרות החוב (סדרה י')**" או "**אגרות החוב**" ו"**מניות החברה**", בהתאמה) נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של ____% (להלן: "**הריבית**"), אשר תהא כפופה להתאמות במקרה של הפחתת/הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י') כמפורט בסעיף 5.7 לשטר הנאמנות ובמקרה של אי עמידה בהתניות פיננסיות כאמור בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות, וכן כפופה להוראות בדבר ריבית פיגורים, כאמור בסעיף 4(א) לתנאים הרשומים מעבר לדף.

תשלומי הקרן בגין אגרות החוב (סדרה י') ותשלומי הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') ישולמו במועדים המפורטים בסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף. אגרות החוב (סדרה י') לא תהיינה צמודות למדד או למטבע כלשהו.

אגרת חוב (סדרה י') רשומה על שם

מספר 1.

ערך נקוב של תעודה זו: ____ ש"ח.

שיעור ריבית שנתית קבועה - ____%.

1. תעודה זו מעידה, כי קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ ("**החברה**") תשלם במועד הפרעון (כהגדרתו בתנאים הרשומים מעבר לדף), למזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ או למי שיהיה המחזיק הרשום באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף ולאמור בשטר הנאמנות אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ ("**הנאמן**"), מצד שני, ביום ____ בינואר 2021 (להלן: "**שטר הנאמנות**"), וכפי שישונה מעת לעת.
2. אגרות החוב (סדרה י') ניתנות להמרה למניות החברה, כמפורט בסעיף 7 לתנאים הרשומים מעבר לדף.
3. אגרות החוב (סדרה י') אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו (קרן וריבית).
4. הוראות שטר הנאמנות יהיו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב (סדרה י') הכלולות בסדרה הנ"ל. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתעודה זו לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.
5. אגרות החוב (סדרה י') אינן מובטחות בביטחונות כלשהם. לפרטים אודות התחייבות החברה שלא לרשום כל שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל רכושה, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') שהתקבלה בהחלטה מיוחדת (כמשמעות המונח בשטר הנאמנות), ראה סעיף 6 לשטר הנאמנות.
6. כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגה שווה בין לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
7. אגרות החוב תירשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, כפי שייקבע בהצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה י').
8. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים בתנאים מעבר לדף ולתנאים המפורטים בשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום ____ בינואר 2021

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. כללי

באגרת חוב (סדרה י') זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות וככל שלא הוקנו להם משמעויות להלן, המשמעויות המוקנות להם בשטר הנאמנות, אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת:

"יום עסקים" כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.

"אגרות החוב" אגרות החוב (סדרה י'), בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת שתונפקנה על ידי החברה.

"קרן" סכום הערך הנקוב שטרם נפרע של אגרות החוב (סדרה י').

"החלטה מיוחדת" החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), בה נכחו בעצמם או על-ידי באי-כוחם מחזיקים באגרות החוב שלהם לפחות 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י'), או באסיפה נדחית שנכחו בה מחזיקים באגרות החוב, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, שלהם לפחות 20% מיתרת הערך הנקוב כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שליש מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י') המיוצג בהצבעה, למעט הנמנעים.

"החברה לרישומים" מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ או חברה לרישומים שתבוא בנעליה ובלבד שכל ניירות הערך של החברה רשומים אצל אותה חברה לרישומים.

"מסלקת הבורסה" מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

"יום מסחר" יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה.

2. אגרות החוב

אגרות חוב (סדרה י'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, הניתנות להמרה למניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. של החברה.

אגרות החוב (סדרה י') עומדות לפירעון (קרן), ונושאות ריבית שנתית כאמור בסעיף 3 להלן.

קרן אגרות החוב והריבית עליה אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו.

3. תנאי אגרות החוב (סדרה י') המוצעות על פי דו"ח הצעת המדף

(א) אגרות החוב (סדרה י') תעמודנה לפירעון (קרן) בשני (2) תשלומים, אשר ישולמו כדלקמן: תשלום הקרן הראשון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 10% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), ישולם ביום 30 ביוני 2023; ואילו תשלום הקרן השני והאחרון, אשר יהיה בסך השווה לשיעור של 90% מקרן אגרות החוב (סדרה י'), ישולם ביום 31 בדצמבר 2024.

(ב) היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה י') תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של _____%, אשר תהא כפופה להתאמות במקרה של הפחתת/הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י')

כמפורט בסעיף 5.7 לשטר הנאמנות ובמקרה של אי עמידה בהתניות פיננסיות כאמור בסעיף 5.8 לשטר הנאמנות.

הריבית בגין איגרות החוב (סדרה י') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל), כאשר תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2021 על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופת הריבית הראשונה (כהגדרתה להלן) ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2024 [מועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה י')].

(ג) אגרות החוב (סדרה י') לא תהיינה צמודות למדד או למטבע כלשהו. בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, היעדר הצמדה של אגרות החוב לא ניתן לשינוי במהלך חיי אגרות החוב.

(ד) תשלום הקרן הראשון בגין אגרות החוב (סדרה י') ישולם ביום 30 ביוני 2023. התשלום הראשון של ריבית אגרות החוב (סדרה י') ישולם ביום 30 ביוני 2021, עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת החתימות ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הריבית הראשון של הריבית, קרי, ביום ____ (להלן: "**תקופת הריבית הראשונה**"), אשר תחושב על פי מספר הימים בתקופה זו על בסיס 365 ימים בשנה.

שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה), קרי, התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה, תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים, קרי, % ____ (להלן: "**שיעור הריבית החצי שנתי**"). החברה תפרסם בדו"ח המידי על תוצאות המכרז את שיעור הריבית שתשולם בגין תקופת הריבית הראשונה.

(ה) תשלום הקרן הראשון של אגרות החוב (סדרה י'), ישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ביום 24 ביוני 2023 ואילו תשלום הקרן השני והאחרון של אגרות החוב ישולם באופן אשר יפורט בסעיף זה להלן.

התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה י') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ביום 24 ביוני וביום 25 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל), לפי הענין, החל מחודש יוני 2021 ועד לחודש דצמבר 2024 (כולל), אשר קדמו למועד פירעונו של התשלום הרלבנטי, למעט התשלום האחרון.

על אף האמור לעיל, התשלום האחרון של הקרן והריבית יעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה י') לידי החברה במועד התשלום האחרון (קרי, ביום 31 בדצמבר 2024) 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.

(ו) מובהר כי מי שאינו נמנה על מחזיקי אגרות החוב באיזה ממועדי התשלום האמורים בס"ק (ה) לעיל, לא יהיה זכאי לתשלום בגין התקופה שהתחילה לפני אותו מועד.

4. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה י')

(א) כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים

כהגדרתה להלן, החל מהמועד הקבוע לתשלומי ועד למועד תשלומי בפועל. לעניין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהיה שיעור הריבית על אגרות החוב כאמור בסעיף 3(ב) לעיל, לפי העניין, בתוספת 3%, והכל על בסיס שנתי שיחושב לפי מס' ימי הפיגור לפי 365 ימים בשנה (לעיל ולהלן: "**ריבית הפיגורים**"). החברה תודיע על שיעור ריבית הפיגורים שנצבר (ככל שנצברה) וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מיידי וזאת שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

לעניין זה, מובהר כי תשלום שלא שולם במועדו ולא הופקד בידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות ייחשב, לצורך סעיף זה בלבד, כאיחור מסיבה התלויה בחברה.

(ב) התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית ו/או באמצעות מסלקת הבורסה לזכות חשבון הבנק של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'). אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא, שאינה תלויה בה, לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, יחולו הוראות סעיף 8 להלן.

(ג) מחזיק אגרת חוב (סדרה י') שיחפוץ בכך יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על פי אגרות החוב (סדרה י') כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף 15 ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.

(ד) לא מסר מחזיק אגרת חוב הרשום במרשם המחזיקים כאמור מבעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, שלזכותו יש להעביר לאותו מחזיק תשלומים על פי אגרת החוב, ייעשה כל תשלום כזה בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם המחזיקים. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר כאמור, כפוף לכך שהשיק נפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

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

5. **דחיית מועדים**

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

6. **הבטחת אגרות החוב**

אגרות החוב (סדרה י') אינן מובטחות בבטחונו כלשהם. לפרטים אודות התחייבות החברה שלא לרשום כל שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל רכושה, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') שהתקבלה בהחלטה מיוחדת (כמשמעות המונח בשטר הנאמנות), ראה סעיף 6 לשטר הנאמנות.

7. זכות המרה של אגרות החוב למניות

7.1 תנאי ההמרה

7.1.1 אגרות החוב (סדרה י') ניתנות להמרה למניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה (להלן: "**מניות החברה**"), בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה (להלן: "**יום מסחר**"), למעט בין הימים __ עד __ ב- __ ובין הימים __ עד __ ב- __ של כל אחת מהשנים __ עד __, החל מיום רישומן למסחר בבורסה ועד ליום __ (כולל) (להלן: "**המועד האחרון להמרה**") ו- "**תקופת ההמרה**", בהתאמה). ואולם, אם המועד האחרון להמרה חל ביום שאיננו יום מסחר, יידחה מועד ההמרה ליום המסחר הבא אחריו.

אגרות החוב ניתנות להמרה באופן המפורט להלן: (1) בתקופה שהחל ממועד הרישום של סדרת אגרות החוב (סדרה י') למסחר בבורסה ועד ליום __, כל __ ש"ח ע.ג. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה; ו- (2) בתקופה שהחל מיום __ במאי __ ועד ליום __ כל __ ש"ח ע.ג. של אגרות החוב (סדרה י') ניתנות להמרה למניה אחת של החברה; כפוף להתאמות כאמור בסעיף 7.3 להלן (להלן: "**שער ההמרה**" ו- "**מניות ההמרה**", בהתאמה). החברה תפרסם דיווח מיידי עד ליום __, ובו יצוין המועד האחרון להמרה של ניירות הערך כאמור.

7.1.2 על אף האמור בסעיף 7.1.1 לעיל, לא יהיה ניתן להמיר את אגרות החוב ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל יקרא להלן: "**אירוע חברה**"). חל יום האקס של אירוע חברה לפני יום הקובע של אירוע חברה, לא תבוצע המרה ביום האקס האמור.

