



9 בינואר 2023

לכבוד	לכבוד
רשות ניירות ערך	רשות ניירות ערך
<u>באמצעות המגנ"א</u>	<u>באמצעות המגנ"א</u>
ג.א.נ.,	

הנדון : תכנית החברה להגדלת ההון ולחזוק איתנותה הפיננסית

נורסטאר החזקות אינק ("החברה") מתכבדת להודיע בזאת כי דירקטוריון החברה החליט לפעול לביצוע תוכנית כוללת לחיזוק איתנותה הפיננסית של החברה, לרבות בדרך של הגדלת הון מהותית שלובה בפדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה יא) ובהצעת רכש חליפין וולנטרית למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב) **בערך המתואם המלא** ובתוספת בטוחות מלאות.

מר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה, הודיע לדירקטוריון החברה כי בכוונתו להשתתף בכ- 90 מיליון ש"ח **במהלך הגדלת ההון**.

באשר להצעת הרכש - החברה בוחנת אפשרות להנפיק אגרות חוב מסדרה חדשה (סדרה יג) ("אגרות החוב החדשות"), אשר תוצענה בדרך של הצעת רכש חליפין, **וולנטרית**, לכלל מחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה יב), כנגד הקצאת אגרות החוב החדשות ומזומן, לפי ערך המתואם המלא של אגרות החוב (סדרה יב) ("הצעת רכש החליפין"). אגרות החוב החדשות תובטחנה בשעבוד מלא על מניות חברת הבת, ג'י סיטי בע"מ, שבבעלות החברה, ביחס של 100% חוב לשווי בטוחה, כאשר שווי הבטוחה לצורך הצעת רכש החליפין נקבע לפי מחיר ממוצע של מניית ג'י סיטי בע"מ ב- 30 ימי המסחר שקדמו למועד דוח זה, העומד על 12.348 ש"ח למניה.

יודגש כי הצעת רכש החליפין הינה וולנטרית למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב), ומחזיקי אגרות החוב (סדרה יב) שלא ייענו להצעת הרכש ימשיכו להינות מכל הזכויות המוקנות להם מכח החזקתם באגרות החוב.

השלמת הצעת רכש החליפין והפדיון המוקדם לאגרות החוב (סדרה יא) כאמור יכול שיותנו בתנאי היענות מינימאלית ו/או בתנאים אחרים ביחס להגדלת ההון בידי החברה והגדלת ההון יכול ותותנה בתנאי היענות מינימלית להצעת רכש החליפין.

מצ"ב טיוטת שטר הנאמנות לאגרות החוב החדשות. הנוסח המצורף בזאת הינו בגדר טיוטה בלבד. נוסח שטר הנאמנות עשוי להשתנות באופן מהותי עד למועד ההנפקה בפועל של סדרת אגרות החוב החדשות, אם וככל שתונפק. הנוסח המחייב של שטר הנאמנות לסדרת אגרות החוב החדשות, אם וככל שתונפק, יהיה הנוסח שיצורף לדו"ח הצעת המדף, אם וככל שיפורסם, וככל שיתקבלו האישורים הנדרשים לפרסומו, והוא יכנס לתוקף בכפוף להנפקת אגרות החוב על פיו.

בד בבד עם פרסום טיוטת שטר הנאמנות, תפנה החברה לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך לקבלת אישורן לפרסום דוח הצעת המדף ורישומן למסחר של אגרות החוב החדשות שיונפקו מכוחו, ככל ויונפקו.



יובהר, כי נכון למועד דוח מיידי זה, אין וודאות כי תוכנית הדירקטוריון האמורה לעיל בכללותה, לרבות הגדלת ההון, הצעת רכש החליפין, הנפקת אגרות החוב החדשות ופירעון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יא') כאמור אכן תצא אל הפועל וכי היא כפופה, בין היתר, לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין (ככל שנדרשים), ובכלל זה, אישור דירקטוריון החברה, אישור רשות ניירות ערך ואישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. כן יובהר, כי ההצעות לציבור, ככל שתתבצענה, תיעשנה במסגרת דוח הצעת מדף ומיפרט הצעת רכש, במסגרתו יפורטו היקפי ההצעה, מבנה ההצעה ויתר תנאיהן.

בכבוד רב,

נורסטאר החזקות אינק

על ידי:

מר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה

מר רומנו וייסנברגר, חשב החברה

יובהר, כי נוסח שטר נאמנות זה הינו בגדר טיוטה בלבד. נוסח שטר הנאמנות עשוי להשתנות באופן מהותי עד למועד ההנפקה בפועל של סדרת אגרות החוב, אם וככל שתונפק. הנוסח המחייב של שטר הנאמנות לסדרת אגרות החוב, אם וככל שתונפק, יהיה הנוסח שיצורף לדוח הצעת המדף (אם וככל שיפורסם), וכניסתו לתוקף תהא רק בכפוף להנפקת אגרות החוב על פיו.

שטר נאמנות

שנערך ונחתם בתל אביב-יפו ביום 9 בינואר, 2023

בין

נורסטאר החזקות אינק.

חברה זרה הרשומה בפנמה

אשר כתובתה לצורך שטר זה היא אצל:

מיתר עורכי דין, מדרך אבא הלל 16, רמת גן

("החברה")

מצד אחד;

לבין

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

ח.פ. 51-070519-7

מרחוב דרך ששת הימים 30, בני הברק

("הנאמן")

מצד שני;

הואיל: והחברה פרסמה תשקיף מדף ביום 20 במאי 2021 (הנושא תאריך 21 במאי 2021) ("התשקיף" או "תשקיף המדף") מכוחו היא רשאית להנפיק, בין היתר, אגרות חוב (סדרה יג') בדרך המתוארת בשטר זה ובתשקיף;

והואיל: וביום __ בינואר 2023 החליט דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה יג') בדרך המתוארת בשטר נאמנות זה להלן;

והואיל: והחברה פנתה בבקשה לנאמן שישימש כנאמן למחזיקי אחגרות החוב (סדרה יג'), והנאמן הסכים לכך, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה;

והואיל: הנאמן מצהיר כי הינו חברה פרטית מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) לנאמן לאגרות חוב;

והואיל: והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי כל דין ו/או הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר נאמנות זה וכן לביצוע ההנפקה נשוא שטר זה וכי התקבלו כל האישורים הנדרשים על פי דין וכן הסכם לביצוע ההנפקה בהתאם לתנאי שטר זה;

והואיל: והנאמן הצהיר כי אין עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר נאמנות זה, לרבות ביחס לניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה, וכי מטרתו העיקרית הינה לעסוק בענייני נאמנות;

והואיל: ולנאמן אין כל עניין אישי בחברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן החורג מהיותו של הנאמן נאמן לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה;

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן :

תוכן עניינים

סעיף בשטר	נושא
1	פרשנות והגדרות
2	הנפקת אגרות החוב
3	רכישת אגרות חוב על ידי החברה או חברה בשליטתה
4	התחייבויות החברה
5	הבטחת אגרות החוב
66	העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (ככל שניתנו)
7	תביעות והליכים בידי הנאמן
8	נאמנות על התקבולים
9	סמכות לעכב חלוקת הכספים
10	הודעה על חלוקה
11	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה
12	קבלה מאת מחזיק אגרת החוב
13	תחולת חוק ניירות ערך וכללי הבורסה
14	השקעת כספים
15	התחייבויות החברה כלפי הנאמן
16	באי-כח
17	הסכמים אחרים
18 ונספח ב' לשטר הנאמנות	שכר הנאמן
19	סמכויות מיוחדות
20	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים
21	שיפוי לנאמן
22	הודעות
23	שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה
24	מרשם המחזיקים
25	פקיעת כהונתו של הנאמן ומינוי נאמן חדש
26 והתוספת השניה לשטר הנאמנות	אסיפות של המחזיקים
27	דיווח לנאמן
28	דוחות על ענייני הנאמנות
29 ונספח א' לשטר הנאמנות	נציגות דחופה
30	הצגת איגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי
31	דין חל וסמכות שיפוט
32	אחריות הנאמן
33	הסמכה למגנ"א
34	כללי
סעיף 4 לתנאים הרשומים	

נושא	סעיף בשטר
	מעבר לדף בתוספת הראשונה ("התנאים מעבר לדף")
קרן אגרות החוב ובסיסי הצמדת הקרן	סעיף 5 לתנאים מעבר לדף
הריבית של אגרות החוב אשר תוצענה על-פי תשקיף מדף זה	סעיף 6 לתנאים מעבר לדף
תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב	סעיף 7 לתנאים מעבר לדף
הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	סעיף 8 לתנאים מעבר לדף
תעודות אגרות החוב ופיצולן	סעיף 9 לתנאים מעבר לדף
העברת אגרת החוב	סעיף 10 לתנאים מעבר לדף
מרשם מחזיקי אגרות החוב	סעיף 11 לתנאים מעבר לדף
בטוחות	סעיף 12 לתנאים מעבר לדף
פדיון מוקדם	סעיף 13 לתנאים מעבר לדף
שינויים בתנאי אגרת החוב	סעיף 14 לתנאים מעבר לדף
קבלה מאת מחזיק אגרות החוב	סעיף 15 לתנאים מעבר לדף
החלפת תעודת אגרת החוב	סעיף 16 לתנאים מעבר לדף
הדין החל וסמכות השיפוט	סעיף 17 לתנאים מעבר לדף
הודעות	סעיף 18 לתנאים מעבר לדף
אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג')	התוספת השנייה

פרשנות והגדרות

1. המבוא לשטר נאמנות זה וכן הנספחים והתוספות לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.1 חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.
- 1.2 בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי אשר לא ניתן להתנות עליהן לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי כאמור. בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר נאמנות זה לבין התוספות הנלוות לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות, והכל בכפוף לתקנון הבורסה (כהגדרתה להלן) ולהנחיותיה מעת לעת.
- 1.3 למונחים המפורטים להלן תהא בשטר נאמנות זה המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת להלן :

"אגרת החוב" או **"אגרות החוב"** או **"סדרת אגרות החוב"** או **"אגרות החוב (סדרה יג')"** – אגרות חוב (סדרה יג') רשומות על שם, שתנאיהן בהתאם לתעודת אגרת החוב, שתונפקה מעת לעת על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי בהתאם לתשקיף באמצעות דו"ח הצעת המדף. למען הסר ספק, מובהר כי אגרות החוב כוללות גם אגרות חוב שתונפקנה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יג').

"קרן" – סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יג') שטרם נפרע.

"הון עצמי" – הון עצמי לפי כללים חשבונאיים מקובלים, בניכוי זכויות מיעוט, והכל בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

"החלטה רגילה" – החלטה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות חוב (סדרה יג') בה נכחו, בעצמם או על ידי באי-כוחם, מחזיקי אגרות חוב המחזיקים או המייצגים לפחות עשרים וחמישה (25%) מיתרת הערך הנקוב הבלתי מסולקת של אגרות החוב הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה או באסיפה נדחית שתתקיים בכל מספר משתתפים שהוא, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב רגיל של מספר קולות המשתתפים בהצבעה, מבלי למנות את קולות הנמנעים.

"החלטה מיוחדת" – החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), בה נכחו, בעצמם או על ידי באי-כוחם, שני מחזיקי אגרות חוב המחזיקים בלפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב הבלתי מסולקת של אגרות החוב הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית שנכחו בה, מחזיקים בלפחות עשרים אחוזים (20%) מזכויות ההצבעה כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של שני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, מבלי למנות את קולות הנמנעים.

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

"חוק חדלות פירעון" – חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 ותקנותיו, כפי שיהיו מעת לעת.

"חוק ניירות ערך" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו, כפי שיהיו מעת לעת.

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

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

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

"מחזיק באגרת החוב" או **"מחזיק"** או **"מחזיקי אגרות החוב"** - המחזיק/ים באגרת החוב כהגדרת המונח "מחזיק" או "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך.

"מרשם המחזיקים באגרות החוב" ו/או **"המרשם"** - מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 24 לשטר זה;

"שטר זה" או **"שטר הנאמנות"** או **"שטר נאמנות זה"** - שטר זה לרבות התוספות המצורפות אליו והמהוות חלק בלתי נפרד הימנו.

"יום מסחר" – יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה.

"יום עסקים" - יום בו פתוחים מרבית הבנקים והבורסות לניירות ערך בישראל לביצוע עסקאות.

"חברה מדרגת" או **"חברת דירוג"** - כהגדרת המונח "חברת דירוג" בחוק להסדרת פעילות חברת דירוג האשראי, התשע"ד-2014, או כל חברה אשר אושרה כחברת דירוג על-ידי הגורם המוסמך על-פי דין לתת אישור כאמור.

"אירוע הפרה" – המועד בו הועמדו אגרות החוב (סדרה יג') לפירעון מיידי על ידי מחזיקי אגרות החוב ו/או התקבלה החלטה למימוש השעבוד על הנכסים המשועבדים, בהתאם להוראות שטר זה, לפי המוקדם.

"ג'י סיטי" – ג'י סיטי בע"מ, חברה אשר התאגדה בישראל בשנת 1982, מספר חברה 520033234 ואשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה. לפרטים נוספים אודות תיאור פעילות ג'י סיטי, ראו סעיף חלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 וכן העדכונים שנכללו בדוח לרבעון השלישי לשנת 2022, כפי שפורסם ביום 23 בנובמבר 2022 (אסמכתה: 2022-01-141058).

"נורסטאר ישראל" – נורסטאר ישראל בע"מ, חברה פרטית אשר התאגדה בישראל, מספר חברה 511512295, אשר בבעלותה הישירה ובשליטתה המלאה של החברה (100%), ואשר נכון למועד חתימת שטר זה מחזיקה ישירות ב-85,850,317 מניות ג'י סיטי, המהוות כ-51.53% מהונה המונפק והנפרע של ג'י סיטי ומזכויות ההצבעה בה;

"החברה המשעבדת" – נורסטאר ישראל ו/או כל חברה אחרת הנמנית עם קבוצת נורסטאר (כהגדרתה להלן) אשר מחזיקה או תחזיק במניות ג'י סיטי ואשר שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר זה.

"LTV" – יחס ההלוואה לבטוחה אשר יחושב כדלקמן:

- (A) הערך המתואם של אגרות החוב כפי שיהא במועד הבדיקה הרלוונטי;
- (B) הסכום המצטבר של שווי הבטוחות הפיננסיות, אם וככל שיהיו, שיחושב בהתאם לסעיף C להלן.
- (C) הסכום המצטבר של שווי כל המניות המשועבדות, אם וככל שיהיו משועבדות במועד הבדיקה.. שווי כל המניות המשועבדות יהיה ממוצע שערי הנעילה של המניות המשועבדות בבורסה ב-30 ימי המסחר הרצופים שקדמו למועד הבדיקה, מוכפל בכמות המניות המשועבדות.

החברה מתחייבת כי בכל מקרה בו נדרשת לעמוד ב-LTV בהתאם לשטר נאמנות זה, ה-LTV יהא קטן מ-1 או שווה לו. ה-LTV יחושב בהתאם לנוסחה הבאה:

$$\frac{A-B}{C} \leq 1$$

מובהר בזאת כי ככל שבמועד בדיקה כלשהו, הנכסים המשועבדים הינם מסוג בטוחות פיננסיות, ה-LTV אשר יהא: $A = B$

"מועד הבדיקה" – (1) במידה והחברה תבקש להסיר שעבדים לאחר פירעון קרן (לרבות בעקבות פדיון חלקי של קרן, בין אם ביוזמת החברה) – בהתאם למפורט בסעיף 5.5 להלן – יום עסקים אחד לפני מועד הסרת השעבדים; (2) מקום בו המניות המשועבדות נמחקו מהמסחר, יום המסחר האחרון במניות המשועבדות האמורות; (3) מועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב, קרי מועד פרסום דוח הצעת המדף הראשונה; (4) במקרה של הרחבת סדרה – במועד הנפקת אגרות החוב הנוספות מסדרה יג', (ככל שתהיה הצעה לציבור, במועד פרסום דוח הצעת המדף); (5) במקרה של מכירת המניות המשועבדות (בהתאם להוראות סעיף 5.8 לשטר זה) – 3 ימי עסקים טרם מועד המכירה; (6) במקרה של החלפת נכסים משועבדים (בהתאם להוראות סעיף 5.6 לשטר זה) – יום עסקים אחד לפני מועד

ההחלפה; (7) במקרה שהתקיים אירוע מטריד (כהגדרת המונח אירועים מטרידים בסעיף 5.7.1.2 לשטר זה) – במועד קרות האירוע המטריד ובמועד השלמת שעבוד הנכס המותר החלופי בהתאם למפורט בסעיף 5.7.1.2 לשטר זה, ככל שנדרש; (8) במקרה שהחברה תבקש לעשות שימוש בכספים שבחשבון הנאמנות בהתאם לסעיף 5.1.8 לשטר זה – במועד הפדיון המוקדם או התשלום הרלבנטי, לפי העניין.

"הנכסים המשועבדים" – נכסים אשר ישועבדו להבטחת זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') ואשר יכול שיהיו כל אחד מאלה –

- **"המניות המשועבדות"** – מניות ג'י סיטי אשר ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרת החוב בהתאם להוראות שטר נאמנות זה אשר תהיינה בבעלות נורסטאר ישראל או חברה מקבוצת נורסטאר מעת לעת, וכל הזכויות הנלוות הנובעות מאיזה מהמניות האמורות והקשורות עימן כמפורט בסעיף 5.1.1 להלן. לעניין זה יובהר, כי במועד ההצעה הראשונה של אגרות החוב, המניות המשועבדות תכלולנה מניות ג'י סיטי המוחזקות על ידי נורסטאר ישראל בלבד וזאת בכמות שתידרש לצורך עמידה ביחס LTV.

- מזומן שיופקד בחשבון הנאמנות.

- **"פיקדונות כספיים"** – פיקדונות כספיים בבנקים ישראלים אשר יופקדו בחשבון הנאמנות.

- **"ניירות הערך הממשלתיים"** – ניירות ערך של מדינת ישראל ו/או מלווים קצרי מועד של בנק ישראל שמועד פדיונם אינו עולה על מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב;

- **"ערבויות בנקאיות"** – ערבות בנקאית אוטונומית מאחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, או מחברת ביטוח מישראל ו/או ערבות מטעם מוסד פיננסי אחר מישראל המדרג AA או דירוג מקביל לו לפחות ו/או מוסד פיננסי מישראל המדרג בדירוג בינלאומי A לפחות או דירוג מקביל לו, בלתי מותנית, בלתי תלויה ובלתי חוזרת שתוקפה יהא 10 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב.

"בטוחות פיננסיות" – מזומן, פיקדונות כספיים, ניירות ערך ממשלתיים וערבויות בנקאיות, כהגדרתם בהגדרת הנכסים המשועבדים לעיל.

"ערך מתואם" – יתרת קרן אגרות החוב (סדרה יג') (בתוספת ריבית שטרם שולמה והפרשי הצמדה, ככל שישנם).

"הסכומים המובטחים" – תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) והפרשי ההצמדה שהחברה מתחייבת לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') על פי שטר הנאמנות (ככל שישנם) וכן כל התחייבות כספית אחרת של החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות הוצאות מימוש הנכסים המשועבדים.

"חשבון הנאמנות" – חשבון אשר יפתח הנאמן על שמו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב ועבור החברה המשעבדת במוסד פיננסי בישראל, ואשר כל זכויות החברה המשעבדת בו, ככל שישנן, על תתי חשבונותיו ובמופקד בו וכן בכל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, לרבות הפירות בגינם, כפי שיהיו בו מעת לעת, ישועבדו על ידי החברה המשעבדת, בשעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עם הגבלה בפני יצירת שעבודים נוספים, ללא אישור בכתב ומראש בידי הנאמן. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות יהיו של הנאמן בלבד. כל

עלויות פתיחת ניהול וסגירת חשבון הנאמנות יחולו על החברה. מדיניות השקעת הכספים בחשבון הנאמנות תיקבע על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בקבלת הסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שבאותו מועד השקעה זו תהיה השקעה המותרת לכספי נאמנות על פי הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות. החברה תורה לנאמן בכתב כיצד להשקיע הכספים, והנאמן לא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה לכל הפסד ו/או נזק שיגרם למי מהם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור.

מובהר כי כל עוד כספי ההנפקה מופקדים בחשבון הנאמנות, כספים אלה מוחזקים בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב ועבור החברה (ולא עבור החברה המשעבדת). עם העברת מלוא התמורה לחברה, תוסר החברה כנהנית בחשבון הנאמנות וייתרו רק מחזיקי אגרות החוב והחברה המשעבדת.

"נקי וחופשי" - נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול, עיכבון, תביעה, דרישה ו/או כל זכות אחרת של כל צד ג' שהוא, מכל מין וסוג שהוא.

"שליטה" – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, לרבות החזקה של 25% מאמצעי השליטה בחברה (כהגדרתם בחוק ניירות ערך) אם אין אדם אחר המחזיק בשיעור גבוה מכך (וכן, לרבות החזקה "ביחד עם אחרים", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

"קבוצת נורסטאר" – החברה ו/או כל חברה ו/או שותפות אחרת ו/או חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה ו/או שותפות קשורה, אשר החברה מחזיקה בה, לבד או ביחד עם אחרים, 50% ומעלה ו/או זכאית למנות את מרבית חברי הדירקטוריון בה (או בשותף הכללי, ככל שמדובר בשותפות).

1.5. לכל מונח או ביטוי בשטר זה, למעט אלה המוגדרים מפורשות בשטר זה (לרבות אלה המוגדרים בסעיף 1.4 לעיל), תהא המשמעות שניתנה לו בתעודת אגרת החוב (אשר נוסחה מצורף, כאמור לעיל, בתוספת הראשונה לשטר זה).

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

1.7. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להיפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך, וכל האמור באדם, אף תאגיד במשמע אלא אם נאמר מפורשות אחרת.

1.8. בכל מקום בו כללי הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר זה, יתוקן שטר הנאמנות בהתאם לכללי הבורסה ובכל מקרה כללי הבורסה יגברו. תיקון כאמור יעשה בתיאום עם הנאמן.

2. הנפקת אגרות החוב

2.1. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 2.2 להלן, החברה תנפיק על פי שטר זה אגרות חוב (סדרה יג') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. השיעורים והמועדים של תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב (כולל התאמת שיעור הריבית) ותנאי ההצמדה של אגרות החוב הנם כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף בתוספת הראשונה בשטר הנאמנות. לעניין זכות החברה לפדיון מוקדם, ראו סעיף 13.2 בתנאים הרשומים מעבר לדף בתוספת הראשונה בשטר הנאמנות.

2.2. החברה רשאית להנפיק בכל עת ומעת לעת, לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 3.3 להלן), בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בהצעה פרטית או בכל דרך אחרת, ללא צורך בהסכמת בעלי איגרות החוב או הנאמן, איגרות חוב נוספות מסדרת איגרות החוב, שתנאיהן יהיו זהים לתנאי איגרות החוב שיוצעו לציבור בדוח ההצעה הראשונה, בכל מחיר ובכל אופן שיראה לחברה, לרבות שיעור נכיון או

פרמיה שונים מהנפקות אחרות שבוצעו מאותה סדרה (לרבות היעדר ניכיון או היעדר פרמיה). אגרות החוב שתונפקנה מכח דוח הצעת המדף הראשונה ואגרות החוב הנוספות מאותה הסדרה (ממועד הנפקתן), תהווה סדרה אחת לכל דבר ועניין. אגרות החוב (סדרה יג') הנוספות לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה יג') שהמועד הקובע לתשלומן חל קודם למועד הנפקתן. הנאמן יכהן כנאמן עבור כל אגרות החוב כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש. החברה תודיע לנאמן אודות הנפקת אגרות החוב הנוספות כאמור. החברה תהא רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה יג') נוספות, בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 5.9 לשטר הנאמנות.

2.3 במקרה בו תנפיק החברה אגרות חוב נוספות, במסגרת הרחבת הסדרה, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון שנקבע לסדרה (לרבות העדר ניכיון), תפנה החברה לפני הרחבת הסדרה, לרשות המסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב ייקבע לאגרות החוב שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שהיו ("שיעור הניכיון המשוקלל"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרחבת הסדרה, קרי לפני הרישום למסחר, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב בהתאם לאותו האישור, ולפני הרישום למסחר תגיש החברה דוח מיידי אשר יפורסם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך (המגנ"א) בו תודיע על שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפדיון של אגרות החוב לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי הניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המסים, ינוכה מס במקור מדמי הניכיון לגבי כל אגרות החוב בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין הסדרה. במקרה זה תגיש החברה דוח מיידי בסמוך להרחבת הסדרה (קרי לפני הרישום למסחר) בו תודיע על שיעור הניכיון שנקבע לגבי כל הסדרה כאמור ויחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי הניכיון. ינוכה מס במקור בעת פדיון אגרות החוב, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. בכל מקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב, מכל סיבה שהיא, היה ושיעור הניכיון שייקבע במסגרת הנפקת אגרות החוב, יהיה גבוה משיעור הניכיון של הסדרה ערב הרחבת הסדרה (לרבות העדר ניכיון), ייתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרת החוב טרם הרחבת הסדרה ("דמי הניכיון העודפים"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד ובין אם לאו. נישום שהחזיק את אגרות החוב לפני הרחבת הסדרה, קרי לפני הרישום למסחר, ועד לפירעון אגרת החוב המוחזקת על-ידיו, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

2.4 בכפוף לאמור בסעיף 4.2 להלן, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת ומעת לעת, ללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או בהסכמת מחזיקי איגרות החוב, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, סדרות אחרות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, ותנאים אחרים כפי שהחברה תמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי איגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם. על אף האמור לעיל, במקרה בו החברה תנפיק אגרות חוב מסדרות אחרות, שאינן מובטחות בבטוחה כלשהי, או סדרת ניירות ערך אחרים שהינם חוב, שאינם מובטחים בבטוחה כלשהי, לא יהיו אגרות החוב מהסדרות האחרות או סדרת ניירות הערך האחרים שהינם חוב כאמור, עדיפים על אגרות החוב (סדרה יג') בעת פירוק החברה. מובהר כי אין באמור בסעיף זה למנוע מהחברה להנפיק אגרות חוב נוספות אשר תהיינה מובטחות בבטוחות מכל סוג שהוא לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה (למעט בשעבוד על הנכסים המושעבדים), ובמקרה בו החברה תנפיק אגרות חוב המובטחות בבטוחות, לא תהיינה אגרות החוב האחרות עדיפות על פני אגרות החוב (סדרה יג') במקרה

של פירוק החברה, למעט ביחס לבטוחות שאגרות החוב האחרות כאמור הובטחו בהן. במקרה של הנפקת סדרת אגרות חוב נוספת כאמור, תמסור החברה לנאמן אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידה בתנאי זה טרם הנפקת אותה סדרה. הנאמן רשאי להסתמך על האישור כאמור ואינו נדרש לביצע בדיקה עצמאית.

- 2.5. החברה מתחייבת כי אגרות החוב תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך.
- 2.6. אגרות החוב תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו) בין לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של אחת על פני השניה.