7.1.3 אגרות החוב ניתנות להמרה בתנאים המפורטים להלן על ידי בקשות שתוגשנה לחברה לא יאוחר מהמועד האחרון להמרה ואגרות חוב שלא יבוקש לנצלן עד לתאריך האמור תהיינה מבוטלות.

7.1.4 כל מחזיק באגרות חוב (להלן בסעיף זה: "**המבקש**") שירצה להשתמש בזכות ההמרה שלו, יגיש במישרין לחברה במשרדה הרשום, או בכל מקום אחר שיקבע על ידי החברה אם הוא מחזיק רשום, או באמצעות הבנקים וחברי בורסה אם הוא מחזיק שאינו רשום, בקשה לכך (להלן: "**הודעת ההמרה**"). הודעת ההמרה של מחזיק רשום תימסר בכתב על גבי טופס כפי שייקבע על ידי החברה בצירוף תעודת אגרת החוב אליה מתייחסת הבקשה. את טפסי הודעת ההמרה אפשר יהיה להשיג במשרדה הרשום של החברה וכן בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. על המבקש יהיה לחתום בכל עת שיידרש לכך על ידי החברה, על כל מסמך נוסף הדרוש בהתאם להוראות כל דין לשם מתן תוקף להקצאת מניות ההמרה. לדירקטוריון של החברה הסמכות, ליפות את כוחו של כל אדם שימצא לנכון לחתום בשם המבקש ועבורו על כל מסמך נוסף הדרוש לצורך הקצאת מניות ההמרה.

7.1.5 היום שבו תגיע הודעת ההמרה הממלאת אחר כל התנאים האמורים אל משרדה הרשום של החברה (במקרה של הגשתה במישרין לחברה על ידי מבקש שהנו מחזיק אגרות חוב רשום) או היום בו תחשב מסלקת הבורסה כמי שקיבלה מחבר בורסה הודעה על המרת אגרות חוב (במקרה של הגשתה באמצעות חברי הבורסה בעבור מבקש שהנו מחזיק אגרות חוב לא רשום)

יחשב כיום ההמרה (להלן: "תאריך ההמרה"). לא מילא הממיר אחר כל התנאים להמרת אגרות החוב ההמירות במלואם, תיחשב הודעת ההמרה בטלה, ותעודות אגרות החוב ההמירות שצורפו לאותה הודעת המרה תוחזרנה למבקש.

יובהר כי הודעת המרה אינה ניתנת לביטול או לשינוי על ידי המבקש.

7.1.6 המבקש לא יהיה זכאי להקצאת חלק ממניית המרה אחת, אולם יהיה זכאי לצרף למניות שלמות, את כל השברים המגיעים לו, אם יגיעו, בגין כל זכויות ההמרה שביקש לנצל. לא ניתן להמיר חלק מאגרות חוב הכלולות בתעודות אגרות החוב אך הן תהיינה ניתנות לפיצול בהתאם לסעיף 10 להלן. עודפי מניות ההמרה שיתהוו בעת ניצול זכות ההמרה, אם יתהוו, ימכרו על ידי החברה בבורסה תוך שלושים (30) ימים לאחר שיצטברו עודפים אלה למניות שלמות בכמות מתקבלת על הדעת למכירה בבורסה, בהתחשב בעלויות הכרוכות בכך, והתמורה נטו לאחר ניכוי הוצאות המכירה, עמלות והיטלים אחרים, אם יהיו כאלה, תחולק בין הזכאים לה בהתאם לחלקם היחסי תוך חמישה עשר (15) ימים מתאריך המכירה. לא ישלח לזכאי רשום כאמור שיק בסכום הנמוך מסך של 50 ש"ח אך יהיה ניתן לקבל סכום כאמור במשרדי החברה בימי ובזמני העבודה הרגילים לאחר תיאום מראש. זכאי כאמור שלא יגיע למשרדי החברה לקבלת סכום זה כאמור בתוך שניים עשר (12) חודשים מיום המכירה, יאבד את זכותו לסכום זה.

7.1.7 לא יאוחר משני (2) ימי מסחר לאחר תאריך ההמרה תקצה החברה למבקש את מניות ההמרה המגיעות לו וזאת על שם החברה לרישומים, ולאור האישור לרישום למסחר של מניות ההמרה בבורסה, תגרום לרישומן של מניות ההמרה בבורסה בסמוך ככל האפשר לאחר מכן. החברה מתחייבת כי כל המניות שתנבענה מהמרת אגרות החוב תירשמנה על שם החברה לרישומים.

7.1.8 מניות ההמרה תהיינה נפרעות במלואן, שוות בזכויותיהן מכל הבחינות למניות הרגילות של החברה שתהיינה קיימות באותה עת ותזכינה את מחזיקיהן להשתתף בכל דיבידנד או חלוקה אחרת במלואם אשר התאריך הקובע את הזכות לקבלתם הינו לאחר תאריך ההמרה.

7.1.9 אגרות החוב שהומרו תימחקנה מפנקס אגרות החוב במועד המרתן ותהיינה בטלות לחלוטין למפרע לתאריך ההמרה מיום הקצאת מניות המרה בגינן, ולא תקנינה כל זכות לריבית כלשהי לאחר תשלום הריבית שהיום הקובע בגינה חל לפני יום ההמרה (אשר אמורים היו להשתלם ביחד עם התשלומים על חשבון קרן אגרות החוב, אם המבקש לא היה מנצל את זכותו להמרת אגרות החוב של אותה סדרה במניות כאמור לעיל).

7.1.10 כל מניות ההמרה תרשמנה על שם החברה לרישומים.

7.2 לוחות זמנים להמרה

על מימוש זכות ההמרה של אגרות החוב למניות החברה יחולו חוקי העזר של מסלקת הבורסה כפי שיהיו במועד ההמרה בפועל. חוקי העזר של מסלקת הבורסה הידועים במועד פרסום דוח הצעת המדף בדבר לוח הזמנים לביצוע הוראה להמרת אגרות החוב ההמירות המוחזקות באמצעות חברי הבורסה קובעים כדלקמן:

- 7.2.1 הודעת המרה שתתקבל עד שעה 12:00 בצהריים במשרדי חבר הבורסה, תועבר על ידי החבר למסלקת הבורסה לא יאוחר משעה 12:00 בצהריים ביום המסחר הבא אחריו.
- 7.2.2 קיבלה מסלקת הבורסה הודעת המרה מחבר הבורסה עד שעה 12:00 בצהריים, תחייב מסלקת הבורסה את חבר הבורסה בתמורה הכספית ותזכה בהתאם את החברה לרישומים, וזאת לא יאוחר משעה 12:00 בצהריים ביום המסחר הבא לאחר שנמסרה לה הודעה כאמור.
- 7.2.3 קיבלה החברה לרישומים הודעת זיכוי כאמור בסעיף 7.2.2 לעיל עד שעה 12:00 בצהריים, תעביר את בקשת ההמרה למשרדי החברה לא יאוחר משעה 12:00 בצהריים ביום המסחר הבא אחריו.
- 7.2.4 כל הודעה מאלה המנויות בסעיפים 7.2.2 עד 7.2.3 לעיל שתתקבל לאחר השעה 12:00 בצהריים מדי יום מסחר, תחשב כאילו התקבלה לפני השעה 12:00 בצהריים ביום המסחר הבא אחריו.
- 7.2.5 למרות האמור לעיל, ביום ההמרה האחרון לפני פדיון סופי על חברי מסלקת הבורסה להעביר למסלקה את בקשות ההמרה הסופיות עד השעה 12:00 בצהריים. ההמרה תבוצע באותו היום. חבר מסלקה שלא הגיש הבקשה עד השעה האמורה, תראה אותו המסלקה כמי שלא מימש את זכותו. אם מועד ההמרה האחרון לפני פדיון סופי או אקס פדיון חלקי (לפי העניין) יחול ביום שאינו יום מסחר, ידחה מועד זה ליום המסחר הבא אחריו.
- 7.2.6 על אף האמור לעיל, מודגש כי על המרת אגרות חוב להמרה יחולו חוקי העזר של מסלקת הבורסה, כפי שיהיו במועד ההמרה בפועל.

7.3 התאמות

מתאריך הנפקת אגרות החוב ועד למועד האחרון בו ניתן יהיה לממש את זכויות ההמרה הנלוות אל אגרות החוב, תחולנה לגבי אגרות החוב שזכות ההמרה שלהן טרם מומשה ההוראות שלהן:

7.3.1 התאמה עקב חלוקת מניות הטבה

במידה ותחלק החברה בתקופת קיום זכות ההמרה של אגרות החוב מניות הטבה לבעלי המניות הרגילות, אזי, תשמרנה זכויות המחזיקים באגרות החוב כך שמספר המניות הנובעות מהמרה שמחזיק אגרות חוב יהיה זכאי להן עם המרתן יגדל או יקטן, במספר המניות מאותו סוג שמחזיק אגרת החוב היה זכאי להן כמניות הטבה, אילו המיר את אגרת החוב עד ליום המסחר האחרון שלפני יום האקס. מחזיק אגרות החוב כאמור לא יהיה זכאי להקצאת חלק ממניית הטבה על-פי הנאמר לעיל, אולם כל שברי מניות הטבה שיתהוו בעת ההקצאה ויצטברו למניות שלמות בכמות מתקבלת על הדעת למכירה בבורסה, יימכרו בבורסה תוך שלושים (30) ימים ממועד ההקצאה האמור, והתמורה נטו (לאחר ניכוי הוצאות מכירה ותשלומי חובה והיטלים) תחולק בין הזכאים תוך חמישה-עשר (15) ימים ממועד המכירה. לא יישלח לזכאי רשום שיק בסכום הנמוך מסך של 50 ש"ח אך יהיה ניתן לקבל סכום כאמור במשרדי החברה בימי ובזמני העבודה הרגילים, לאחר תיאום מראש. זכאי כאמור שלא יגיע למשרדי החברה לקבלת סכום זה כאמור בתוך שנים-עשר (12) חודשים מיום המכירה, יאבד את זכותו לסכום זה. שיטת

התאמה זו אינה ניתנת לשינוי. החברה תודיע בדיווח מיידי על שער ההמרה המותאם לפני תחילת פתיחת המסחר, ביום בו תסחרנה המניות "אקס הטבה".