2.7. במועד שטר זה, אגרות החוב (סדרה יג') אינן מדורגות. ככל שהחברה תבחר בעתיד, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לדרג את אגרות החוב (סדרה יג'), החברה איננה מתחייבת שלא תחליף את חברת הדירוג ו/או שלא לסיים התקשרות עם חברת הדירוג במשך תקופת חיי אגרות החוב (סדרה יג'). במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או תפסיק את ההתקשרות עמה גם במועד בו הינה חברת הדירוג היחידה המדרגת את אגרות החוב (סדרה יג'), תמסור החברה על כך הודעה בכתב לנאמן ותציין בהודעתה את הסיבות לשינוי חברת הדירוג או הפסקת ההתקשרות עמה וזאת לא יאוחר מיום עסקים אחד ממועד השינוי. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברת דירוג או להפסיק את התקשרותה עם חברת הדירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. למען הסר ספק, יובהר כי ירידת דירוג או הפסקתו, ככל שאגרות החוב תדורגנה, לא תזכה את מחזיקי אגרות החוב בכל תשלום או סעד אחר כלשהו.

3. רכישת אגרות חוב על ידי החברה או חברה בשליטתה

3.1. החברה שומרת לעצמה את הזכות לקנות בכל עת איגרות חוב מסדרת איגרות החוב בכל מחיר ובתנאים שיראו לה, בין בבורסה ובין מחוצה לה, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון של איגרות החוב שתוחזקנה על ידי אחרים זולת החברה. במקרה של קניה כזו על ידי החברה, תיתן החברה הודעה על כך לנאמן, אך יראו בפרסום דו"ח מיידי בגין קניה כאמור כמתן הודעה מספקת לנאמן.

3.2. איגרות החוב שתרכשנה על ידי החברה תתבטלנה, תימחקנה מן המסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה שאגרות החוב תרכשנה כאמור החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשוך את אגרות החוב שנרכשו על ידה כאמור.

3.3. חברה בת של החברה ו/או בעלי שליטה בחברה ו/או בן משפחה של בעל השליטה ו/או מי מטעמו (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך) ו/או תאגיד בשליטת החברה ו/או בשליטת בעלי השליטה של החברה ו/או בשליטת בן המשפחה ו/או של מי מטעמו ו/או חברה כלולה או קשורה של החברה (במישורין או בעקיפין) ("מחזיק קשור") יהיו רשאים לקנות ו/או למכור מעת לעת, בבורסה או מחוצה לה, לרבות בדרך של הנפקה על ידי החברה, איגרות חוב מסדרת איגרות החוב. איגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תמחקנה מהמסחר בבורסה וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר איגרות החוב. כל עוד אגרות החוב יהיו בבעלות מחזיק קשור, הן לא יקנו לו זכויות הצבעה באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב של החברה והן לא תובאנה בחשבון לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי. יובהר כי לעניין יתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב לשם חישוב המניין החוקי כאמור בתוספת השנייה, לא יילקחו בחשבון אגרות החוב המוחזקות על ידי מחזיק קשור. החברה תדווח על החזקות מחזיק קשור, ככל וקימת חובת דיווח על החזקות כאמור לפי דין.

3.4. אין באמור בסעיפים 3.1 עד 3.3 לעיל כשלעצמם כדי לחייב את החברה או את מחזיקי איגרות החוב לקנות איגרות חוב או למכור את איגרות החוב שבידיהם.

4. התחייבויות החברה

4.1. עד לסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, החברה מתחייבת בזה לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות תוספת ריבית בגין שינוי דירוג, ככל שיחולו), ריבית הפיגורים, והפרשי ההצמדה המשתלמים על פי תנאי איגרות החוב, וכן כל סכום אחר אותו היא מחויבת לשלם בהתאם לתנאי איגרות החוב ו/או שטר הנאמנות ו/או על פי כל דין ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי איגרות החוב ועל פי שטר הנאמנות.

4.2. אי הגבלה על יצירת שעבודים נוספים ו/או התקשרות בעסקאות

בכפוף לאמור בשטר נאמנות זה, החברה המשעבדת (כהגדרתה בסעיף 1.4 לעיל), לרבות החברה, תהא רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, שאינם משועבדים באותה עת לטובת הנאמן, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצאנה לנכון, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב כלשהן (או סדרות כלשהן של אגרות החוב) או התחייבויות אחרות, וללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב ולרבות שיעבוד שוטף על כלל נכסי החברה, בכפוף לסעיף 4.3 להלן. כמו כן, החברה המשעבדת, לרבות החברה, תהא רשאית להתקשר בכל סוג עסקה, למכור, להחכיר, למסור ו/או להעביר בכל דרך אחרת את רכושן, כולו או חלקו (לרבות מניות גיי סיטי), שאינו משועבד באותה עת לטובת הנאמן בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, והכל בכפוף להוראות שטר נאמנות זה.

4.3. התחייבויות לאי יצירת שעבודים

4.3.1. החברה והחברה המשעבדת מתחייבות לא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושן וכלל זכויותיהן, הקיימים והעתידים (שיעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם יפנו אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ויודיעו לו אודותיו וכן יצרו בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו לטובת בעלי אגרות החוב להבטחת מלוא החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב (לרבות סכומים אחרים אשר נדרש לשלם על פי תנאי איגרות החוב ו/או שטר הנאמנות ו/או על פי כל דין) בהתאם ליחס החובות כלפי הצד השלישי וכלפי מחזיקי אגרות החוב (כפי שישתנה מעת לעת ומובהר כי החברה רשאית להגדיל את האשראי שתקבל מכל צד, לרבות בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה יג'), אשר יובטח על פי אותו שעבוד) ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל, לפי המוקדם מבין השניים. אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לגרוע מזכותן של החברה והחברה המשעבדת ליצור שעבודים שוטפים נוספים לטובת צדדים שלישיים נוספים בכפוף ובהתאם להוראות סעיף זה. במקרה של יצירת שיעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל, תחולנה ההוראות הבאות:

4.3.1.1. החברה תמסור לידי הנאמן חוות דעת לשביעות רצון הנאמן מקורי של עורך דין

הבקיא בדין הרלוונטי ("עוה"ד הזר") המאשר, בין היתר, כי החלטת החברה ליצור

שעבוד שוטף כאמור לעיל, עומדת בתנאי סעיף 4.3.1 רישא לעיל וכי האמור בסעיף

4.3.1 לעיל ובסעיף 4.3.2 להלן חל ביחס לשעבודים השוטפים. חוות הדעת האמורה

יכול שיכלל בחוות הדעת המפורטת בסעיף 4.3.1.4 Error! Reference source not found. להלן.

4.3.1.2. במסגרת הדיווח השנתי שיועבר לנאמן כאמור בסעיף 28.4 לשטר, יצהירו החברה והחברה המשעבדת על עמידתן בהתחייבותן זו, תוך פירוט הסברים רלבנטיים (ככל שיהיה בכך צורך), והחברה תצרף אישור לנאמן מאת עוה"ד הזר בנוסח לשביעות רצון הנאמן בדבר תוקף השעבוד, אכיפתו והיכולת לממשו. הנאמן יהיה רשאי להסתמך על אישורי החברה והחברה המשעבדת וכן את העוה"ד הזר ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת. האמור בסעיף זה יחול אף אם לא יצרו החברה והחברה המשעבדת שעבוד שוטף כאמור (במקרה כאמור אישור החברה והחברה המשעבדת יכלול אישור כי החברה והחברה המשעבדת לא יצרו ולא התחייבו ליצור שעבוד בניגוד להתחייבויות שבסעיף 4.3 בלבד.

4.3.1.3. כל אימת שהחברה והחברה המשעבדת ייצרו לטובת מחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף כאמור בס"ק 4.3.1 לעיל, השעבוד ייוצר וישוכלל באופן הדרוש על פי הדין הרלוונטי החל על החברה ועל החברה המשעבדת, ובין היתר בהתאם להוראות עוה"ד הזר החלות על החברה, ויהיה כפוף לדינים החלים במקום יצירת ורישום השעבוד. ככל והשעבוד טעון רישום במרשם כלשהו על פי דין לצורך שכלולו, ייחשב השעבוד כרשום כדין עם רישומו במרשם הרלוונטי על פי הדין החל על החברה ו/או החברה המשעבדת. במקרה של יצירת שיעבוד שוטף כאמור בסעיף 4.3.1 לעיל, תחולנה ההוראות כמפורט בסעיף 4.3.1.4 להלן.

4.3.1.4. תוך 7 ימי עסקים ממועד יצירת ו/או רישום השעבוד, לפי המאוחר, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל, מתחייבות החברה והחברה המשעבדת להמציא לנאמן את המסמכים הבאים ואשר יוכנו על ידי עוה"ד הזר ועל פי הוראותיו:

א. ככל שהדבר יידרש על פי הדין החל על החברה ו/או החברה המשעבדת באותה עת לצורך מתן תוקף לשעבוד, מסמך או הסכם שעבוד, בהתאם להוראות הדין החל על החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין. בקשר לחברה המשעבדת אשר הדין הישראלי חל עליה, יצורף העתק של שטר הנאמנות כנספח והודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) בנוסח המקובל על הנאמן לפיהם ירשם השעבוד לטובת הנאמן, כשהם נושאים חתימה מקורית על-ידי החברה ומוחתם בחותמת "נתקבל"/"הוגש לבדיקה" מקורית ממשרד רשם החברות, ונושא תאריך שאינו מאוחר מ-21 (עשרים ואחד) יום ממועד החתימה על מסמך או הסכם השעבוד, או מועד אחר אשר ייקבע על פי כל דין ;

ב. את כל המסמכים הרלוונטיים והנדרשים לצורך יצירת ו/או שכלול ו/או רישום השעבוד, לרבות כל האישורים הנדרשים, לפי הדין החל על החברה ו/או החברה המשעבדת. בקשר לחברה המשעבדת אשר הדין הישראלי חל עליה, תצורף גם תעודת רישום שעבוד מרשם החברות ;

ג. בנוגע לחברה המשעבדת, פלט שעבודים מרשם החברות, או מכל מרשם רלוונטי אחר כפי שיידרש לפי דין, לפיו נרשם השעבוד האמור ;

ד. תצהיר חתום במקור של נושא משרה בכירה בחברה כי השעבוד אינו סותר או עומד בניגוד להתחייבויות החברה לצדדים שלישיים, והכול בנוסח שיהא מקובל על הנאמן על פי שיקול דעתו הסביר ;

ה. במקרה ובו המשעבדת הינה החברה, חוות דעת משפטית של עוה"ד הזר הבקיא בדין הרלוונטי שזהותו תוסכם בין הנאמן והחברה, המאשר, בין היתר, כי השעבוד נרשם כדין וכי הינו תקף וניתן לאכיפה, וכן כי התקבלו כל ההחלטות ובוצעו כל הפעולות הנדרשות לצורך יצירת ו/או שכלול ו/או רישום השעבוד וכי המוסמכים לחתום בשם החברה חתמו על כל המסמכים הנדרשים לצורך יצירת ו/או שכלול ו/או רישום השעבוד, לפי העניין והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. בחוות הדעת תכלול הנחיה לנאמן אילו אישורים או מסמכים עליו לקבל מדי שנה כדי לוודא את תוקף השעבוד על פי הדין מכוחו נרשמו ו/או נוצרו.

ו. במקרה והמשעבדת הינה החברה המשעבדת, חוות דעת משפטית של עורך דין חיצוני מטעם החברה חתומה במקור, בין היתר, בקשר לבעלות החברה הממשכנת בנכס המשועבד לאופן רישום השעבוד, היותו תקף, דרגת נשייתו, היותו חוקי, היותו בר-מימוש ואכיפה כנגד הגורם המשעבד עפ"י הדין החל בישראל וכי אין כל מגבלה או תנאי בהסכם להבטחת החוב ו/או ההתחייבות ו/או הסכם השעבוד מול הצד השלישי לטובתו נרשם השעבוד השוטף האמור למימוש השעבוד על ידי הנאמן וכן כי לא נדרשת הסכמת הצד השלישי ו/או מי מטעמו לשם מימוש השעבוד על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב. החברה מתחייבת להודיע לנאמן מיד לכשייוודע לה על הליכים שנקטו לצורך מימוש השעבוד על ידי מי מהצדדים ו/או על הודעה של מי מהם בדבר כוונתו לנקוט בהליכים כאמור, בנוסח שיהיה מקובל על הנאמן. בנוסף, יימסר לנאמן אישור עורך דין חיצוני מטעם החברה בדבר היות השעבוד לטובת הצד השלישי בדרגה זהה לשעבוד לטובת הנאמן וכן פרי פסו בהתאם ליחס החובות כאמור וכן חלים לגבי התנאים המפורטים בסעיפים 4.3.2 ו-4.3.3 להלן. הנאמן יסתמך על הוראות עוה"ד הזר או עוה"ד החיצוני, לפי העניין, ויקבל חוות הדעת האמורה מבלי שיצטרך לבדקן.

ז. כל מסמך נוסף הנדרש לצורך יצירת ו/או רישום השעבוד על פי דין בכל מרשם רלוונטי.

4.3.2. ככל שנוצר שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת המחזיקים ולטובת צד שלישי כלשהו כמפורט בסעיף 4.3.1 לעיל, מימוש השעבוד על ידי הנאמן לאגרות החוב (סדרה יג') או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן לאגרות החוב (סדרה יג') או הצד השלישי, לפי העניין או של מי מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה יג') (להלן ביחד: "**הצדדים**"), או במתן הודעה מראש ליתר הצדדים בדבר הכוונה לפעול כאמור. לאור האמור, כל אחד מהצדדים, יהא רשאי באופן עצמאי ובהתאם לשיקול דעתו (ובלבד שקמה לו הזכות לכך בהתאם לשטר הנאמנות הרלוונטי או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) לנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הנכס המשועבד.

4.3.3. בעל תפקיד (כונס נכסים או בעל תפקיד אחר לשם מימוש השעבוד) שימונה לבקשת אחד מהצדדים, יכול שימונה כבעל תפקיד עבור כלל הצדדים. הנאמן יהיה רשאי להצטרף להליך

שינקוט אחד הצדדים האחרים, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'). החברה תמסור לנאמן פרטי קשר של כל אחד מהצדדים מיד עם בקשתו הראשונה של הנאמן.