7.3.2 התאמה עקב הנפקה בדרך של זכויות

אם בתקופת קיום זכות ההמרה של אגרות החוב תוצענה לבעלי המניות של החברה, בדרך של זכויות, זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם, אזי מספר המניות הנובעות מההמרה יותאם למרכיב ההטבה בזכויות, כפי שהוא מתבטא ביחס שבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום ה"אקס" לבין שער הבסיס של המניה "אקס זכויות". החברה תודיע בדיווח מיידי על שער ההמרה המותאם לפני תחילת פתיחת המסחר, ביום בו תסחרנה המניות "אקס זכויות". שיטת התאמה זו אינה ניתנת לשינוי.

7.3.3 התאמה עקב חלוקת דיבידנד

ככל שהחברה תחלק בתקופת קיום זכות ההמרה של אגרות החוב, דיבידנד, יוכפל שער ההמרה ביחס שבין שער הבסיס "אקס דיבידנד" לבין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום ה"אקס דיבידנד". שיטת ההתאמה זו אינה ניתנת לשינוי. החברה תודיע בדיווח מיידי על שער ההמרה המותאם לפני פתיחת המסחר ביום בו תסחרנה המניות "אקס דיבידנד".

כמות המניות להן יהיה זכאי מחזיק באגרות חוב עקב מימוש זכות ההמרה לא תותאם במקרה של הנפקות כלשהן (כולל הנפקות לבעלי ענין), פרט להתאמות עקב חלוקות מניות הטבה והנפקות בדרך של זכויות והתאמות עקב חלוקת דיבידנד.

7.4 הוראות שונות להגנת זכות המחזיקים באגרות החוב בתקופת ההמרה

7.4.1 מתאריך הנפקת אגרות החוב וכל עוד לא תומרנה או תיפרענה אגרות חוב שזכות ההמרה הנלווית אליהם ניתנת למימוש, תחולנה ההוראות הבאות:

א. החברה תשמור על מספר מספיק של מניות רגילות בהונה הרשום להבטחת זכות ההמרה הנלווית לאגרות החוב ובמקרה הצורך תגרום להגדלת ההון הרשום שלה.

ב. אם החברה תאחד את המניות הרגילות שבהונה המונפק או תחלק אותן בחלוקת משנה, יוקטן, או לפי המקרה יוגדל, בהתאם מספר המניות שתוקצינה עקב מימוש זכות ההמרה לאחר פעולה כאמור. במקרה זה לא יהיה מחזיק באגרת חוב זכאי לקבל חלק ממניה שלמה אולם שברי מניות שיתהוו יטופלו כפי שדירקטוריון החברה ימצא למתאים. במקרה של איחוד או חלוקה כאמור, יחולו הוראות סעיף 7 זה בשינויים המחויבים.

ג. בכל מקרה שבו תחול התאמה עקב חלוקות מניות הטבה בהתאם לאמור בסעיף 7.3.1 לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי ותפרסם מודעה בשני (2) עיתונים יומיים בשפה העברית הנפוצים בישראל (ככל שהדין יחייב פרסום מודעה כאמור) בדבר זכותם של מחזיקי אגרות החוב שבמחזור, לממש את זכויות ההמרה הנלוות אל אגרות החוב, תוך ציון תקופת ההמרה, שער ההמרה, סכום הערך הנקוב של מניות ההמרה ומניות הטבה (אם יהיו) להן יהיו זכאים עקב מימוש זכות המרה אחת אותה עת. בנוסף לכך תשלח החברה לא יאחר

משלושה שבועות ולא מוקדם מארבעה שבועות לפני תום תקופת ההמרה הודעה כאמור בכתב לכל המחזיקים הרשומים של אגרות החוב, על המועד האחרון של המרת אגרות החוב כאמור, תוך ציון כי לאחר מועד זה יהיו הזכויות בטלות ומבוטלות וכמו כן תפרסם על כך, לא יאוחר מהמועד האמור, דוח מיידי ומודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית (ככל שהדין יחייב פרסום מודעה כאמור). הודעה כאמור תציין את שער ההמרה, מספר מניות ההמרה ומניות ההטבה להן יהיה זכאי מחזיק אגרת החוב בעת ההמרה בפרק זמן זה.

ד. במקרה של קבלת החלטה על פרוק מרצון, תפרסם החברה דוח מיידי בדבר קבלת ההחלטה כאמור ובדבר זכות ההמרה הנזכרת להלן, וכן תפרסם על כך מודעה בשני עיתונים יומיים בשפה העברית הנפוצים בישראל (ככל שהדין יחייב פרסום מודעה כאמור). כל מחזיק אגרות חוב יהיה רשאי, תוך שלושה חודשים מתאריך הדוח המיידי, להודיע בכתב לחברה על רצונו להיחשב כאילו ניצל את זכות ההמרה הנלווית לאגרות החוב (סדרה י') שהוא מחזיק או, לפי העניין, שהוא זכאי להקצאתן מיד לפני קבלת ההחלטה.

במקרה זה יהיה המחזיק של אגרות החוב כאמור זכאי לתשלום השווה לסכום שהיה מגיע לו בפירוק אילו היה בעל מניות עקב ניצול זכות ההמרה הנלווית אליהן עובר לקבלת ההחלטה לפירוק, וזאת בניכוי סכום השווה לריבית ששולמה בגין אגרות החוב בתאריך ההחלטה או לאחר מכן (למעט ריבית שזמן פרעונה חל לפני תאריך ההחלטה, אף אם שולמה בתאריך ההחלטה או לאחר מכן) ובעל אגרות החוב להמרה לא יהיה זכאי לכל תשלום על פיהן אשר זמן פרעונו חל לאחר תאריך ההחלטה.

ה. החברה תעמיד במשרדה הרשום לעיון מחזיקי אגרות החוב, העתק מהדו"ח התקופתי, ומהדו"חות הכספיים ביניים שלה מיד עם פרסומם וזאת במשך שעות העבודה הרגילות. לפי בקשה בכתב של מחזיק באגרות חוב שתוגש בתקופת קיום זכות ההמרה תשלח לו החברה העתק מהדו"חות הנ"ל.

ו. בהתאם לתקנון הבורסה, תנאי אגרות החוב אינם ניתנים לשינוי בכל הקשור לשער ההמרה ולמועדי ההמרה, אך החברה תהיה רשאית לשנות את תקופת ההמרה ו/או את שער ההמרה ובלבד שהדבר נעשה במסגרת הליך של הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999. בנוסף, בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, רשאית החברה לשנות את שער ההמרה במסגרת הליך פיצול של החברה או הליך מיזוג של החברה, ובלבד שהשינוי יכלול רק את ההתאמות המתחייבות מההליך כאמור.

בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, "**הליך הפיצול**" משמעו לעניין זה – הליך שבו החברה תעביר לבעלי המניות שלה, מניות שהיא מחזיקה בחברה אחרת, או הליך בו החברה תעביר נכסים והתחייבויות לחברה חדשה שהוקמה לצורך הפיצול ובעלי המניות בחברה החדשה יהיו גם בעלי המניות בחברה המעבירה את הנכסים וההתחייבויות והכל – בתנאי שהליך הפיצול נעשה בתנאים שווים לבעלי המניות של החברה.

בהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, "**הליך מיזוג**" משמעו לעניין זה – הליך שבו כל המניות של החברה יועברו לבעלותה של חברה חדשה או לבעלותה של חברה רשומה אחרת או

הליך שבו החברה תעביר את כל הנכסים וההתחייבויות שלה לחברה חדשה או לחברה רשומה אחרת כאמור, והכל בתנאי שניירות הערך של החברה שמניותיה או נכסיה יועברו כאמור, ימחקו מהרישום למסחר בבורסה וההליך ייעשה בתנאים שווים לבעלי המניות של החברה.

7.4.2 מועדים

מועדים שונים כגון, מועדי המרה, מועדים קובעים לתשלומים ולוחות הזמנים להגשת בקשות להמרה (כל אלה יקראו להלן: "**המועדים**"), נקבעו בין היתר בהתאם לתקנון הבורסה, ההנחיות על פיו וחוקי העזר של מסלוקת הבורסה (להלן: "**הוראות הבורסה**"), התקפים במועד הפרסום של שטר נאמנות זה. הוראות הבורסה עשויות להשתנות מעת לעת ובין השאר יכול שייקבעו בהן הגבלות שונות לעניין המועדים הקבועים בדוח הצעת המדף ו/או בשטר הנאמנות. שונו הוראות הבורסה לעניין המועדים כאמור, יחול השינוי גם על אגרות החוב, אלא אם נקבע אחרת על ידי הבורסה או על ידי מסלוקת הבורסה.

8. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

לענין הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה, ראה הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות.

9. מרשם מחזיקי אגרות החוב

לענין מרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), ראה סעיף 29 לשטר הנאמנות.

10. פיצול תעודות אגרות החוב

(א) בגין אגרות החוב (סדרה י') הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות בכמות סבירה (התעודות הנזכרות בסעיף זה תיקראנה להלן: "**התעודות**").

(ב) כל תעודת אגרות חוב ניתנת לפיצול לתעודות אגרות חוב אשר סך כל הערך הנקוב שלהן שווה לסכום הערך הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש, ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה. הפיצול ייעשה כנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב ביחד עם בקשה בכתב בחתימת המחזיק הרשום לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מסים והיטלים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

11. העברת אגרות החוב

אגרות החוב ניתנות להעברה במלוא סכום הקרן הנקוב, ואף לגבי חלקו, ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב (למעט העברה המתבצעת באמצעות המסחר בבורסה) תיעשה על פי כתב העברה בנוסח מקובל, חתום כיאות על ידי המחזיק הרשום או נציגיו החוקיים ועל ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, אשר יימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו וכל הוכחה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן. אם יחול מס או כל תשלום חובה אחר על כתב העברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות על תשלומם שתהיינה להנחת דעתה של החברה. תקנון ההתאגדות של החברה החל על העברת מניות

נפרעות במלואן ועל הסבתן יחול, בשינויים המחויבים, לפי העניין, על אופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.

במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הערך הנקוב בתעודה של אגרת חוב, יש לפצל, על פי הוראות סעיף 10 לעיל, תחילה את תעודת אגרת החוב למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הערך הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הערך הנקוב של תעודת אגרת החוב האמורה. לאחר קיום התנאי האמור ויתר התנאים המפורטים בסעיף 10 לעיל, תירשם ההעברה במרשם, והחברה תהא רשאית לדרוש כי הערה בדבר ההעברה כאמור תירשם על תעודת אגרת החוב המועברת שתימסר למקבל ההעברה או כי תוצא לו במקומה תעודת אגרת חוב חדשה, ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בתעודת אגרת החוב המועברת, כך שבכל מקום בו נאמר "מחזיק" יראו כאילו נאמר "הנעבר", והוא יחשב כ"מחזיק" לצורכי שטר הנאמנות. כל ההוצאות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

12. החלפת תעודת אגרת החוב

במקרה שתעודת איגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של איגרות החוב, וזאת בהתאם לתנאים שתבקש החברה ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באיגרות החוב, כפי שהחברה תמצא לנכון. במקרה של בלאי, תעודת איגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. מיסים והיטלים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, יחולו על מבקש התעודה האמורה (לרבות הוצאות בקשר להוכחת בעלותו באגרת החוב, ובקשר לשיפוי ו/או כיסוי ביטוחי שתבקש החברה, אם תבקש, בקשר לכך).

13. פדיון מוקדם

לענין פדיון מוקדם של אגרות החוב, ביוזמת הבורסה ראה סעיף 7 לשטר הנאמנות. יובהר כי החברה אינה רשאית לבצע מיוזמתה פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י').

14. רכישת אגרות החוב על ידי החברה ו/או מחזיק קשור

לענין רכישת אגרות החוב, ראה סעיף 3 לשטר הנאמנות.

15. ויתורים ; פשרות ושינויים בשטר הנאמנות

לענין ויתורים, פשרות ושינויים בשטר הנאמנות, ראה סעיף 28 לשטר הנאמנות.

16. אסיפות מחזיקי אגרות החוב

האסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השניה לשטר הנאמנות.

17. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב

לענין קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב, ראה סעיף 15 לשטר הנאמנות.

18. פירעון מיידי

לענין פירעון מיידי של אגרות החוב, ראה סעיף 8 לשטר הנאמנות.

19. **הודעות**

לענין הודעות, ראה סעיף 27 לשטר הנאמנות.

20. **הדין החל וסמכות שיפוט**

לעניין הדין החל וסמכות שיפוט ראה סעיפים 35 ו-36 לשטר הנאמנות.

21. **סדר קדימויות**

במקרה של סתירה בין תוספת זו לבין שטר הנאמנות יגבר האמור בשטר הנאמנות.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תוספת שניה

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י')

1. זכאות לכינוס אסיפה

1.1. הנאמן או החברה רשאים לזמן את מחזיקי אגרות החוב לאסיפה של מחזיקי אגרות החוב בכל עת. 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, והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה. לעניין זה, פרסום דיווח מיידי כמוהו כמתן הודעה לחברה.

1.2. הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפה כאמור לפי בקשה של המחזיקים, אחד או יותר, בלפחות 5% מהערך הנקוב של היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.

יובהר כי, דרישת השיפוי על ידי הנאמן, לא תפגע בזימון אסיפה אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה שנועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.

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

1.4. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך 21 ימים מיום שנדרש, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.

1.5. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') תתקיים בישראל, במקום עליו יודיעו החברה ו/או הנאמן, והחברה תישא בעלויות של המקום.

2. זימון לאסיפה וסדר היום באסיפה

2.1. זימון לאסיפה שתזמן מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה (להלן: "אסיפת התייעצות"). לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות.

2.2. זימון לאסיפה אותה החליט הנאמן לזמן, על פי שיקול דעתו, שאינה אסיפת התייעצות, יפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת, לפחות 7 (שבעה) ימים, אך לא יותר מ- 21 (עשרים ואחד) ימים, טרם כינוס האסיפה (להלן: "זימון").

2.3. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקים. מחזיק באגרות החוב (סדרה י'), אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י'), רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים לדעת הנאמן להיות נדון באסיפה כאמור.

2.4. הנאמן יהיה רשאי לקצר את מועד ההתכנסות ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון אם ראה כי דחייה בכינוס האסיפה מהווה או עלולה להוות פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב. עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

2.5. בזימון יפורטו :

2.5.1. מקום התכנסות האסיפה ;

2.5.2. תאריך התכנסות האסיפה ושעת האסיפה ;

2.5.3. המניין החוקי לפתיחת האסיפה כמפורט בסעיף 3 להלן ;

2.5.4. המועד הקובע להשתתפות באסיפה אשר יחול לא פחות משלושה ימי מסחר לפני כינוס האסיפה ולא יותר מארבעה עשר ימים טרם כינוסה ;

2.5.5. יצוינו הנושאים שידונו באסיפה וההחלטות המוצעות ;

2.5.6. הסדרים לעניין הצבעה בכתב.

3. המניין החוקי לפתיחת אסיפה ואסיפה נדחית

3.1. אסיפת התייעצות תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא.

3.2. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש לקיום האסיפה.

3.3. כפוף למניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת וכפוף להוראות חוק ניירות ערך, או אסיפה אחרת שנקבע לגביה בשטר הנאמנות במפורש אחרת מהאמור להלן, המניין החוקי לקיום אסיפת מחזיקים הוא נוכחות של לפחות שני מחזיקים באגרות החוב שלהם 25% (עשרים וחמישה אחוזים) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד 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. לא ידונו באסיפה הנדחית אלא בעניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.

3.4. למעט בקשר עם אסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת ובכפוף להוראות חוק ניירות ערך, או אסיפה אחרת שנקבע לגביה בשטר הנאמנות במפורש אחרת מהאמור להלן, המניין החוקי לקיום אסיפת המחזיקים הנדחית, אשר קיומו ייבחן עד כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לתחילתה של האסיפה הנדחית, יהיה כדלקמן :

3.4.1. אם כונסה האסיפה ע"י הנאמן - בכל מספר משתתפים שהוא ;

3.4.2 אם כונסה האסיפה עקב דרישת מחזיקים או על ידי מחזיקים, כמפורט בסעיף 1.2 לעיל – יהיה המניין החוקי מחזיקים באגרות החוב, אחד או יותר, שלהם 5% (חמישה אחוזים) לפחות מהערך הנקוב של היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב.

3.5 אגרות חוב המוחזקות על ידי מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 3.3 לשטר) לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

4. יושב הראש

בכל אסיפת מחזיקים יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש לאותה אסיפה.

5. אסיפה נמשכת

5.1 אסיפה שנפתחה תינעל על פי הודעת הנאמן או הודעת יושב ראש האסיפה ויכול שיהיו בה מושב אחד או יותר.

5.2 אסיפת מחזיקים שיש בה מניין חוקי, יושב ראש האסיפה ו/או הנאמן, רשאים להחליט על קיום מושב נוסף אשר יתקיים במועד אחר ובמקום שייקבע על ידי הנאמן (להלן: "אסיפה נמשכת").

5.3 הנאמן יהיה אחראי לפרסום הודעה בדבר המועד והמקום בהם תתכנס האסיפה הנמשכת ובלבד שהודעה כאמור תינתן 12 שעות לפחות טרם כינוסה של האסיפה הנמשכת.

5.4 באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר יומה של האסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

5.5 מחזיק שלא נכח באסיפה המקורית יוכל להתייצב לאסיפה הנמשכת ולהצביע על הנושאים שעלו להצבעה (ושההצבעה עליהם טרם נעלה) ושיועלו להצבעה, בכפוף לכך שיוכיח בפני מזמן האסיפה את בעלותו באגרות החוב נשוא האסיפה נכון למועד הקובע לאסיפה כפי שנקבע בהודעת הזימון של האסיפה.

6. הוראות באסיפות מיוחדות

באסיפה שעל סדר יומה החלטה בנושא שנקבע בשטר הנאמנות או באגרת החוב כי הוא כפוף להחלטה מיוחדת, המניין החוקי הינו נוכחות של מחזיקים באגרות החוב בעצמם או על ידי באי כוחם, שלהם חמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב או באסיפה נדחית, נוכחות של מחזיקים באגרות החוב בעצמם או על ידי באי כוחם שלהם עשרים אחוזים (20%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב. הרוב הנדרש לקבלת החלטה מיוחדת (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) הינו רוב של שני שליש מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, למעט הנמנעים.

על אף האמור, באסיפה שעל סדר יומה החלטת מחזיקים להעמיד את אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי, המניין החוקי והרוב הדרוש לקבלתה יהיו כמפורט בסעיף 8.2.2 לשטר.

- 7. הודעות עמדה**
- 7.1 הנאמן או מחזיק אגרות החוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י'), רשאי לפנות בכתב למחזיקים באגרות החוב במכתב שיצורף לכתב ההצבעה על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה (בתוספת זו – "הודעת עמדה").
- 7.2 מחזיק אשר יבקש לעשות שימוש בזכות זו, יודיע על כך לנאמן בעת המושב בו הוחלט על העמדת אותו נושא להצבעה ויעביר לנאמן את הודעת העמדה עד שני ימי עסקים לפני המועד האחרון למשלוח כתבי הצבעה. מזמן אסיפת המחזיקים ימציא למחזיקים את נוסח הודעת העמדה בהקדם האפשרי ולא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר שמחזיק המציאו למזמן אסיפת המחזיקים.
- 7.3 באסיפה שזומנה עקב דרישת מחזיקי אגרות חוב או על ידי מחזיקי אגרות החוב כמפורט בסעיף 1.2 לעיל יהיה רשאי כל מחזיק, באמצעות הנאמן, לפרסם הודעת עמדה ביחס לנושאים שעל סדר יומה של האסיפה.
- 7.4 הנאמן והחברה יהיו רשאים, כל אחד בנפרד, לפרסם הודעת עמדה בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה בהתאם לסעיפים 7.1 או 7.3 לעיל או בתגובה לפניה אחרת למחזיקי אגרות החוב.
- 7.5 באסיפת התייעצות לא יפורסמו הודעות עמדה.
- 7.6 האחריות לתוכן הודעת העמדה תהא על מגיש הודעת העמדה בלבד.
- 8. הצבעות באסיפה**
- 8.1 ההצבעה באסיפת מחזיקי אגרות חוב תיערך ביחס לנושאים אשר פורטו בזימון בלבד.
- 8.2 מחזיק יהיה רשאי להצביע בעצמו, באמצעות שלוח שימונה בהתאם לתוספת זו או באמצעות כתב הצבעה.
- 8.3 יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יפורסם במערכת המגני"א, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד (כהגדרתו להלן) שיש לו, בהתאם לשיקול דעתו של הנאמן. בכפוף להוראות הדין, מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב ההצבעה. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי באסיפה.
- 8.4 אלא אם נקבע במפורש אחרת בשטר הנאמנות, הרוב הדרוש לקבלת כל החלטה של האסיפה הכללית הוא רוב רגיל של מספר הקולות המיוצגים בהצבעה והמצביעים בעד או נגד. הנאמן

רשאי להחליט על פי שיקול דעתו בהתאם לנסיבות האם אישור החלטה דורש רוב שאינו רגיל וזאת בכפוף לאמור בשטר הנאמנות.