4.3.4. החברה והחברה המשעבדת ימציאו לנאמן לא יאוחר מ-30 ימים לאחר חתימת שטר זה חוות דעת מאת עוה"ד הזר או עוה"ד חיצוני, לפי העניין, על פיה אין חובה חוקית על פי הדין החל על החברה ו/או החברה המשעבדת, לרשום במרשם כלשהו בפנמה את דבר התחייבות החברה בשעבוד שלילי כמפורט בסעיף 4.3.1 לעיל.

4.3.5. למען הסר ספק מודגש כי לחברה הזכות, בכל עת, לשעבד את נכסיה, כפי שיהיו מעת לעת, כולם או חלקם, בשעבודים לסוגיהם ובלבד שאינם שעבודים שוטפים על כלל נכסיה, לרבות שעבודים קבועים, ולרבות יצירת שעבוד שוטף בקשר עם מתן אותם שעבודים קבועים (על מנת ליישם את השעבוד הקבוע), ובמקרה כאמור לא תחול הוראת סעיף 4.3.1 לעיל.

4.4. התחייבויות החברה בקשר עם חלוקה

4.4.1. החברה מתחייבת כי עד לסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, אם ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-1.25 מיליארד ש"ח על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, מבוקרים או סקורים, לפי העניין, הידועים במועד קבלת ההחלטה, היא תימנע מלבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) לבעלי מניותיה (לרבות באם בעקבות חלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה מהאמור לעיל), וזאת עד שההון העצמי של החברה יעלה מעל הסכום הנ"ל. לעניין זה "ההון העצמי של החברה" כהגדרתו בסעיף 1.4 לשטר הנאמנות.

4.4.2. כן מתחייבת החברה כי לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות), במידה ובמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מביצוע החלוקה יתקיים איזה מהתנאים הבאים: (i) מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה יג') לפירעון מיידי, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 6 לשטר זה; (ii) החברה אינה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בסעיף 4.4 זה לעיל; ו-(iii) החברה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה.

4.4.3. החברה תמסור לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידתה בכל התנאים שבסעיפים 4.4.1 ו-4.4.2 לעיל, בנוסח לשבועות רצון הנאמן וזאת בתוך 2 ימי עסקים ממועד קבלת ההחלטה בדבר ביצוע חלוקה ולפחות 4 ימי עסקים טרם ביצוע החלוקה בפועל. על אף האמור, במקרה של חלוקה שתבוצע על דרך של רכישה עצמית של מניות החברה, תפרסם החברה דוח מיידי בדבר תכנית הרכישה העצמית של מניות החברה, ובו תציין את עמידתה בהתחייבויות המפורטות בסעיף 4.4 לעיל והדבר ייחשב כמסירת אישור לנאמן על פי הוראות ס"ק זה. הנאמן יסתמך על אישורי החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת.

4.4.4. יצוין, כי בכפוף לכל דין, נכון למועד שטר זה לא חלות על החברה מגבלות נוספות ביחס לזכותה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה ו/או לבצע רכישה עצמית של מניותיה ו/או לבצע כל חלוקה אחרת, למעט התחייבותה למחזיקי אגרות חוב (סדרה יא' וסדרה יב').

4.5. החברה מתחייבת כי אמצעיה הנזילים בתום כל רבעון לא יפחתו מסך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעליה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') על פי תנאי שטר נאמנות זה ("סך הנזילות המינימאלי"). לעניין ס"ק זה - "אמצעים נזילים" משמעם - מזומנים, שווי מזומנים, ניירות ערך סחירים, ויתרות לניצול של קווי אשראי מאושרים, של החברה ושל חברות בנות בבעלותה המלאה, בהתאם לדוחות הכספיים של החברה לרבעון הרלוונטי.

הבדיקה בדבר עמידת החברה בהתחייבות שצוינה לעיל תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים (רבעוניים או שנתיים) על ידי החברה, וכל עוד אגרות חוב (סדרה יג') קיימות במחזור, נכון למועד הדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד. החברה תציין במסגרת דוח הדירקטוריון לתקופה הרלבנטית, את עמידתה או אי עמידתה בהתחייבותה המפורטת בסעיף זה לעיל.

4.6. **כרית הוצאות** - מתוך תמורת ההנפקה יופקד סך בש"ח השווה ל-250 אלפי דולר ארה"ב (על פי השער היציג של הדולר הידוע בתאריך המכרז לציבור) בחשבון הנאמנות לצורך מימון ביצוע הליכים על פי שטר נאמנות זה (כגון מינוי מומחים וכדומה) ("כרית ההוצאות"), לרבות במקרה בו החברה הפרה איזו מהתחייבויותיה בקשר עם שטר הנאמנות ו/או במקרה בו הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי. סכום כרית ההוצאות יוחזק בחשבון הנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב עד למועד הפירעון הסופי והמלא של אגרות החוב (סדרה יג'). לאחר פירעון מלוא אגרות החוב (סדרה יג') תועבר כרית ההוצאות (בצירוף כל הפירות שנצברו בגינה), ככל שלא נעשה בה שימוש, לחברה בהתאם לפרטים שיימסרו על ידה.

במקרה בו סכום כרית ההוצאות לא יספיק לצורך כיסוי הוצאות הנאמן בקשר עם ביצוע הליכים על פי שטר נאמנות זה, יפעל הנאמן בהתאם לאמור בסעיף 20 להלן.

5. **הבטחת אגרות החוב**

5.1. **השעבודים**

לצורך הבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועד, טרם העברת תמורת ההנפקה לחברה, החברה תיצור ותרשום (ככל שיידרש רישום על פי הדין הרלוונטי) ו/או תגרום שייווצרו וירשמו (ככל שיידרש רישום על פי הדין הרלוונטי) לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, לרבות תוך כדי הפעלת זכויות ההצבעה שלה בחברה המשעבדת, שעבודים על הנכסים המשועבדים, בהתאם למפורט להלן:

5.1.1. שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על המניות המשועבדות כשהן נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו (לרבות מחויבים אובליגטוריים) ועל כל זכויות החברה המשעבדות בחשבון הנאמנות, על כל המופקד בו מעת לעתוכן על כל הזכויות הנלוות בקשר עם המניות המשועבדות, ובכלל זה, זכויות ההצבעה, כל הזכויות המוקנות ושתוקנינה בגין ו/או מכוחן, לקבלת ריבית, דיבידנד וכספים אחרים שיגיעו או שישולמו בקשר עם המניות המשועבדות, כל הזכויות המוקנות או שתוקנינה בגין או מכוחן לקבל הכנסות בעקבות פדיון או פירוק, תשלום על חשבון הון המניות, לרבות במקרה של הפחתת הון וכל זכות תביעה אחרת הקשורה במניות המשועבדות, וכן כל הזכויות אשר יונפקו בגין או בקשר עם המניות המשועבדות, וכל הזכויות, ההטבות וההכנסות האחרות, בקשר עם או שתנבענה מהמניות המשועבדות, הקיימות כיום או כפי שתהיינה קיימות בעתיד בכל זמן שהוא (בין על ידי פדיון, הטבה, אופציות, החלפה, המרה, פיצוי, מכירה או בכל דרך אחרת) ("הזכויות הנלוות").

בהתאם למפורט לעיל, מובהר כי השעבוד על המניות המשועבדות (לרבות הזכויות הנלוות) ייוצר לטובת הנאמן בדרך של הפקדת המניות המשועבדות בחשבון הנאמנות ובדרך של רישום השעבוד על המניות המשועבדות ועל חשבון הנאמנות לרבות כל המופקד בו מעת לעת.

5.1.2. זכויות חברת הבת במניות המשועבדות:

א. מובהר בזאת כי על אף האמור בסעיף 5.1.1 לעיל, כל עוד לא ארע אירוע הפרה כהגדרתו בסעיף 1.4 לעיל תהא החברה המשעבדת זכאית לקבל לידה את כל הדיבידנדים שיחולקו, ככל שיחולקו במזומן או בעין, בגין המניות המשועבדות מחשבון הנאמנות, ללא כל הגבלה. אולם, החל מהמועד בו קמה עילה לפירעון מיידי ו/או עילה למימוש הבטוחות, מלוא הדיבידנדים שיחולקו, ככל שיחולקו, בגין המניות המשועבדות (לרבות דיבידנד בעין), יופקדו בחשבון הנאמנות, יוחזקו בו עד לריפוי העילה שאז תהא זכאית החברה המשעבדת לקבל את הדיבידנדים, או עד למועד בו חל אירוע הפרה, שאז ישמשו הדיבידנדים לפירעון הסכום המובטחים ומבלי לגרוע מהאמור לעיל מאותו מועד, מחזיקי אגרות החוב יהיו זכאים לכל הזכויות הנלוות, והכל בכפוף לאמור בס"ק 5.1.2'ב' להלן.

ב. ככל שתתעורר מחלוקת בדבר התקיימותה של עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ולמימוש הבטוחות, אזי החל ממועד קבלת החלטה בדבר העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או מימוש הבטוחות (על ידי הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי אגרות החוב), סך הדיבידנדים (ככל שיתקבלו) יוחזקו בחשבון הנאמנות ולא יחולקו למחזיקי אגרות החוב וזאת עד לפתרון המחלוקת ובלבד שהחברה פתחה בהליך להסדרת המחלוקת בבית המשפט (בהתאם להוראות סעיף 31 להלן) וזאת בתוך 30 ימי עסקים ממועד העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או קבלת החלטה בדבר מימוש בטוחות. החברה תודיע לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב על כוונתה לפתוח בהליך כאמור בתוך 5 ימי עסקים ממועד העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או קבלת החלטה בדבר מימוש הבטוחות. לא פתחה החברה בהליך כאמור בתוך התקופה המפורטת לעיל, לא תחול עוד מגבלה מכוח סעיף זה על שימוש בדיבידנדים שהתקבלו בגין המניות המשועבדות כאמור לצורך פירעון הסכומים המובטחים (בהתאם להוראות שטר הנאמנות). ככל שתתקבל החלטת בית משפט בפסק דין חלוט כי לא התקיימה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש הבטוחות, הנאמן יעביר את סך הדיבידנדים כאמור מחשבון הנאמנות לחשבון החברה המשעבדת על פי הוראותיה, וזאת בתוך 4 ימי עסקים ממועד המצאת החלטת בית המשפט כאמור לנאמן.

ג. הנאמן יעביר כל דיבידנד שיתקבל לידי החברה המשעבדת, על פי הוראות החברה, וזאת בכפוף ולאחר קבלת אישור מאת נושא משרה בכירה בחברה לפיו נכון למועד השחרור לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

ד. בנוסף על האמור, כל עוד לא ארע אירוע הפרה, כהגדרתו בסעיף 1.4 לעיל (לרבות במקרה בו קמה עילה לפירעון מיידי, אך טרם הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מומשו הבטוחות), החברה המשעבדת תהיה רשאית לעשות שימוש בכל הזכויות הנלוות למניות המשועבדות, לרבות, בין היתר, בזכויות הצבעה (לרבות הזכות למינוי דירקטורים) (ובלבד שלא יהיה באופן הצבעתו כדי לפגוע בתוקף השעבוד, ביכולת אכיפתו וכן במימושו), ללא כל הגבלה וללא צורך באישור כלשהו, והכול לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי.

ה. הנאמן מתחייב כי ככל שתידרש הסכמתו לשימוש כאמור בזכויות החברה המשעבדת במניות המשועבדות בהתאם לסעיף 5.1.2 לשטר, בכפוף לאמור בסעיף זה לעיל, הסכמתו תדרש באופן

טכני בלבד והוא יחתום על כל המסמכים ויתן את כל ההסכמות לצורך שימוש בזכויות החברה המשעבדת במניות המשועבדות.

ו. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שהנאמן או מי מטעמו יבקשו לעשות שימוש בזכויות ההצבעה בגין המניות המשועבדות לאחר קרות אירוע הפרה, וביחס לפעם הראשונה בלבד בה יבקשו לעשות שימוש כאמור, יהא זה כפוף למסירת הודעה מראש של שלושה (3) ימי עסקים לחברה המשעבדת הרלוונטית.

ז. למען הסר ספק יובהר:

(1) כי במקרה של חלוקת דיבידנד (במזומן או במניות) ו/או כל זכות אחרת בגין איזו מהמניות המשועבדות ובכפוף לאמור לעיל, העברת הדיבידנד ו/או הזכות האחרת לחברה המשעבדת כאמור לא תהא כפופה לעמידת החברה ב-LTV ובהתאם לא תתבצע כל בדיקה בדבר ה-LTV במועד העברת הדיבידנד ו/או הזכות האחרת לחברה כאמור.

(2) במסגרת ההצעה הראשונה של אגרות החוב, בכוונת החברה לשעבד מניות של ג'י סיטי המוחזקות על ידי נורסטאר ישראל וזאת בבכמות שתידרש לצורך עמידה ב-LTV נכון למועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב.

(3) החברה המשעבדת תהיה רשאית להעביר את כל או חלק מהמניות המשועבדות על ידה, כפי שיהיו מעת לעת, לכל חברה אחרת הנמנית עם קבוצת נורסטאר, ובלבד שעובר לביצוע העברה כאמור יבוצע כל תיקון שיידרש בשעבוד על המניות המשועבדות ו/או על חשבון הנאמנות, לפי העניין, ו/או ייוצר ויירשם (ככל שרישום כאמור נדרש על פי הדין הרלוונטי) שעבוד חדש על המניות המשועבדות ו/או חשבון הנאמנות, לפי העניין, וכן יומצאו לנאמן כל אישור ו/או מסמך שיידרש בקשר עם כך, לרבות כאמור בסעיף 5.4.2, ככל שרלוונטי, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן, על פי ייעוץ שיתקבל מעו"ד של הנאמן. למען הסר ספק יובהר, כי העברת המניות המשועבדות כאמור בסעיף זה בין חברות קבוצת נורסטאר או העברת המניות המשועבדות לחשבון אחר, אחד או יותר, לא תיחשב "החלפת בטוחה" לצרכי סעיף 5.6 להלן. החברה מתחייבת כי ככל שהעברה כאמור בסעיף זה תהיה לחברה בקבוצת נורסטאר המוחזקת ביחד עם אחרים, אזי לא יהיה בכך כדי לפגוע בתוקף השעבוד, אכיפתו או מימושו.

5.1.3. שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה, ככל שקיימות, בחשבון הנאמנות (על תתי חשבונותיו), על כל המופקד בו וכן בכספים, בפקדונות ובניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות והתמורה שתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם.

5.1.4. בנוסף, מובהר בזה, למרות כל דבר אחר האמור בתנאי שטר נאמנות זה, כדלקמן:

5.1.4.1. שעבוד הנכסים המשועבדים על ידי החברה המשעבדת (שאינה החברה) נוצר אך ורק להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, וכי אין בהוראות שטר זה כדי להטיל על החברה המשעבדת (שאינה החברה) ו/או על ג'י סיטי אחריות כלשהי לחובות ו/או להתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, למעט העמדת הנכסים המשועבדים והזכויות הנלוות כבטוחה לפירעון חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, וכי מעבר לתמורה שתקבל אצל הנאמן ו/או מי מטעמו בגין מימוש הנכסים המשועבדים, ו/או בקשר לזכויות הנלוות, לא יחולו על החברות האמורות (שאינן החברה) כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו לרבות מסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש הנכסים

המשועבדים ואשר מנוכים מהתמורה שתתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.

5.1.4.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת, שאך ורק הסכום שמחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן יקבלו ממימוש הנכסים המשועבדים ו/או שינבעו מהם ואשר שועבדו על ידי החברה המשעבדת (שאינה החברה) ישמש למילוי כל התחייבויות החברה המשעבדת (שאינה החברה) על פי שטר הנאמנות, ומחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יוכלו לבוא בדרישות נוספות כלשהן כלפי החברה המשעבדת (שאינה החברה) מכוח שטר הנאמנות.

5.1.4.3. לפיכך, במקרה של אי כיבוד התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם ו/או כלפי הנאמן, יהיה מימוש הנכסים המשועבדים שהועמדו על ידי החברה המשעבדת (שאינה החברה), הסעד ו/או התרופה היחידים לו יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, לרבות הנאמן, כלפי החברה המשעבדת (שאינה החברה) ו/או כלפי בעלי המניות שלה (למעט החברה) (Non Recourse), ואם לא יהיה די בתמורת מימוש הנכסים המשועבדים ו/או שינבעו מהם לפירעון כל חובות והתחייבויות החברה – מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן ו/או מי מטעמם לא יתבעו ו/או ידרשו מהחברה המשעבדת (שאינה החברה) ו/או בעלי המניות שלה (למעט החברה) לשלם להם סכום כלשהו ולא תהינה להם תביעות ו/או דרישות כלשהן, כספיות או אחרות, לרבות בכל הנוגע להוצאות ולתשלומים הנוגעים למימוש הנכסים המשועבדים.

5.1.5. מובהר כי אין באמור בשטר נאמנות זה משום מתן התחייבות כלשהי על-ידי החברה המשעבדת (שאינה החברה) להעמיד נכס נוסף ו/או אחר ו/או כל חלק ממנו כבטוחה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') במקרה בו החברה תידרש להעמיד בטוחות נוספות ו/או תבקש לבצע החלפת נכסים על פי שטר הנאמנות.

5.1.6. עוד מובהר, כי לנאמן תהא הסמכות להסכים לכל שינוי בהסכמי השעבוד, באותם התנאים בהם רשאי הנאמן להסכים לשינויים בשטר הנאמנות גופו, כמפורט בסעיף 23 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים.

5.1.7. מובהר בזאת, כי בסמוך לאחר מועד הפירעון של התשלום האחרון בגין הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה יג') וכפוף לפירעון המלא, או סילוק היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יג') בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) ולתשלום כל שכר טרחת הנאמן והוצאותיו לרבות של שלוחיו, יפקעו השעבודים המפורטים בסעיף זה וייחשבו כבטלים מאליהם, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת, והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול השעבודים השונים הרשומים ברשם החברות ו/או בכל מרשם אחר, לרבות כל מרשם זר אחר, ככל שיהא רלבנטי ויעביר לחברה את הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות על פירותיהם (ככל שיהיו כספים כאמור). אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחלפת הנכסים המשועבדים (ושחרור השעבודים המוטלים עליהם) כמפורט בסעיף 5.6 בשטר הנאמנות. קודם לשחרור השעבודים כאמור יומצא לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר הפירעון המלא של אגרות החוב (קרן וריבית וכל תשלום נדרש כאמור בשטר זה) כאמור, בנוסח לשביעות רצון הנאמן. הנאמן רשאי להסתמך על האישור כאמור ואינו נדרש לבצע בדיקה עצמאית.

5.1.8. מובהר כי החברה תהיה רשאית לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות, אך ורק: לצורך פירעון תשלומי קרן ו/או ריבית, בגין אגרות החוב, לרבות לצורך ביצוע פדיון מוקדם (מלא או חלקי), על פי שיקול דעתה הבלעדי, ובלבד ש: (1) לאחר ביצוע פירעון ו/או ביצוע הפדיון המוקדם כאמור, ה-LTV, לא יעלה על 1.

במקרה זה, תמסור החברה לנאמן עד 2 ימי עסקים לפני מועד התשלום, הוראה להעביר את הכספים האמורים לחברה לרישומים לצורך ביצוע התשלום, בצירוף אישור ותחשיב מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה לפיו לאחר השימוש בכספים, החברה תעמוד ב-LTV. הנאמן רשאי להסתמך על האישור כאמור ואינו נדרש לבצע בדיקה עצמאית.

הנאמן יעביר את הכספים האמורים לחברה לרישומים בכפוף להתקיימות האמור לעיל וכן בכפוף לכך שכל שיידרש להשלים סכום כלשהו לשם ביצוע התשלום הרלוונטי החברה תפקיד בחשבון הנאמנות את מלוא ההפרש הדרוש או לחלופין תמציא לנאמן אסמכתא בדבר העברת ההפרש האמור ישירות לחברה לרישומים.

5.2. הצהרות והתחייבויות בקשר עם המניות המשועבדות¹

החברה וכן נורסטאר ישראל (ביחס למניות המשועבדות שישועבדו על ידה), בחתימתן בשולי שטר זה (על התחייבות חברת בת משעבדת), מצהירות ומתחייבות כדלקמן:

5.2.1. נורסטאר ישראל הינה חברה פרטית, שמניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה כלשהי, המצויה נכון למועד חתימת שטר זה בבעלות מלאה, 100% (לרבות בדילול מלא) וישירה של החברה.

5.2.2. החברה מחזיקה בגיי סיטי, בשרשור סופי, באמצעות נורסטאר ישראל בכ-51.54% מהונה המונפק והנפרע של גיי סיטי ומזכויות ההצבעה בה.

5.2.3. עיקר פעילותה של נורסטאר ישראל הינה החזקה במניות גיי סיטי, לרבות במניות המשועבדות, השקעות פרטיות, וכן גיוס מימון², כמפורט בסעיף 5.2.4 להלן והסכמי מימון בין חברתיים, ואין לה כל פעילות אחרת, בין במישרין ובין בעקיפין. החברה אינה מתחייבת כי האמור בסעיף זה יוותר ללא שינוי ואין באמור בסעיף זה כדי למנוע או להגביל את החברה ו/או את נורסטאר ישראל בכל צורה שהיא ביחס לאמור.

5.2.4. נכון למועד שטר זה, לחברה ולנורסטאר ישראל ישנם קווי אשראי מגופים פיננסיים, המובטחים, בין היתר, באמצעות מניות גיי סיטי (לרבות קווי אשראי של נורסטאר ישראל אשר החברה ערבה להם). לעניין זה יובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את החברה ו/או את נורסטאר ישראל, בכל צורה שהיא, והחברה ו/או נורסטאר ישראל, לפי העניין, תהיינה רשאיות ליטול הלוואות ו/או קווי אשראי ו/או מימון חדש מכל סוג שהוא, לרבות מחזור חובות ו/או הגדלת היקף מסגרות

¹ למען הסר ספק, מאחר ולמועד חתימת שטר זה המניות המשועבדות כוללות את מניות גיי סיטי המוחזקות על ידי נורסטאר ישראל בלבד, סעיף זה מתייחס לחברה ו/או לנורסטאר ישראל בלבד.

² יצוין כי החברה התקשרה עם נורסטאר ישראל במספר הסכמים על פיהם נטלה נורסטאר ישראל את התחייבויותיה של החברה בגין מלוא אגרות החוב של החברה מול החברה ומול מחזיקי אגרות החוב שלה.

האשראי הקיימות וכן להבטיח את ההלוואות, קווי האשראי ו/או המימון כאמור במניות ג'י סיטי, שאינן המניות המשועבדות, וזאת מבלי לגרוע מאילו מהתחייבויות החברה על פי שטר זה.

5.2.5. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, לרבות בסעיפים 1.2.5(3) ו-5.2.2 לשטר, המניות המשועבדות על ידי נורסטאר ישראל מופקדות וכן תמשכנה להיות מופקדות בחשבון הנאמנות. לאחר חתימת מסמכי השעבוד הרלוונטיים.

5.2.6. החברה תגרום לכך שהחברה המשעבדת תשלם לג'י סיטי כל סכום שיגיע לה בעקבות הנפקת מניות ג'י סיטי נוספות אשר תשועבדנה בהתאם לשטר זה, במועד שנקבע או עם דרישתה של ג'י סיטי, כדי שהמניות תהיינה, בכל עת, נפרעות במלואן.

5.2.7. מלוא הדיבידנדים וכן כל זכות אחרת אשר יחולקו בגין המניות המשועבדות יועברו ישירות לחשבון הנאמנות.

5.2.8. נכון למועד חתימת שטר זה הנכסים המשועבדים נקיים וחופשיים, ולא חלות מגבלות כלשהן ו/או תנאים כלשהם, לרבות על פי דין ו/או הסכם, לרבות על פי מסמכי ההתאגדות של החברה, ג'י סיטי ושל נורסטאר ישראל, בקשר עם יצירת השעבודים על המניות המשועבדות ו/או העלויות לפגוע בתוקף השעבודים על המניות המשועבדות וכן אכיפתם או מימושם של השעבודים ו/או העברת המניות המשועבדות אגב מימוש.

5.2.9. במועד חתימת שטר זה, החברה ו/או נורסטאר ישראל לא יצרו ולא התחייבו ליצור וכן לא רשום שעבוד שוטף על כלל נכסיהן.

5.2.10. כי עד למועד יצירת כל שיעבוד, יתקבלו בכל האורגנים הרלוונטיים של החברה המשעבדת כל ההחלטות הנדרשות על פי כל דין לשם יצירת השעבוד על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג').

5.2.11. במועד חתימת שטר זה החברה ונורסטאר ישראל אינן מצויות בהליכי פירוק או הליכי כינוס נכסים (זמני או קבוע, לרבות בקשר עם איזה מנכסיהן), או הליכי הקפאת הליכים (או הליכים מקבילים בהתאם לדין הזר החל על החברה), ולמיטב ידיעתן, נכון למועד חתימת שטר זה לא הוגשה נגד מי מהן בקשה להוצאת צו כלשהו למינוי כונס נכסים או מפרק או הקפאת הליכים או צו כלשהו לפירוקן (או הליכים מקבילים בהתאם לדין הזר החל על החברה) ולא ידוע לחברה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור. בנוסף, החברה וכן נורסטאר ישראל לא קיבלו החלטת פירוק ואינן צפויות לקבל החלטה כזו.

5.2.12. במועד חתימת שטר זה, לא נתקבלה אצל החברה ו/או נורסטאר ישראל הודעה או דרישה או טענה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של החברה ו/או של נורסטאר ישראל בנכסים המשועבדים (לפי העניין) ו/או ביכולת לשעבדן כאמור בשטר זה. החברה וכן נורסטאר ישראל מתחייבות בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה תוך יום עסקים אחד מהמועד שבו ייוודע להן הדבר. ככל שתתקבל תביעה כאמור, החברה תיידע את הגורם שהגיש את התביעה, בדבר השעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') ותפעל בהתאם לסעדים המוקנים לה על פי דין כנגד אותה התביעה.

5.2.13. החברה מתחייבת להודיע לנאמן באופן מיידי ובכתב, מיד עם היוודע לחברה (מבלי לגרוע מחובות הדיווח של החברה על-פי דין), על כל מקרה של עיקול שהוטל על הנכסים המשועבדים וכן על כל

מקרה של נקיטת פעולה של הוצאה לפועל בגין הנכסים המשועבדים (כולם או חלקם) ו/או על מינוי כונס נכסים או מפרק קבוע או זמני לחברה המשעבדת או כל בעל תפקיד ו/או בקשה בעלת אופי דומה בהתאם לדין הזר החל על החברה.

החברה או נורסטאר ישראל, לפי העניין, תודיע בכתב מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ו/או לצד שלישי שיוזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, כמו כן, החברה תנקוט מיד על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי בעל תפקיד, לפי המקרה.

5.2.14. החברה תגרום לכך שבמסגרת הסכם השעבוד ליצירת השעבוד על הנכסים המשועבדים על ידה תוותר נורסטאר ישראל על זכותה לטעון כנגד קיומה של עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות. כמו כן, נורסטאר ישראל תתחייב כי לא תטען כנגד קיומה של עילה כאמור וכן כי כל זכויות חזרה לחברה שיהיו לה לפי כל דין (לרבות חוק הערבות, תשכ"ז-1967) בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על ידה לטובת הנאמן ו/או מחזיקי איגרות החוב, תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן (לרבות בהליכי חדלות פירעון).