8.5 הנאמן ישתתף באסיפה ללא זכות הצבעה. החברה תהיה מנועה מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר לכל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

8.6 בעלי אגרות החוב זכאים להשתתף ולהצביע בכל אסיפה כללית בעצמם או באמצעות באי כוח. בכל הצבעה של מחזיקי אגרות חוב תתנהל ההצבעה לפי מניין קולות, כך שכל מחזיק אגרות חוב או בא-כוחו, יהיה זכאי לקול אחד בגין כל 1 ש"ח ע.נ. מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב המוחזקות על ידו. במקרה של מחזיקים במשותף, יתקבל רק קולו של המבקש להצביע הרשום ראשון מביניהם במרשם, אם בעצמו ואם על ידי שלוח.

בעל אגרות החוב או שלוחו רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה מסוימת, ובגין חלק אחר נגד, ובגין חלק אחר להימנע, הכל לפי ראות עיניו.

9. **בדיקת קיומו של "עניין מנוגד"**

ככל שעל הנאמן לבחון קיומו של עניין מנוגד בהתאם להוראות הדין, יפעל הנאמן בהתאם להוראות הדין הפסיקה ולהנחיות המחייבות של רשות ניירות ערך. בהעדר הוראות כאמור, יהיה רשאי הנאמן לפעול על פי שיקול דעתו על ליישם את ההוראות המהותיות הנוגעות לעניין זה באופן שיראה לנכון ולרבות על פי יעוץ משפטי שיקבל.

10. **הכרזה על קבלת החלטה**

הכרזת יושב הראש שהחלטה באסיפת מחזיקים נתקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראייה לכאורה לאמור בה.

11. **כתב מינוי**

11.1 כתב מינוי הממנה מיופה כוח ו/או 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 חתום בחותמת התאגיד בצירוף חתימתו של פקיד התאגיד או בא כח של התאגיד שיש לו הסמכות לעשות כן. כתב המינוי של שלוח ייערך בכל צורה מקובלת. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק.

11.2 כתב מינוי ויפוי-הכח או התעודה האחרת שעל פיה נחתם כתב המינוי, או העתק מאושר של יפוי כח כזה, יופקד במשרדי הנאמן, עובר למועד האסיפה שלגביה ניתן יפוי כח, אלא אם נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

11.3 הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח תהא תקפה אף אם קודם לכן נפטר המרשה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדי הנאמן, לפני האסיפה, הודעה בכתב בדבר הפטירה, החלטת הפסלות, הביטול או ההעברה, לפי העניין.

11.4 כל תאגיד שהוא בעלים של איגרת חוב, רשאי על ידי הרשאה בכתב חתומה כדין ליפות את כוחו של אדם שיראה בעיניו לפעול כנציגו בכל אסיפה של בעלי איגרות החוב, והאדם שהורשה לכך יהיה רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.

12. פרוטוקול

12.1 נאמן יערוך פרוטוקולים של אסיפת המחזיקים, וישמור אותם במשרדו הרשום לתקופה של שבע שנים ממועד האסיפה.

12.2 פרוטוקול שנחתם על ידי יושב ראש האסיפה, ישמש ראיה לכאורה לעניינים הרשומים בו. הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

12.3 מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו הרשום של הנאמן, ויהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב, והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק באגרות החוב שביקש זאת.

12.4 הנאמן יהיה רשאי לעכב מסירה של כל פרוטוקול, לכל גורם שהוא, אם עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, העברת הפרוטוקול, כולו או חלקו, עשויה לפגוע או להביא לפגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

13 אדם או אנשים שיתמנו על ידי הנאמן, מזכיר החברה וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על-ידי הנאמן, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות של מחזיקי איגרות החוב. במקרה בו על-פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן יידרש לערוך בחלק מהאסיפה דיון ללא נוכחות נציגי החברה, אזי לא ישתתפו באותו חלק של הדיון נציגי החברה או מי מטעמה.

14 כל האמור בתוספת זו כפוף להוראות שטר הנאמנות.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

תוספת שלישית

נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב

1. ביחס לאגרות החוב (סדרה י'), ככל שתמונה נציגות דחופה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), החברה מתחייבת כי הנציגות הדחופה תמונה לפעול בהתאם להוראות הרלוונטיות מתוך נספח 5.2.4.4 לפרק 4 בחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי) בשער 5 (עקרונות לניהול עסקים) בחוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון לגופים מוסדיים, כפי שיהיה מעת לעת¹ וכן מתחייבת החברה לפעול באופן סביר בשיתוף פעולה עם הנציגות הדחופה והנאמן, ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על ידם וגיבוש החלטת הנציגות הדחופה, ולהעביר לנציגות הדחופה את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו לה לגבי החברה.

2. מינוי; תקופת כהונה

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

2.2 הנאמן ימנה לנציגות דחופה את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר על פי נתונים שקיבל מהחברה או למיטב ידיעת הנאמן הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן (להלן: "חברי הנציגות הדחופה"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות דחופה כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן. ואלו התנאים:

2.2.1 מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות הדחופה ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק מובהר, כי מחזיק שהינו מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 3.3 לשטר הנאמנות) ייחשב כבעל ניגוד עניינים כאמור ולא יכהן בנציגות הדחופה;

2.2.2 במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגויות דומות של אגרות חוב אחרות ששווין 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 <http://ozar.mof.gov.il/hon/2001/law/Codex.asp>

2.3 היה ובמהלך כהונתה של הנציגות הדחופה, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 2.2.1 ו- 2.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, חבר הנציגות יודיע על כך בכתב לנאמן, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 2 לעיל.

2.4 בטרם מינוי חברי הנציגות הדחופה, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות הדחופה, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים כאמור בסעיף 2.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 2.2.2 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 העסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

2.5 תקופת כהונת הנציגות הדחופה תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות הדחופה בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 3.1 להלן.

3. סמכות

3.1 לנציגות הדחופה תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות שנקבעו בסעיפים 5.6.1.1-5.6.1.3 לשטר הנאמנות וזאת לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) יום ממועד ההפרה של התניות הפיננסיות כקבוע בסעיפים 5.6.1.1-5.6.1.3 לשטר הנאמנות או לתקופה שתסתיים במועד פרסום דו"ח הכספי הבא על ידי החברה, המוקדם מביניהם, ויראו במועד הנדחה כאמור כ-"מועד ההפרה" לצרכי סעיפים 5.6.1.1-5.6.1.3 לשטר הנאמנות (לרבות לעניין סעיף 8.1.6 לשטר הנאמנות). יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות הדחופה יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. יובהר, כי פעולות הנציגות הדחופה ושיתוף הפעולה בין חבריה, יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור וכי לא יועבר בין חברי הנציגות הדחופה כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

3.2 אם לא מונתה נציגות דחופה כאמור לעיל, או אם הנציגות הדחופה החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 3.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר לצורך קבלת החלטה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.

3.3 אין באמור בתוספת זו כדי לגרוע מסמכות הנאמן על פי שטר הנאמנות, לרבות סמכותו לכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב אשר תהיה מוסמכת לדון ולקבל החלטות בקשר עם הנסיבות שהובילו לכינוסה של הנציגות הדחופה. התקבלה החלטה באסיפת מחזיקים כאמור, תגבר ההחלטה על החלטת הנציגות הדחופה.

4. התחייבויות החברה בקשר לנציגות הדחופה
- 4.1 החברה מתחייבת לספק לנאמן כל מידע שבידיה או שביכולתה להשיג באופן סביר בקשר לזהות המחזיקים באגרות החוב והיקף החזקותיהם. כמו כן, הנאמן יפעל לקבלת המידע האמור בהתאם לסמכויות המוקנות לו על פי דין.
- 4.2 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 הדחופה את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו להם לגבי החברה, בכפוף למגבלות הדין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תמסור לנציגות הדחופה את המידע הרלוונטי לצורך גיבוש החלטתה, אשר לא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר.
- 4.3 החברה תישא בעלויות הנציגות הדחופה, ובכלל זה בעלויות סבירות של העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות הדחופה או מטעמה ולעניין זה יחולו הוראות סעיף 24 לשטר, בשינויים המחויבים.
5. אחריות
- 5.1 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 ותביעות כנגדם בגין כך שהשתמשו או נמנעו מלהשתמש בכוחות, בסמכויות או בשיקול הדעת שהוקנו להם על פי שטר הנאמנות ועל פי נספח זה ובקשר אליהן או מכל פעולה אחרת אותה ביצעו על פיו, למעט אם פעלו כך בזדון ו/או בחוסר תום לב.
- 5.2 על פעולתם של חברי הנציגות הדחופה ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 26 לשטר הנאמנות, כאילו היו הנאמן.
- 5.3 החברה תפרסם דיווח מיידי מיד עם מינוי הנציגות הדחופה כאמור, על דבר מינויה של הנציגות הדחופה, זהות חבריה וסמכויותיה.
- 5.4 החברה תפרסם דיווח מיידי נוסף אודות החלטת הנציגות הדחופה כאמור. עם סיום כהונת הנציגות הדחופה תפרסם החברה את כל המידע אשר הועבר לעיון הנציגות הדחופה ובלבד שאין מניעה לפרסמו על פי דין.

קבוצת חג'ג' ייזום נדל"ן בע"מ

(החברה")

7 בינואר 2021

תמצית תניות בהנפקה

בהמשך לטיוטת שטר נאמנות מיום 7 בינואר 2021, התקפה לאגרות החוב (סדרה י') בלבד (להלן: "טיוטת שטר הנאמנות"), להלן תמצית תניות בהנפקה.