5.2.15. ככל שגיי סיטי תבצע הנפקת זכויות מכוחה יוקצו זכויות בקשר עם המניות המשועבדות, תחולנה ההוראות הבאות:

5.2.16. החברה המשעבדת תעדכן את הנאמן בדבר כוונתה לנצל את הזכויות, כולן או חלקן, או שלא לנצלן, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

5.2.16.1. החליטה החברה המשעבדת שלא לנצל את הזכויות, היא תורה לנאמן לפעול לפי אחת החלופות שלהלן: (א) לא למכור את אותן זכויות; (ב) למכור את הזכויות שלא נוצלו במסגרת יום המסחר בזכויות, ותמורת המכירה תועבר לחשבון הנאמנות. ככל שהחברה המשעבדת תורה לנאמן למכור את הזכויות כאמור, הנאמן ישתף פעולה באופן מלא עם החברה המשעבדת על מנת לאפשר לה לבצע את המכירה והכל בהתאם להוראות בכתב שיקבל.

5.2.16.2. ביחס לזכויות שהחברה המשעבדת החליטה לנצל, החברה המשעבדת תעביר לחשבון הנאמנות את הכספים הדרושים לצורך ניצול הזכויות, ואלה ינוצלו על ידה באמצעות הנאמן. לאחר ניצול הזכויות האמורות יתקבלו בחשבון הנאמנות מניות המימוש של הזכויות שנוצלו על ידי החברה המשעבדת. החברה המשעבדת תהיה רשאית לשחרר מתוך השעבוד וחשבון הנאמנות את כל המניות שיתקבלו מהמימוש שאינן בגובה מרכיב ההטבה שבזכויות. מספר מניות המימוש ששוויין בגובה רכיב ההטבה (כהגדרת המונח להלן) בזכויות, יחושב כדלקמן: מספר המניות המשועבדות בגין נוצלו הזכויות כשהוא מוכפל בהפרש שבין שער הנעילה של מניות גיי סיטי ביום המסחר הקודם ליום האקס לבין שער הבסיס "אקס זכויות" של מניות גיי סיטי ומחולק בשער הבסיס אקס זכויות (בסעיף 5.2.15.3 זה לעיל: "רכיב ההטבה"), והללו ישועבדו בשעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה לטובת הנאמן ויראו בהן כחלק מהמניות המשועבדות לכל דבר ועניין. כל יתר המניות שינבעו מניצול הזכויות לא תשועבדנה ותועברנה לחשבון אחר של החברה או החברה המשעבדת לפי הוראות החברה בתוך שני ימי עסקים.

5.2.17. לא להתקשר בהסכמים כלשהם שיפגעו בתוקף השעבודים על הנכסים המשועבדים או אכיפתם או במימושם, כולם או חלקם ובכלל זה לעשות שימוש בכוח הנובע מהחזקתה במניות החברה

המשעבדת על מנת שהחברה המשעבדת לא תשנה את מסמכי ההתאגדות באופן שיפגע בתוקף השעבודים על הנכסים המשועבדים, אכיפתם או במימושם..

5.2.18. לפעול בקשר עם המניות המשועבדות בהתאם להתחייבויות בשטר הנאמנות ולעשות שימוש, להחזיק ולפעול בקשר לכל דבר ועניין הקשור ו/או הנובע מהמניות המשועבדות בכפוף להוראות שטר הנאמנות.

5.2.19. לעשות, ולדרוש מהחברה המשעבדת לעשות, על חשבונה של החברה, כל שיהיה דרוש, על מנת שכוחם של השעבודים שיווצרו על הנכסים המשועבדים יהיה תקף כלפי צדדים שלישיים, לרבות נושים אחרים - קיימים או עתידיים - של החברה המשעבדת, ויגבר על זכויותיהם של נושים כאמור בכל הנוגע לנכסים המשועבדים.

5.2.20. להימנע מביצוע כל דיספוזיציה בנכסים המשועבדים ו/או הענקת כל זכות בהם, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וכן מכל שעבוד, משכון, המחאה, העברה לטובת צד שלישי כלשהו או מתן התחייבות לעשות איזו מהפעולות הנ"ל בנכסים המשועבדים כל עוד הם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), אלא בהתאם לסעיפים 5.1.2(3), 5.5, 5.6 ו-5.8 לשטר.

5.2.21. החברה מצהירה כי למיטב ידיעתה, נכון למועד פרסום שטר זה לא קיימות מגבלות על ביצוע חלוקה על ידי גיי סיטי, למעט כמפורט להלן:

5.2.21.1. מגבלות על חלוקה בהתאם להוראות הפרק השני לחלק השביעי של חוק החברות.

5.2.21.2. מגבלות הקבועות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב, כאמור בשטרי הנאמנות של (סדרות יג', יד', טו' ו-טז') כמפורט בדוח התקופתי של גיי סיטי אשר פורסם ביום 23 במרץ 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-033577), וכפי שיעודכן בדיווחיה של גיי סיטי מעת לעת.

5.2.22. החברה מצהירה כי נכון למועד שטר זה לא קיימות מגבלות על עסקאות בין גיי סיטי לבין בעלי השליטה או בעלי העניין בה, למעט על פי הוראות חוק החברות.

5.2.23. החברה והחברה המשעבדת מתחייבות כי המיסים המוטלים ושיוטלו כדין על הנכסים המשועבדים ישולמו במועד, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה ו/או החברה המשעבדת לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור, שאז תקום חובת התשלום רק עם מיצוי ההליכים כאמור, אלא אם כן נקבע אחרת על ידי הרשות הרלוונטית.

5.3. לא מוטלת או תוטל כל מגבלה על החברה ו/או על גיי סיטי מכח שטר זה ו/או מכוח שעבוד המניות המשועבדות, לפעול לצורך הבטחת שווי המניות המשועבדות, לרבות בכל הנושאים הבאים: (1) שינוי תחום פעילות של גיי סיטי; (2) הקצאת ניירות ערך או ביצוע פעולות אחרות המביאות לדילול החזקות החברה כבעלת מניות בגיי סיטי; (3) ביצוע עסקאות בגיי סיטי, לרבות עם בעלי עניין ו/או נושאי משרה ו/או בעלי שליטה; (4) ביצוע חלוקה על ידי גיי סיטי.

5.4. הפקדת תמורת ההנפקה בחשבון הנאמנות ושחרורה לידי החברה

ההוראות הבאות יחולו בכל הקשור להעברת תמורת ההנפקה שתתקבל בגין הרחבת סדרה (אם וככל שתבוצע), לרבות פירוטה ובניכוי מס על פי דין בגין הפירות:

5.4.1. מלוא תמורות תמורת הרחבת הסדרה כפי שתתקבל בידי רכז ההנפקה (בניכוי עמלות התחייבות מוקדמת, ככל שתהיינה) ("תמורות ההנפקה"), תועברנה על ידו, כפי שתורה לו החברה, מיד לאחר הנפקת אגרות החוב, לחשבון הנאמנות, כהגדרתו לעיל, עליו יורה הנאמן בכתב.

החברה רואה בהפקדת תמורת ההנפקה בחשבון של רכז ההנפקה כהעברת התמורה לידי החברה, ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום את אגרות החוב למסחר. בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות ימסרו לנאמן המסמכים הבאים:

א. הסכם שיעבוד חתום במקור על ידי החברה בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות.

ב. (א) טופס "פרטי משכנתאות ושעבודים" חתום במקור על ידי החברה המשעבדת אליו צורפו הסכם השעבוד ושטר הנאמנות חתום בחותמת של רשם החברות לפיה המסמכים בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות 'הוגשו לבדיקה' ותאריך הגשתם או לחילופין, ככל שלא תהא קבלת קהל – אישור על הגשת המסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהדואר האלקטרוני אשר נשלח לרשם החברות, על כל צרופותיו, לצורך הרישום, ותאריך של רשם החברות, שאינו מאוחר מעשרים אחד (21) ימים ממועד חתימת הסכם השעבוד, ו-(ב) תעודות השעבוד בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום שיעבוד על חשבון הנאמנות מיד לאחר קבלתה על ידי החברה.

ג. חוות דעת של עורך דין חיצוני לחברה כי השעבוד בדיני פנמה, נרשם כדיון, אינו סותר את מסמכי ההתאגדות של החברה, כי אין מגבלה על פי הדין על שעבוד, אכיפה, מימוש ומכירה אגב מימוש של זכויות החברה בחשבון הנאמנות ובכספים המופקדים בו, והיות השעבוד תקף, בר אכיפה ומימוש (על פי תנאיהם) כנגד החברה, מפרק של החברה וכנגד כל צד ג' והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

ד. תצהיר מקורי של נושא משרה בכירה בחברה, אשר חתימתו מאושרת על ידי עו"ד, לפיו השעבוד על זכויות החברה בחשבון הנאמנות לרבות הכספים המופקדים בו אינו עומד בסתירה או בניגוד להתחייבויות אחרות של החברה (למעט כמפורט בשטר זה), בנוסח לשביעות רצון על הנאמן.

5.4.2. הנאמן יעביר את תמורת ההנפקה שהתקבלה בחשבון הנאמנות לחשבון בנק על שם החברה או לחשבון בנק אחר עליו תורה החברה בכתב, תוך יום עסקים אחד, לאחר שהתקיימו כל התנאים ונמסרו לנאמן כל המסמכים המפורטים להלן:

i. המניות המשועבדות הופקדו בחשבון הנאמנות.

ii. טופס 10 "פרטי משכנתאות ושעבודים" חתום במקור על ידי החברה המשעבדת אליו צורפו הסכם השעבוד ושטר הנאמנות חתום בחותמת של רשם החברות לפיה המסמכים בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות 'הוגשו לבדיקה' ותאריך הגשתם או לחילופין, ככל שלא תהא קבלת קהל – אישור על הגשת המסמכים כאמור באופן מקוון או העתק מהדואר האלקטרוני אשר נשלח לרשם החברות, על כל צרופותיו, לצורך הרישום, ותאריך של רשם החברות, שאינו מאוחר מעשרים אחד (21) ימים ממועד חתימת הסכם השעבוד. נוסח הסכם השעבוד וטופס 10 מצורפים כנספח 5.4.2 לשטר זה, ו-(ב) תעודות

השעבוד בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום שיעבוד על חשבון הנאמנות מיד לאחר קבלתה על ידי החברה.

iii. אישור מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר כמות המניות המשועבדות לטובת הנאמן שהופקדו בחשבון הנאמנות עומדות בהוראות שטר זה וכן בדבר עמידה במועד הבדיקה הרלוונטי ב-LTV אליו יצורפו תחשיב ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן. הנאמן רשאי להסתמך על האישור כאמור ואינו נדרש לביצע בדיקה עצמאית.

iv. חוות דעת עו"ד חיצוני לחברה ביחס לתוקף השעבודים על הנכסים המשועבדים המאשרת בין היתר כי כלל השעבודים על הנכסים המשועבדים אשר הועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב, נרשמו כדין בישראל, אינם סותרים את מסמכי ההתאגדות של החברה, כי אין מגבלה על פי הדין על שעבוד, אכיפה, מימוש ומכירה אגב מימוש של הנכסים המשועבדים בישראל למעט המגבלות המפורטות בשטר הנאמנות, והיות השעבודים על הנכסים המשועבדים בתוקף, אכיפים וברי מימוש (על פי תנאיהם) כנגד החברה, מפרק של החברה וכנגד כל צד ג' והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

v. כל המסמכים הנדרשים לצורך יצירת ורישום השעבוד על המניות המשועבדות ועל זכויות החברה המשעבדות בחשבון הנאמנות בהתאם לחוות דעת המפורטת בסעיף 5.4.2 Error! Reference source not found. לעיל, לרבות אסמכתה המעידה על השלמת הרישום כאמור.

vi. תצהיר מקורי של נושא משרה בכירה בנורסטאר ישראל ובחברה, אשר חתימתו מאושרת על ידי עו"ד, לפיו בין היתר, השעבודים על הנכסים המשועבדים אינם עומדים בסתירה או בניגוד להתחייבויות אחרות של החברה ו/או החברה המשעבדת (למעט כמפורט בשטר זה), בנוסח לשביעות רצון על הנאמן.

vii. נספח 2 לשטר זה - הצהרת חברה משעבדת - חתומה במקור על ידי החברה המשעבדת.

5.4.3. התקופה להפקדת המניות המשועבדות ליצירת השעבודים כאמור בסעיף 5.1 לשטר זה הינה 120 ימי עסקים ממועד הנפקת אגרות החוב ("התקופה ליצירת ורישום השעבודים"). על אף האמור לעיל, הנאמן יהא רשאי להאריך את התקופה ליצירת ורישום השעבודים, ב-30 ימי עסקים נוספים, לבקשת החברה ואם סבר הנאמן שהדבר נחוץ להשלמת התקיימות התנאים המפורטים בסעיף 5.3 לעיל. הארכת התקופה מעבר ל-150 ימי עסקים כאמור לעיל, תתאפשר בהחלטה רגילה שתקבל על ידי אסיפה מחזיקי אגרות החוב. ארכה שתינתן על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור, בכל שלב שהוא עד ליצירת השעבודים או ככל שנדרש רישום, אזי עד לרישום השעבודים, תהא מוגבלת לתקופה של לא יותר מ-3 חודשים נוספים ("המועד האחרון לרישום השעבודים").

אין באי רישום השעבוד לטובת הנאמן על זכויות החברה ו/או החברה המשעבדת בחשבון הנאמנות על פי הוראות סעיף 5.4.1 לעיל כדי למנוע את ההנפקה ו/או כדי למנוע את העברת כספי הגיוס מרכז ההנפקה לחשבון הנאמנות וכן לא תמנע את העברת תמורת ההנפקה לחברה ככל שכל התנאים שבסעיף 5.4.2 לעיל לשחרור כספי ההנפקה – התמלאו במלואם.

5.4.4. במקרה בו לא ירשמו מי מהשעבודים על הנכסים המשועבדים (ככל שנדרש רישום כאמור) או במקרה בו החברה לא תעביר לידי הנאמן את כל המסמכים, כאמור בסעיף 5.4.2 לשטר זה, במועדים הקבועים בסעיף 5.4.3 לשטר זה, החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב (סדרה יג') ובהתאם למנגנון המפורט בסעיף זה להלן ("הפדיון המוקדם הכפוי המלא").

יום עסקים אחד לאחר תום התקופה הרלוונטית (120 ימי עסקים או 150 ימי עסקים או מועד מאוחר יותר ככל שניתנו ארכות), החברה תפרסם דוח מיידי ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי המלא ומועד ביצועו וזאת בהתאם ובכפוף לאמור לעיל.

מועד הפדיון המוקדם הכפוי המלא יהא לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם הכפוי המלא למחזיקי אגרות החוב. במקרה זה קרן אגרות החוב (סדרה יג') בצירוף ריבית שנתית (בשיעור שיקבע במכרז) שנצברה עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר מועד סגירת רשימת החתימות ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי המלא וכן הפרשי הצמדה, ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') בניכוי מס כדין.

בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם כפוי המלא וכן את הריבית והפרשי ההצמדה שנצברו בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי המלא.

החברה מתחייבת להעביר לחשבון הנאמנות וזאת לא יאוחר מ-3 ימי עסקים לפני מועד תשלום הפדיון המוקדם הכפוי המלא, סכום השווה להפרש בין הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות באותו מועד לבין הסכום לתשלום למחזיקים בגין הפדיון המוקדם הכפוי המלא.

החברה תהא אחראית לבצע את כל הנדרש על פי דין לשם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי המלא, לרבות מול מסלקת הבורסה, ותמציא לנאמן במועד כל מסמך ואישור הנדרשים לו לשם השלמת המהלך.

בד בבד עם ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי המלא (אם וככל שיבוצע כאמור לעיל) לא תחול עוד חובה על החברה לרשום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') שעבודים כלשהם או נוספים, לפי הענין, וככל שיבוצע פדיון מוקדם כפוי מלא, אזי שטר נאמנות זה יפקע ויהא חסר כל תוקף.

למען הסר ספק, ההוראות בקשר עם פדיון מוקדם ביוזמת החברה המפורטות בסעיף 13.2 בתוספת הראשונה לא יחולו בביצוע פדיון מוקדם על ידי החברה במקרה המתואר בסעיף זה.

למען הסר ספק מובהר כי במקרה של שביתה ו/או עיצומים ו/או סגר במשרדי הממשלה ו/או ברשויות הרלוונטיות אשר ימנעו את רישום השעבודים או המצאת המסמכים כאמור בסעיף 5.4 זה בשטר הנאמנות, ידחה מנין הימים הקבוע בסעיף זה לעיל לפרק זמן נוסף, בנסיבות העניין, עד לתום כל שביתה ו/או עיצום ו/או סגר כאמור.

5.5. הסרה/הוספת שעבודים

הסרה או הוספה של שעבודים על ידי החברה תעשה בהתאם להוראות סעיף 5.5 זה, ככל שלא נקבעו בשטר הוראות מיוחדות לעניין, ובמקרים המנויים בהגדרת "מועד הבדיקה" שבסעיף 1.4 לעיל בלבד:

5.5.1. במקרה בו במועד הבדיקה, יקטן ה-LTV אל מתחת ל-1, וככל שבאותו מועד לא קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, תהיה החברה רשאית לדרוש מהנאמן להסיר שעבודים מחלק מהנכסים המשועבדים, כפי שיהיו במועד הבדיקה

הרלוונטי, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה, והנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה כאמור ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים להסרת השעבודים, בהתאם לייעוץ עו"ד הבקיא בדין הרלוונטי, בתוך 14 יום ממועד דרישת החברה, ובלבד שה-LTV העדכני כפי שיהיה באותה עת, מחושב על בסיס שוויים העדכני של הנכסים המשועבדים אשר יוותרו כבטוחה נכון למועד הבדיקה, לא יעלה על 1 בהתחשב בערך המתואם, כהגדרתו בסעיף 1.4 לשטר זה, של אגרות החוב נכון למועד הבדיקה. לדרישתה תצרך החברה אישור כי לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות וכן תחשיב מפורט, חתומים ע"י מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר ה-LTV כאמור וכן תמציא לנאמן נתונים ופרטים אשר ידרשו לו על מנת לאמת את התחשיב הנ"ל, והכל לשביעות רצונו המלאה של הנאמן. הנאמן רשאי להסתמך על האישור כאמור ואינו נדרש לביצע בדיקה עצמאית. מובהר, כי לנאמן אין כל שיקול דעת בדבר סוג הנכסים המשועבדים שישוחררו כאמור וזה יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

5.5.2. במקרה בו במועד הבדיקה, יעלה ה-LTV מעל ל-1, תשעבד החברה מניות משועבדות נוספות (כהגדרתן בסעיף 1.4 לעיל) ו/או כל נכס אחר המותר לשעבוד בהתאם לחלופות המנויות בסעיף 1.4 לעיל, על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, בהתאם להוראות סעיף 5.6 להלן וזאת בתוך 14 ימי עסקים ממועד הבדיקה, כך שלאחר פעולת ההתאמה האמורה ה-LTV העדכני כפי שיהיה באותה עת, מחושב על פי הנכסים המשועבדים אשר יוותרו כבטוחה, יעמוד על 1 לכל היותר, בהתחשב בערך המתואם, כהגדרתו בסעיף 1.4 לשטר זה, של אגרות החוב נכון למועד הבדיקה. החברה תמסור לנאמן תחשיב מפורט, חתום ע"י מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר ה-LTV כאמור וכן תמציא לנאמן נתונים ופרטים אשר ידרשו לו על מנת לאמת את התחשיב הנ"ל, והכל לשביעות רצונו המלאה של הנאמן. הנאמן רשאי להסתמך על האישור כאמור ואינו נדרש לביצע בדיקה עצמאית.

5.5.3. במקרה של הסרת/הוספת שעבודים כאמור בסעיף זה לעיל, ככל שיידרש, יעודכן השעבוד או יוצר שעבוד נוסף, והחברה תחתום על כל מסמך נדרש וכן תמסור לנאמן כל אישור נדרש באופן סביר בקשר עם עדכון השעבוד או יצירת השעבודים הנוספים כאמור, לרבות המפורטים בסעיפים 5.5.1 ו/או 5.5.2, לפי העניין, לרבות חוות דעת עו"ד כמפורט שם (אשר תבדק על ידי יועץ משפטי מטעם הנאמן הבקיא בדין הרלווטי שבשכרו תישא החברה) או לחלופין אישור כי לא נדרש כל עדכון או יצירה של שעבוד נוסף, ולרבות אישור בדבר עמידה בהוראות ה-LTV, בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בצירוף החישוב הרלוונטיים אשר יהא בנוסח לשביעות רצון הנאמן. הנאמן רשאי להסתמך על האישור כאמור ואינו נדרש לביצע בדיקה עצמאית.

5.5.4. כמו כן, הנאמן יהא חייב לחתום, בתוך זמן סביר, על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים להוספת השעבודים, בהתאם לייעוץ משפטי שיתקבל מיועץ משפטי הבקיא בדין הרלווטי או ימנה הנאמן ואשר בשכרו תישא החברה, וזאת בתנאי שהחברה המציאה לנאמן את כל המסמכים הנדרשים לצורך הוספת הנכס המשועבד, כמפורט בסעיף 5.4 לעיל.

5.5.5. החברה תדווח במסגרת דוח מיידי על הוספת של נכס משועבד, ותכלול את הגילוי הנדרש בהתאם להוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך כפי שיהיו במועד הרלבנטי.

5.5.6. דין הנכס המשועבד שנוסף והשעבוד עליו יהיה כדין הנכסים המשועבדים האחרים, כאילו נכלל הנכס המשועבד כאמור מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות.

5.6. החלפה של נכסים משועבדים

5.6.1. מבלי לגרוע מהאמור בשטר נאמנות זה ובכפוף להוראותיו, החברה תהיה זכאית, מעת לעת, וללא הגבלה במספר הפעמים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להחליף את הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם ו/או כל חלק בנכסים המשועבדים, כפי שיהיו מעת לעת ("הנכס המוחלף"), בכל אחד או יותר מהנכסים המפורטים תחת הגדרת הנכסים המשועבדים שבסעיף 1.4 לעיל ו/או כל שילוב ביניהם ("הנכס המותר" או "הנכסים המותרים"), לרבות לצורך עמידה ב-LTV (לרבות במקרה של הרחבת סדרה), וזאת מבלי שיהא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') הקיימים באותה עת, ובלבד: (א) לאחר ההחלפה, לפי העניין, תעמוד החברה בתנאי ה-LTV שבסעיף 1.4 לעיל, שיחושב בהתאם להוראות סעיף 1.4 לשטר, וכן; (ב) במועד הבדיקה, לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או מימוש בטוחות, בהתאם לסעיף 6 בשטר זה. החברה תמציא לנאמן אישור בכתב בדבר עמידה ב-LTV, שיחושב בהתאם להוראות סעיף 1.4 לשטר, וכן כי לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או מימוש בטוחות, חתום על ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. הנאמן רשאי להסתמך על האישור כאמור ואינו נדרש לביצע בדיקה עצמאית. החברה תדווח במסגרת דוח מיידי, על כוונתה לבצע החלפת נכסים משועבדים וכן על ביצוע ההחלפה, ותכלול את הגילוי הנדרש בהתאם להוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך כפי שיהיו במועד הרלבנטי. במקרה של החלפה של נכס, הדוח המיידי האמור יפורסם 30 ימים לפחות קודם לביצוע ההחלפה בפועל.

5.6.2. דין הנכס המותר והשעבוד עליו יהיה כדין הנכס המוחלף, כאילו נכלל הנכס המותר מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות, לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל.

5.6.3. החברה תמציא לנאמן את כל המסמכים הנדרשים בהתאם לנכס המותר שישועבד, לרבות כמפורט בסעיף 5.4.2 לעיל, ככל שרלבנטי, וכן כל אישור ו/או מסמך נוסף שיידרש לצורך יצירה ורישום של השעבוד על הנכס המותר, לפי שיקול דעתו של הנאמן ולשביעות רצונו המלאה. הנאמן יהא חייב לחתום, בתוך זמן סביר, על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של ההחלפה, וזאת בתנאי שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 5.8.1 בשטר זה, ולאחר שהחברה השלימה את הליכי השעבוד של הנכס המותר והמציאה לנאמן את כל המסמכים הנדרשים בהתאם לנכס המותר שישועבד, כאמור בסעיף 5.6 בשטר הנאמנות, וכן כל אישור ו/או מסמך נוסף שיידרש לצורך יצירה ורישום של השעבוד על הנכס המותר לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן. לנאמן לא יהיה שיקול דעת באישור הנכס המותר מעבר לבדיקת עמידתו בהוראות שטר הנאמנות, והוא יתבסס על האישורים שתמציא לו החברה כאמור.

5.6.4. כל הדרוש לשם החלפת, הוספת וסילוק שעבודים, יבוצע בפועל על ידי החברה ועל חשבונה.

5.6.5. אין באמור בסעיף 5.6 זה כדי לחייב את החברה לשעבד נכס כלשהו מהנכסים המותרים המפורטים בשטר זה.

5.6.6. הזכויות בכל נכס מותר אותו תציע החברה יהיו בבעלותה המלאה של קבוצת נורסטאר.

5.6.7. לעמדת החברה, המנגנון הקבוע בסעיף זה לעיל נקבע כמנגנון סביר לפי סעיף 135 לחוק ניירות ערך.

5.6.8. על אף האמור החברה תהיה רשאית להחליף את המניות המשועבדות, כולן או חלקן, במניות גיי סיטי בלבד, הנמצאת בבעלות חברה משעבדת אחרת מקבוצת נורסטאר ובאותה כמות והן תשועבדנה ותוחזקנה באותו האופן בו מוחזקות ומשועבדות המניות המושעבדות מבלי שתידרש לעמוד ב-LTV, ובלבד שבמועד ההחלפה לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות.

5.7. אירועים מטרידים

ככל שלגבי החברה המשעבדת (שאינה החברה) יחולו איזה מהעילות לפרעון מיידי המופיעות בסעיפים 6.1.4 עד Error! Reference source not found., Error! Reference source not found. ו- Error! Reference source not found. עד Error! Reference source not found. ו-6.1.18 בשטר הנאמנות (בשינויים המחויבים על פי הדין הזר החל על החברות המשעבדות הרלוונטיות) ("האירועים המטרידים") מתחייבת החברה לפעול כדלקמן:

5.7.1.1. להודיע לנאמן בכתב עד 2 ימי עסקים לאחר שנודע לחברה על האירועים המטרידים וזאת מבלי לגרוע מחובת הדיווח של החברה על פי דין.