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

מעמד אגרות החוב

☐ אגרות החוב מובטחות בביטחונות.

☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד בכיר ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה:

בכירות ביחס ל: _____.

תמצית הוראות הבכירות: _____.

☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד נחות ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה:

_____.

נחיתות ביחס ל: _____.

תמצית הוראות הנחיתות: _____.

☒ אגרות החוב אינן מובטחות ותנאיהן אינם כוללים הוראות המייצרות מדרג "בכירות" בין סדרות. עם

זאת, קיימות התחייבות לאי רישום שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה – לפרטים ראו סעיף 6.2

לטיטת שטר הנאמנות.

רישום למסחר

☒ קיימת קביעה מפורשת בקשר לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה או במערכת המסחר לגופים מוסדיים

המופעלת על ידי הבורסה ("רצף מוסדיים"). ראו סעיפים 2.1 ו- 5.2 לטיטת שטר הנאמנות.

מגבלות על פעולות "מדללות"

☒ קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף:

בכפוף לאמור להלן, החברה תהיה רשאית, מפעם לפעם, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, להנפיק אגרות חוב נוספות (סדרה י') (בין בהצעה פרטית ובין במסגרת תשקיף), לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 3.3 לטיטת שטר הנאמנות) בכל מחיר ובכל אופן שהחברה תימצא לנכון (להלן: "הרחבת סדרה"), וזאת בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (א) החברה עומדת ותעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6 לטיטת שטר הנאמנות לפני ולאחר ההרחבה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן התניות פיננסיות. הבדיקה בדבר עמידת החברה בתנאי זה תתבצע על ידי החברה על-פי נתוני הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד כאשר הרחבת הסדרה מובאת בחשבון

למפרע בנתונים אלו; (ב) התקבל אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תגרום לירידה בדירוג איגרות החוב (סדרה י') כפי שיהיה באותה עת (קרי, בסמוך לפני הרחבת הסדרה) מובהר, למען הסר ספק, כי שינוי אופן הדירוג של אגרות החוב ו/או הכנסת סדרת אגרות החוב של החברה לרשימת מעקב (watch list) על ידי החברה המדרגת כתוצאה מהרחבת הסדרה לא ייחשבו כירידה בדירוג של אגרות החוב; (ג) החברה הצהירה כי לא מתקיימת עילת פירעון מידי בטרם ובעקבות ההרחבה; (ד) החברה הצהירה כי היא אינה בהפרה של איזה מהוראותיו המהותיות של שטר הנאמנות.

ביצוע ההרחבה על אף אי עמידת החברה בהתחייבויות המפורטות לעיל, תהווה עילה להעמדה לפירעון מידי כאמור בסעיף 8.1.19 לטיוטת שטר הנאמנות.

החברה תעביר לידי הנאמן, לפני ביצוע הרחבת סדרה כאמור ובכל אופן לא יאוחר ממועד עריכת המכרז המקדים למשקיעים מסווגים (ככל שיתקיים), אישור מפורט בכתב של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה אודות עמידת החברה בתנאים המפורטים בס"ק א'-ד' לעיל. לאישור יצורפו אסמכתאות ותחשיבים לשביעות רצון הנאמן, אשר יסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

בנוסף, תצרף החברה למסמכים שצוינו לעיל, וכתנאי להרחבת הסדרה, הצהרה מטעמה, החתומה על ידי נושא משרה בחברה, לפיה: (א) החברה אינה בהפרה של איזה מהוראותיו המהותיות של שטר הנאמנות; וכי- (ב) למיטב ידיעת החברה לא מתקיימת עילה לפירעון מידי של אגרות החוב (סדרה י') בטרם ההרחבה ובעקבות ההרחבה.

בנוסף, החברה שומרת לעצמה את הזכות, בכפוף להוראות כל דין, ובכפוף לקבלת אישור הבורסה, ככל ונדרש, להנפיק בכל עת ומעת לעת (בין בהצעה פרטית ובין במסגרת תשקיף) ומבלי להידרש להסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ו/או להסכמת הנאמן, לפי העניין, ולרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 3.3 לטיוטת שטר הנאמנות), סדרות נוספות של אגרות חוב, כפי שהחברה תמצא לנכון.

לפרטים נוספים ראו סעיף 4 לטיוטת שטר הנאמנות.

☒ קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים ("שעבוד שלילי"): החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), היא לא תיצור שעבוד שוטף כללי שיחול כמקשה אחת על כלל נכסיה (שעבוד שלילי- **negative pledge**), לטובת הבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי של החברה כלפי צד שלישי, ללא קבלה מראש של הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') שהתקבלה בהחלטה מיוחדת (כמשמעות המונח בסעיף 1.5.15 בטיטת שטר הנאמנות). יובהר למען הסר ספק כי אין באמור בכדי לגרוע מתאגידים בשליטת החברה לרשום שעבוד כללי שוטף כאמור על כלל נכסיהם.

פרט לאמור לעיל, לא יחולו על החברה הגבלות כלשהן בהטלת שעבודים לסוגיהם על נכסיה, כולם או חלקם והחברה תוכל לשעבדם בשעבודים קבועים וכן בשעבודים שוטפים על נכס ספציפי (אחד או יותר) ללא הגבלה כלשהי, בכל דרך שהיא ובכל דרגה שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון (לרבות להבטחת סדרות אגרות חוב או התחייבויות אחרות), ללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב (סדרה י'). כן לא יחולו מגבלות על מתן ערבויות והכל ללא צורך בקבלת הסכמת הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') לכך.

לפרטים נוספים ראו סעיף 6.3 לטיוטת שטר הנאמנות.

אמות מידה פיננסיות

☒ קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות: החברה התחייבה לעמוד בהתניות פיננסיות כדלקמן: עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה י'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') על פי שטר הנאמנות (אלא אם צוין במפורש מועד אחרון אחר), תעמוד החברה בכל עת בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן: (א) ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו בסעיף 1.5.22 לטיוטת שטר הנאמנות) לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח; (ב) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, בתוספת הלוואות בעלים האחים חגי' (כהגדרתו בסעיף 1.5.23 לטיוטת שטר הנאמנות) שהועמדו עד למועד אישור הדו"חות בפועל (ולרבות הלוואות בעלים האחים חגי' שהועמדו לאחר מועד הדו"חות האמורים ובלבד שניתן לכך אישור רואה החשבון של החברה), לא יפחת מסך של 275 מיליון ש"ח; (ג) יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו בסעיף 1.5.22 לטיוטת שטר הנאמנות, כשלעניין סעיף זה בלבד, ועל אף האמור בסעיף 1.5.22 לטיוטת שטר הנאמנות, ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) לסך מאזן, כהגדרתו להלן, לא יפחת מ-25%. "מאזן" לעניין סעיף זה בלבד - סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה המבוקרים/ הסקורים, לפי העניין.

יובהר, כי אי עמידה באיזו מההתניות הפיננסיות האמורות לעיל, במשך תקופה של שני רבעונים עוקבים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי וזאת בהתאם לאמור בסעיף 8.1.6 לטיוטת שטר הנאמנות וזאת כל עוד החברה אינה עומדת באותה התניה פיננסית.

הבדיקה בדבר עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המפורטות לעיל, תתבצע על ידי החברה בכל רבעון ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים, הסקורים או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שהיה על החברה לפרסם על פי דין עד לאותו מועד ומיד עם פרסום הדוחות הרלבנטיים, כל עוד אגרות חוב (סדרה י') קיימות במחזור, ותבוצע לראשונה על בסיס דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020.

עד לפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה י'), החברה תכלול בביאורים לדוחות הכספיים התייחסות לעמידת החברה או לאי עמידתה בהתניות הפיננסיות שפורטו לעיל (ובכלל זאת תפרט את הפרעונות השוטפים של הלוואות הבעלים שבוצעו על ידי החברה, ואת נתוני ההון עצמי המתוקנן של החברה, דמי הסיחור ויתרת הלוואות בעלים האחים חגי') וכן את דרך ותוצאות חישוב ההתניות הפיננסיות האמורות.

לפרטים נוספים ראה סעיף 5.6 לטיוטת שטר הנאמנות.

יצוין כי טיוטת שטר הנאמנות כוללת, בסעיף 5.8 שבה, התניות פיננסיות אחרות, שאי עמידת החברה בהן תביא להעלאת הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה י') והכל כמפורט בסעיף 5.8 לטיוטת שטר הנאמנות.

מגבלות על "חלוקה"

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

ראו סעיף 3.5 לטיוטת שטר הנאמנות

☒ קיימות מגבלות על "חלוקה":

החברה תהא רשאית לבצע חלוקה, בכפוף להתקיימות כלל התנאים שיפורטו להלן:

א. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני למועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, בניכוי סכום החלוקה, לא יפחת אל מתחת ל-345 מיליון ש"ח.

ב. הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, יחס ההון העצמי המתוקנן של החברה (כהגדרתו בסעיף 1.5.22 לטיוטת שטר הנאמנות, כשלעניין סעיף זה בלבד ההון העצמי המתוקנן כולל את זכויות המיעוט) למאזן לא יפחת מ-30%. "מאזן" לעניין סעיף זה בלבד- סך כל הנכסים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האמורים בסעיף זה להלן. הבדיקה האם מתקיים היחס האמור, הן לפני החלוקה והן בעקבותיה, תיעשה על פי נתוני דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה.

ג. החברה לא תבצע חלוקה אם סכום החלוקה המצטבר, קרי סך כל החלוקות שבוצעו ממועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה י') בצירוף סכום החלוקה הצפויה, במועד בו תבקש לבצע חלוקה, יעלה על 50% מהרווחים לאחר מס שנבעו לחברה (בנטרול חלק המיעוט וכולל רווח כולל אחר) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בגין התקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2019. יובהר כי רווחי והפסדי שערוד אשר נרשמו עד ליום 31 בדצמבר 2018 ואשר מומשו לאחר יום 1 בינואר 2019, יילקחו בחשבון לעניין סעיף זה.

ד. הרווחים החשבונאיים שמתוכם תבוצע חלוקה על ידי החברה, ככל שתבוצע, לא יכללו רווחי שערוד נטו [היינו בניכוי מיסים שנעשתה בגינם הפרשה בדוחות הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), ככל שהופרשו] שטרם מומשו. יובהר כי במקרה של מכירת נכס ששוערד, יתווספו רווחי שערוד (והשפעת המס בגינם) שנוטרלו כאמור ברישא ס"ק ד' זה לעיל, לרווחים לחלוקה כאמור בסעיף זה. למען הסר ספק, אין באמור בכדי למנוע מהחברה לחלק כדידינד רווחי שערוד נכסים לאחר פידיון כלל אגרות החוב (סדרה י') וזאת בכפוף להוראות הדין.

ה. לא מתקיימים בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין של החברה, שפורסמו לפני מועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה, סימני אזהרה [כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970], בנוסחם במועד חתימת שטר הנאמנות, כאשר לענין זה יודגש, למען הסר ספק, כי היה ולחברה יתקיים גרעון בהון החוזר או בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, לא ייחשב הדבר כהתקיימות סימן אזהרה מקום בו דירקטוריון החברה יקבע כי אין בכך כדי להצביע על בעית נזילות בחברה.

ו. במועד החלוקה, וכן בהתחשב בחלוקה, לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 8.1 לטיוטת שטר הנאמנות.

ז. במועד החלוקה וכן בהתחשב בחלוקה, החברה אינה מפרה איזו מההתחייבויות המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה.

כתנאי לביצוע החלקה, החברה תעביר לנאמן, תוך 3 ימי עסקים ממועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה ובכל מקרה לפחות שני ימי עסקים לפני ביצוע החלוקה בפועל, אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה לפיו: (א) כלל התנאים שצוינו לעיל מתקיימים; (ב) החברה עומדת במגבלות האחרות החלות עליה בקשר עם חלוקת דידינד כמפורט בסעיף 5.9.4 לטיוטת שטר הנאמנות; (ג) כי דירקטוריון החברה בחר וקבע כי זו תוכל לעמוד בכל התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בהגיע מועד פירעון גם בהינתן החלוקה, כי לא מתקיימת נכון לאותו מועד איזו מעילות הפירעון המיידית כמפורט בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לטיוטת שטר הנאמנות וכי אין חשש ממשי לקיומן של עילות כאמור. לאישור האמור יצורף תחשיב בדבר הרווחים לחלוקה

ועמידת החברה בכל המגבלות האמורות בנוסח לשביעות רצון הנאמן. לאישור האמור יצורף תחשיב בדבר הרווחים לחלוקה ועמידת החברה בכל המגבלות האמורות לשביעות רצון הנאמן.

הנאמן יסתמך על האישור האמור ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

לפרטים נוספים ראו סעיף 5.9 לטיוטת שטר הנאמנות

☒ קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים :

החברה תהיה רשאית לפרוע מעת לעת את יתרת הלוואות בעלים האחים חגי' (כהגדרת המונח בסעיף 1.5.23 לטיוטת שטר הנאמנות) שתועמדה לחברה, ככל ותועמדה, על ידי האחים חגי', בעלי השליטה בחברה, ובלבד שבהינתן פירעון הלוואות הבעלים האמורות, תוסיף החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.9.1 (א) ו-(ב) לטיוטת שטר הנאמנות, כאשר בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות בהינתן פירעון הלוואות בעלים האחים חגי' הרלבנטיות תיעשה בהתאם לדוחות הכספים המאוחדים האחרונים (המבוקרים או הסקורים, לפי הענין) שפרסמה החברה לפני מועד פרעון הלוואות בעלים כאמור.

בנוסף, ככל והחברה תיחשב "תאגיד מדווח בקשיים" (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), וכל עוד תיחשב ככזו, האחים חגי' לא יהיו זכאים לפירעון התחייבויות הלוואות בעלים האחים חגי' כלפיהם, גם בפירוק, אלא לאחר שהחברה פרעה במלואן את התחייבויותיה כלפי כלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), וזאת אלא אם הוחלט אחרת על ידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), בהחלטה שתתקבל בהחלטה מיוחדת.

מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה"

☐ קיימות מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה": כל עוד החברה לא תעמוד באיזו מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיפים 5.6.1.1-5.6.1.3 לטיוטת שטר הנאמנות בדוחות כספים כלשהם, ועד למועד הבדיקה בו יעלה כי החברה עומדת בכל ההתניות הפיננסיות האמורות (להלן בסעיף זה "התקופה המוחרגת"), לא תבוצענה על ידי החברה עסקאות עם בעלי עניין בחברה (לרבות בעלי השליטה בחברה) אשר דורשות את אישורה של האסיפה הכללית, ללא קבלת אישור מראש, בהחלטה רגילה, של מחזיקי אגרות החוב, וזאת אלא אם כן החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו העסקה הנידונה מביאה לכך שהחברה תעמוד לאחר ביצועה בהתניות הפיננסיות בהן לא עמדה ערב העסקה. למען הסר ספק, יובהר כי לא תהא כל מניעה ו/או מגבלה כלשהי לבצע בתקופה המוחרגת עסקאות עם בעלי ענין אשר אינן דורשות את אישור האסיפה הכללית של החברה [לרבות עסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000].

פדיון כפוי

☐ קיימת התחייבות לבצע פידיון מוקדם כפוי של אגרות החוב :

שינויי מבנה

☒ קיימות מגבלות על שינוי שליטה :

הנאמן או מחזיקים באגרות החוב רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') והנאמן יהיה חייב לעשות כן במקרה שהתקבלה על כך החלטה באסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לטיוטת שטר הנאמנות, וזאת אם ה"ה יצחק חגי' י

ויהודה עידו חגי' (להלן ביחד: "בעלי השליטה") (במישרין או בעקיפין) יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (בשרשור סופי) מכל סיבה שהיא וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), מראש, בהחלטה מיוחדת, את העברת השליטה בחברה. למען הסר ספק יובהר לעניין זה כי: (א) עסקה שנעשתה על ידי בעלי השליטה (כולם או חלקם) שכתוצאה ממנה אחד מבין ה"ה יצחק חגי' ו/או יהודה עידו חגי' נותר בעל שליטה בחברה לא תחשב "כהעברת שליטה"; (ב) ירושה על פי דין אינה מהווה עסקה. "שליטה" לעניין סעיף זה - החזקה של בעלי השליטה של לפחות 45.01% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בין במישרין ובין בעקיפין (באמצעות תאגיד בשליטה) אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

☒ קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה:

הנאמן או מחזיקים באגרות החוב רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') והנאמן יהיה חייב לעשות כן אם בוצע מיזוג על פי החלק השמיני (הפרק הראשון) או החלק התשיעי (הפרק השלישי) של חוק החברות ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה היישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות 10 ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי נטלה על עצמה את מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ולא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של היישות הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'). מובהר כי במקרה כאמור הנאמן לא יידרש לבדוק את נכונות האמור בהצהרה זו של היישות הקולטת.

אין בסעיף זה כדי לגרוע מיתר העילות להעמדה לפרעון מיידי המוקנות למחזיקי אגרות החוב בהתאם לסעיף 8.1 לטיוטת שטר הנאמנות וכל העילות המנויות בסעיף 8.1 לטיוטת שטר הנאמנות יחולו ביחס ליישות הקולטת כאילו הייתה החברה. ביחס לאמור בסעיפים בהם האמור נגזר מהדוחות הכספיים של החברה, תבוצע הבדיקה ביחס לדוחות הכספיים של היישות הקולטת כפי שיהיו לאחר המיזוג.

דירוג

☒ אגרות החוב מדורגות: **BBB+** על ידי חברת סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות").

☒ קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג:

החברה מתחייבת לפעול לכך, כי ככל שהדבר יהיה בשליטתה, אגרות החוב (סדרה י') תהיינה מדורגות על ידי חברת הדירוג במשך כל תקופת אגרות החוב (סדרה י') ולצורך כך החברה מתחייבת לשלם לחברת הדירוג, כפי שתהיה באותה עת, את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ולמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הסבירים הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג. לעניין זה יראו בין היתר את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברה המדרגת ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על ידי החברה המדרגת במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת, כסיבות ונסיבות שהינן בשליטת החברה. במקרה של הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י') או החלפת חברת הדירוג (וגם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת), תפרסם החברה דוח מיידי על כך ותציין את הסיבות להחלפת חברת הדירוג או להפסקת עבודתה, לפי העניין. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה להחליף בכל עת חברת דירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. כן יובהר כי

העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי חברת הדירוג לא ייחשבו כהפסקת דירוג.

☒ קיימות הוראות התאמה של תנאי אגרות החוב בעת ירידת דירוג:

ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה י') על-ידי חברת הדירוג (במקרה של החלפת חברת דירוג לחברה שאינה מעלות או מידרוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה) יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה י') יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר (להלן: "הדירוג המופחת") מדירוג הבסיס (שהינו BBB+), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י'), בשיעור שנתי של 0.25% בגין ירידה של כל דרגה (Notch) מתחת לדירוג הבסיס (קרי, החל מירידה לדירוג ilBBB), בהתאם למדרגות שנקבעו כאמור, וזאת בגין התקופה שתחל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') או לחלופין עד למועד עליית הדירוג המופחת בחזרה לדירוג הבסיס, כאמור בסעיף 5.7.5 לטיוטת שטר הנאמנות, לפי המוקדם מביניהם.

ככל שאגרות החוב (סדרה י') תפסקנה להיות מדורגות **מסיבה התלויה בחברה** (כך לדוגמה, אך לא רק, בשל אי קיום התחייבויות החברה כלפי חברת הדירוג, לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה החברה כלפי החברה המדרגת) לתקופה העולה על 21 ימים, לפני פירעון הסופי, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב (סדרה י') בארבע דרגות מתחת לדירוג הבסיס, באופן ששיעור הריבית הנוסף יסתכם בשיעור של 1% (וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.1.16.1 לטיוטת שטר הנאמנות). יובהר כי היה וקודם להפסקת הדירוג, הותאם שיעור הריבית בגין הפחתת הדירוג, כך ששיעור הריבית הנוסף שווה ל-1%, לא תתווסף ריבית כלשהי בגין הפסקת הדירוג.

כן יובהר כי עליית שיעור הריבית בגין ירידת/הפסקת דירוג תוגבל, באופן שתוספת הריבית השנתית הכוללת המקסימאלית, הן בגין הפחתת דירוג אגרות החוב (סדרה י'), הן בגין הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י') והן בגין אי עמידה בהתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.8.1 לטיוטת שטר הנאמנות, לא תעלה בכל מקרה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (ובמקרה בו תשולם ריבית פיגורים, כאמור בסעיף 4(א) לתנאים שמעבר לדף של טיוטת שטר הנאמנות, היא תתווסף לתוספת הריבית כך שבכל מקרה לא יעלה שיעור הריבית המקסימאלי, דהיינו שיעור הריבית הנוסף הכולל בתוכו גם את ריבית הפיגורים, על שיעור של 4.5% מעל שיעור הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב) וכי שיעור הריבית הנוסף בגין הפחתת דירוג והפסקת דירוג לא יעלה בכל מקרה על 1% מעל שיעור הריבית השנתית.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.7 לטיוטת שטר הנאמנות.

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

החברה שומרת לעצמה את הזכות להחליף בכל עת את החברה המדרגת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה של הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה י') או החלפת חברת הדירוג (וגם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת), תפרסם החברה דוח מיידי על כך ותציין את הסיבות להחלפת חברת הדירוג או להפסקת עבודתה, לפי העניין.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.5 לטיוטת שטר הנאמנות.

עילות העמדה לפירעון מיידי

<u>העילות</u>	<u>קיים (מס' סעיף בטיטט שטר הנאמנות)/לא קיים</u>	<u>הערות</u>
אי תשלום	8.1.1	
הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות או קיומו של חשש ממשי להפרת התחייבות מהותית	8.1.2	
אי נכונות מצגים	8.1.3	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה על ידי החברה (כהגדרתה לעיל)	8.1.4	
הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים בתוך 30 ימים מהמועד הנדרש	8.1.5	העילה לא תחול במקרה בו החברה תקבל ארכה להגשת דוחותיה הכספיים מאת רשות ניירות ערך ו/או רשות ממשלתית אחרת ו/או ערכאה שיפוטית, שאז תיחשב החברה כמפרה את הוראות הסעיף רק אם לא תפרסם את דוחותיה עד לתום המועד שנקבע בארכה האמורה.
הפרת התחייבות ספציפית - אמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 5.6.1.1-5.6.1.3 לטיטט שטר הנאמנות	8.1.6	אי עמידת החברה בשני רבעונים עוקבים באמות המידה הפיננסיות תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי.
החלטת פירוק, צו פירוק או צו פתיחת הליכים (כהגדרתו בחוק חדלות פרעון) קבוע וסופי כנגד החברה או מינוי מפרק קבוע או נאמן (כהגדרתו בחוק חדלות פרעון)	8.1.7	
צו פירוק זמני או צו פתיחת הליכים או מינוי מפרק זמני או נאמן (כהגדרתו בחוק חדלות פרעון) כנגד החברה או שתתקבל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה	8.1.8	
הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ או מימוש שעבוד על נכס מהותי של החברה (כהגדרת המונח בסעיף 8.1.9 לטיטט שטר הנאמנות).	8.1.9	
בקשות כינוס או מינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או יינתן צו למינוי כונס זמני על נכסיה המהותיים	8.1.10	

<u>העילה</u>	<u>קיים (מס' סעיף</u> <u>בטיוטת שטר</u> <u>הנאמנות)/לא</u> <u>קיים</u>	<u>הערות</u>
של החברה או אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על נכסיה המהותיים של החברה		
בקשת הקפאת הליכים; צו הקפאת הליכים או שתיכנס לתוקפה הקפאת הליכים עקב מתן צו לפתיחת הליכים או בקשה לפשרה או להסדר עם נושים לפי סעיף 350 לחוק החברות או 'הסדר חוב' או תוכנית 'שיקום כלכלי' כהגדרתם בחוק חדלות פירעון.	8.1.11	
החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, או אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה	8.1.12	
חלה הרעה מהותית בעסקי החברה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את חובותיה לפי שטר הנאמנות ו/או את אגרות החוב, במועדס	8.1.13	
השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה	8.1.14	לעניין ההשעיה - העילה מתקיימת למעט אם מדובר בהשעיה בעילה של היווצרות אי בהירות ורק אם חלפו 60 ימים ממועד ההשעיה במהלכם העילה להשעיה לא בוטלה.
Cross Default: הפרה צולבת (במקרים של אי תשלום חובות אחרים או במקרי העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים)	8.1.15	להלן נוסח הסעיף: <p>"אם הועמדו לפירעון מיידי באותה עת הלוואות ממוסד בנקאי ו/או פיננסי ו/או קרנות שנטלה החברה (Recourse לחברה) בסכום העולה, במצטבר (חלק החברה בלבד) על סך של 50 מיליוני ש"ח וזאת בשל אי עמידת החברה בתנאי ההלוואה [ולא, לדוג', בשל סירוב החברה להסכים לשינוי תנאי ההלוואה באופן שיהיה בו על מנת להרע את תנאיה מבחינת החברה. יובהר, למען הסר ספק, כי במקרה ומדובר בהלוואה בנקאית שנטלו חברי קבוצת הרכישה במשותף, יראו את תנאי סעיף זה כאילו נתקיימו רק מקום בו ההלוואה הועמדה לפירעון מיידי בשל אי עמידת החברה בתנאי פרעון ההלוואה, להבדיל מאי עמידת חברי הקבוצה האחרים, כולם או חלקם, בתנאי ההלוואה] (להלן בסעיף זה: "סכום חוב מהותי"), והחברה לא גרמה לריפוי העילה</p>

<u>העילה</u>	<u>קיים (מס' סעיף בטיוטת שטר הנאמנות)/לא קיים</u>	<u>הערות</u>
		בגינה הועמד סכום החוב המהותי לפירעון מיידי בתוך 30 ימים מהמועד בו נודע לה על העמדת סכום החוב המהותי לפירעון מיידי; או אם סדרה אחרת של אגרות חוב של החברה הועמדה לפירעון מיידי.
הפסקת דירוג לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטת החברה	8.1.16.1	
ירידת דירוג	8.1.16.2	אם יעודכן דירוג אגרות החוב על ידי החברה המדרגת של אגרות החוב, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג BBB- (BBB מינוס) על פי דירוג מעלות, או כל דירוג מקביל על ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום מעלות, לתקופה העולה על 14 ימי עסקים.
שינוי שליטה	8.1.17	אם ה"ה יצחק חג'י ויהודה עידו חג'י (במישרין או בעקיפין) יחדלו מלהימנות על בעלי השליטה בחברה (בשרשור סופי) מכל סיבה שהיא וזאת למעט במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), מראש, בהחלטה מיוחדת את העברת השליטה בחברה.
החברה תחדל מלהוות תאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.	8.1.18	
הפרת התחייבויות ספציפיות - מגבלות על הרחבת סידרה	8.1.19	
אם החברה תיצור שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה, שלא בהתאם להוראות סעיף 6.2 לשטר.	8.1.20	

<u>העילה</u>	<u>קיים (מס' סעיף בטיוטת שטר הנאמנות)/לא קיים</u>	<u>הערות</u>
אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (בין מבוקרים ובין סקורים) של החברה למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	8.1.21	
אם עיקר פעילותה של החברה (בעניין זה "החברה", יחד עם חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים של החברה) אינו בתחום הנדל"ן או אם או אם בוצעה מכירה לאחר של רוב נכסי החברה, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בהחלטה מיוחדת.	8.1.22	לעניין סעיף זה "מכירה לאחר" – מכירה לכל צד שלישי שהוא (לרבות בעלי השליטה בחברה ו/או תאגידים בשליטתם), למעט מכירה לתאגידים בשליטה מלאה של החברה; "רוב נכסי החברה" – נכס או צירוף של מספר נכסים, שבבעלות החברה, או בבעלות חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים השנתיים או הרבעוניים המאוחדים האחרונים שפרסמה החברה טרם קרות האירוע הרלוונטי, עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור וזאת למעט אם הנכסים/ האמורים מסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי או כרכוש קבוע או כנדל"ן להשקעה או כזכויות לרכישת מקרקעין והם נמכרו, בין במישרין ובין בעקיפין, במהלך העסקים הרגיל של החברה (כאשר יובהר כי מכירה של תאגיד בשליטת החברה, המחזיק במספר חברות נכסים שונות, לא תיחשב כמכירה בעקיפין לענין סעיף זה).
הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות	8.1.23	
חיסול החברה או מחיקתה, למעט לצורכי מיזוג	8.1.24	
הפרה על ידי החברה של התחייבותה בנוגע לפרעון הלוואות בעלים האחים חגי'ג', כמפורט בסעיף 5.13 לטיוטת שטר הנאמנות	8.1.25	
קרות כל אירוע אחר המהווה פגיעה מהותית ו/או יכול לגרום לפגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב	8.1.26	

נציגות דחופה

☒ קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה. לפרטים ראו התוספת השלישית לטיוטת שטר

הנאמנות

בתאגיד שאינו מדווח :

א. דוחות ודיווחים

- ☐ מזכר ההנפקה כולל את המידע המפורט בנספח א' לחוזר. הערות: _____.
- ☐ קיימת התחייבות למסור את הדיווחים השנתיים, הרבעוניים והמיידיים המפורטים בנספחים ד', ה' ו-ו' לחוזר. הערות: _____.

ב. דרישות נוספות בתאגיד שאינו מדווח :

- ☐ החברה התחייבה לשאת בכל הוצאות ההנפקה כאמור בסעיף 8. ב. לחוזר.
- ☐ החברה מינתה נאמן לאגרות החוב כאמור בסעיף 8. ג. 1 לחוזר.
- ☐ החברה התחייבה למסור לנאמן דיווח על פי דרישתו כאמור בסעיף 8. ג. 2 לחוזר.
- ☐ החברה התחייבה בכתב בקשר לחתימות על מסמכים כאמור בסעיף 8. ד. לחוזר.

הדין החל וסמכות השיפוט

☒ נקבע הדין החל: הדין הישראלי. סעיף 35 לטיוטת שטר הנאמנות

☒ נקבעה סמכות השיפוט: בית המשפט המוסמך בתל אביב -יפו. סעיף 36 לטיוטת שטר הנאמנות

קבוצת חגי' ייזום נדל"ן בע"מ