5.7.1.2. ככל שהחברה אינה עומדת בתנאי ה-LTV לאחר נטרול שווי הנכס/ים המשועבד/ים שבבעלות החברה המשעבדת לגביה ארע האירוע המטריד על החברה יהיה לשעבד נכס מותר חלופי ו/או נכסים מותרים חלופיים במקום הנכסים ששועבדו על ידי החברה המשעבדת לגביה חל איזה מהאירועים המטרידים, בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, בשינויים המחויבים כך שלאחר העמדת הנכסים המותרים החלופיים כאמור, תעמוד החברה ב-LTV, נכון למועד הבדיקה, וזאת בתוך 90 ימים ממועד קרות האירוע המטריד הרלוונטי. היה ובתום התקופה הנ"ל שועבד נכס מותר חלופי לטובת הנאמן כאמור לעיל, לא יהא באיזה מהאירועים המטרידים כדי להוות עילה לפרעון מיידי. מובהר כי ככל שבמהלך התקופה האמורה תעמוד החברה ב-LTV (לאחר נטרול שווי הנכס/ים המשועבד/ים שבבעלות החברה המשעבדת לגביה ארע האירוע המטריד) וזאת לאור הקטנת החוב בגין אגרות החוב (בדרך של פדיון, לרבות פדיון מוקדם ו/או רכישה עצמית של אגרות חוב בהתאם להוראות שטר זה), לא תחול על החברה חובה לשעבד נכס מותר חלופי כאמור.

5.8. מכירת המניות המשועבדות

5.8.1. החברה המשעבדת תהיה רשאית, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, למכור לצדדים שלישיים את המניות המשועבדות כפי שיהיו מעת לעת, כולן או חלקן ובכל מחיר שתמצאנה לנכון, בעסקה בבורסה או מחוץ לבורסה, ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת המחזיקים לכך, ובלבד שיתקיימו כל התנאים שלהלן:

5.8.1.1. התמורה בגין מכירת המניות המשועבדות נטו, היינו בניכוי המס והוצאות ישירות שחלו על החברה המשעבדת בגין מכירת המניות המשועבדות (בסעיף זה: "תמורת המכירה") תופקד ישירות בחשבון הנאמנות. החברה והחברה המשעבדת מתחייבות לדאוג לכך כי הסכם המכר (ככל שהעסקה תבוצע בעסקה מחוץ לבורסה) יכלול הוראה בלתי חוזרת לפיה התמורה נטו כהגדרתה לעיל, תופקד ישירות בחשבון הנאמנות וכי היא תאכף ביצוע הוראה זו.

5.8.1.2. בעת המכירה, לא קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, בהתאם לסעיף 6 בשטר זה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 6 לשטר זה. החברה תמציא לנאמן אישור בכתב בדבר עמידה בסעיף 5.8.1.2 זה בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

5.8.1.3. לאחר ביצוע המכירה והפקדת התמורה נטו בחשבון הנאמנות כאמור, תעמוד החברה ב-LTV שיחושב בהתאם להוראות סעיף Error! Reference source not found. לשטר.

5.8.1.4. החברה תמציא לנאמן קודם לביצוע המכירה תחשיב חתום עלידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בקשר עם התמורה נטו הצפויה להתקבל בעסקת המכר, השווי של כל הנכסים המשועבדים שיוותרו לאחר המכירה, יתרת הערך המתואם של אגרות החוב, וכן אישור כי לאחר ביצוע מכירה כאמור ובהתחשב בתמורה נטו שתופקד בחשבון הנאמנות כאמור, החברה תעמוד בתנאי ה-LTV, בצירוף אסמכתאות (לרבות העתק נאמן למקור של הסכם המכר, ככל שישנו) וכל אישור או מסמך אחר שידרוש הנאמן באופן סביר ולשביעות רצונו המלאה. הנאמן רשאי להסתמך על האישור כאמור ואינו נדרש לבצע בדיקה עצמאית. יובהר כי הסכום העודף אשר יוותר בחשבון הנאמנות, מעבר לנדרש לצורך עמידה ב-LTV ("הסכום העודף") ישוחרר על ידי הנאמן לידי החברה. עוד יובהר, כי ככל שימכרו מניות נוספות של גיי סיטי אשר אינן משועבדות אותה עת לטובת הנאמן, בנוסף על המניות המשועבדות, תופקד תמורת המכירה רק בגין המניות המשועבדות בחשבון הנאמנות והחברה תהיה רשאית להורות לרוכש המניות של גיי סיטי אשר אינן משועבדות אותה עת לטובת הנאמן להעביר את יתרת התמורה לידיה או לכל מי שתורה עליו, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

5.8.1.5. במקרה של מכירת המניות המשועבדות, כולן או חלקן, החברה תפעל על פי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי, לפי אחת מהחלופות המפורטות להלן, וזאת מבלי לגרוע מזכותה של החברה לקבל לידיה את הסכום העודף, כאמור בסעיף 5.8.1.4 לשטר: (א) ביצוע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב שיבוצע בהתאם להוראות סעיף 13.2 בתוספת הראשונה, למעט בקשר לסכום שתשלם החברה המשעבדת במקרה כאמור שיהא כקבוע בסעיף 5.8.1.6 להלן, או פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב, בהתאם למנגנון המפורט להלן (חלף המנגנון המפורט בסעיף 13.2 בתוספת הראשונה) ("חלופת הפדיון המוקדם"); או- (ב) תמורת המכירה שהתקבלה בגין המניות המשועבדות תיוותר מופקדת בחשבון הנאמנות או שהחברה תבצע החלפת בטוחות בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 5.6 לעיל ("חלופת החלפת הבטוחות"). החברה תפרסם דוח מיידי בדבר בחירתה בחלופת הפדיון המוקדם או באיזו מהאפשרויות בחלופת החלפת הבטוחות כאמור לעיל בסמוך לאחר מועד מכירת המניות המשועבדות, וכן תמסור הודעה לנאמן בדבר בחירתה כאמור עובר למועד המכירה. החברה תכלול בדוח המיידי אישור בדבר עמידה ב-LTV הנדרש וכן תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידה ב-LTV כאמור בצירוף תחשיב ואסמכתאות לשביעות רצון הנאמן. הנאמן רשאי להסתמך על אישורי החברה כאמור ולא ידרש לבצע בדיקה עצמאית.

5.8.1.6. ככל שהחברה תבחר בחלופת הפדיון המוקדם, הפדיון המוקדם יבוצע לא פחות משבעה-עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם למחזיקי אגרות החוב אשר יפורסם בתוך 30 ימים ממועד מכירת המניות

המשועבדות והסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב יהיה הסכום הגבוה מבין שתי החלופות הבאות, בלבד: (1) (א) שווי השוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם, מוכפל ב: (ב) שיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור כפי שיוחלט על ידי החברה; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב שבמחזור (קרי, קרן, בתוספת ריבית שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם בפועל והפרשי הצמדה ובתוספת סך השווה לריבית חצי שנתית שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם).

5.8.1.7. ככל שהחברה תבחר בחלופת הפדיון המוקדם, החברה תעשה שימוש בכספים המצויים בחשבון הנאמנות, לרבות תמורות המכירה, לצורך ביצוע הפדיון המוקדם כאמור. במקרה זה, תמסור החברה לנאמן הוראה להעביר את הכספים האמורים לחברה לרישומים לצורך ביצוע הפדיון המוקדם. הנאמן יעביר את הכספים האמורים לחברה לרישומים בכפוף לכך שכל שאין בכספים המצויים בחשבון הנאמנות אותה עת כדי לכסות את מלוא הסכום הנדרש לצורך ביצוע הפדיון המוקדם, החברה תפקיד בחשבון הנאמנות את מלוא ההפרש הדרוש לצורך ביצוע הפדיון המוקדם או לחלופין תמציא לנאמן אסמכתא בדבר העברת ההפרש האמור ישירות לחברה לרישומים.

5.8.2. בכפוף להתקיימות כל התנאים המפורטים בסעיף 5.8 בשטר הנאמנות, הנאמן יהא חייב לחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים באופן סביר או מועילים לביצועה של המכירה, לרבות הסכמתו לשחרור תמורת המכירה או הסכום העודף, כאמור בסעיף 5.8.1.4 לעיל. לצורך כך יחתום הנאמן על כתב התחייבות לפיו הוא יסכים לסילוק השעבוד הרשום לטובתו בגין המניות המשועבדות שנמכרות בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 5.8.1 בשטר הנאמנות כנגד ולאחר ביצוע העברת התמורה נטו לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף 5.8.1 לעיל.

5.8.3. בסמוך לאחר פירעון מלא של אגרות החוב ותשלום מלוא חובות החברה על פי שטר הנאמנות ו/או במקרה ובו חלף התמורה נטו שועבד נכס אחר כבטוחה בהתאם להוראות סעיף 5.6 בשטר הנאמנות (כאשר החברה רשאית להחליף את התמורה נטו בכל נכס משועבד אחר ובכל עת ושווי ייקבע בהתאם לאמור בסעיף 1.4 בשטר הנאמנות), הנאמן ישחרר את הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות ככל שיהיו, לידי החברה או החברה המשעבדת, לפי העניין, על פירותיהם בניכוי העמלות הנדרשות לניהול החשבון ובניכוי שכר הנאמן והוצאותיו לרבות בקשר עם חשבון הנאמנות.

5.8.4. מובהר כי האמור בסעיפי המשנה לסעיף 5.8 זה לעיל יחול אך ורק במקרה בו יימכרו המניות המשועבדות, כולן או חלקן, והחברה לא העמידה במקומם, שתידרש לכך, מבעוד מועד, בטוחה אחרת כאמור בסעיף 5.6 בשטר הנאמנות.

5.9. הרחבת סדרת אגרות החוב

5.9.1. החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') כי הנפקה נוספת של אגרות חוב מסדרה יג' על דרך של הרחבת סדרה תהא כפופה לכל התנאים המפורטים להלן:

5.9.1.1. לאחר ההרחבה, החברה תעמוד ב-LTV. ככל שהחברה תעמוד ב-LTV כאמור (בהתחשב בכמות אגרות החוב הנוספות שהונפקה), החברה לא תידרש להעמיד בטוחות נוספות בעקבות הרחבת הסדרה.

5.9.1.2. עובר למועד ההרחבה, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיפים Error! Reference source not found. Error! Reference source not found. Error! Reference source not found. והיא תעמוד בהן גם מיד לאחר הרחבת הסדרה, הכול - בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם מועד הרחבת הסדרה ובהתחשב באיגרות החוב הנוספות שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה.

5.9.1.3. במועד ההרחבה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי ו/או מימוש בטוחות ולא תתקיים עילת פירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות כתוצאה ישירה מההרחבה, מבלי שיילקחו בחשבון תקופות הריפוי והמתנה המנויות בסעיף 6 בשטר זה.

5.9.1.4. החברה אינה נמצאת בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה.

5.9.2. החברה תמציא לנאמן, לא יאוחר מהמועד בו מתקיים המכרז למשקיעים המסווגים (ככל שיתקיים, וככל שלא יתקיים מכרז למשקיעים מסווגים, עד למועד ביצוע ההרחבה), אישור חתום על ידי מנכ"ל החברה ו/או נושא משרה בכיר בתחום הכספים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן כי היא עומדת בתנאים המפורטים בסעיף 5.9.1 לעיל, לרבות עמידתה בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל (ככל ונדרש), בצירוף אסכתאות ותחשיבים רלוונטיים (ביחס לאמור בסעיפים 5.9.1.1 ו- 5.9.1.2 לעיל). ככל שרלבנטי, החברה תפרסם דוח מעודכן מאת חברת הדרוג קודם למועד ההרחבה. הנאמן רשאי להסתמך על אישורי החברה כאמור ולא ידרש לבצע בדיקה עצמאית.

לצורך עמידה בתנאי האמור בסעיף 5.9.1.1 לעיל, תהא החברה רשאית להעמיד בטוחות נוספות מסוג נכס מותר, אחד או יותר (לרבות לאחר מועד ההרחבה) אשר ישועבד בהתאם להוראות שטר זה. במקרה כאמור מלוא תמורת ההנפקה הנוספת (בניכוי עמלות התחייבות מוקדמת, ככל שתהיינה) תופקד בחשבון הנאמנות וזאת עד להשלמת העמדת הבטוחות הנוספות כאמור, ובמקרה של שעבוד מניות משועבדות נוספות – עד להשלמת מלוא המסמכים הדרושים לשם יצירת ורישום השעבוד על המניות המשועבדות הנוספות (לרבות בדרך של תיקון השעבוד הקיים) והמצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 5.4.2 לעיל, לרבות חוות הדעת הרלוונטיות, בקשר עם שעבוד מניות משועבדות נוספות כאמור.

בנוסף, ואף אם החברה אינה נדרשת להוסיף בטוחות לצורך עמידה בתנאי האמור בסעיף 5.9.1.1 לעיל, מלוא התמורה בגין ההנפקה הנוספת תופקד בחשבון הנאמנות, ותשוחרר לאחר תיקון השעבוד על הנכסים המשועבדים, ככל שיידרש תיקון כאמור בעקבות ההנפקה הנוספת והכל על פי ייעוץ שיקבל הנאמן מעוה"ד הזר הבקיא בדיון הרלוונטי שימנה הנאמן ואשר בשכרו תישא החברה או לחלופין לאחר קבלת אישור עוה"ד האמור כי לא נדרש כל תיקון.

5.9.3. בנוסף, תהא החברה רשאית לעשות שימוש בתמורת ההנפקה (כולה או חלקה) שתתקבל בשל הרחבת הסדרה כאמור בסעיף זה, יחד עם כספים נוספים שיופקדו בחשבון הנאמנות על ידי החברה לצורך כך (ככל שיידרש), לצורך פירעון מלוא החובות המובטחים בשעבוד קודם כלשהו על מניות גיי סיטי שמשועבדות באותה עת לגופים אחרים, אחד או יותר, לפי העניין (בהתאם לשיקול דעת החברה) ("החוב המובטח בשעבוד קודם") ולשעבד את מניות גיי סיטי שישוחררו כאמור, כולן או חלקן, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') בשעבוד מדרגה ראשונה ככל שהחברה תידרש לכך לצורך עמידה ב-LTV, ובמקרה כאמור תפעל החברה כדלקמן וזאת בתוך לא יאוחר מ-90 ימים ממועד הנפקת אגרות החוב הנוספות, ובכפוף להתקיימות כל התנאים הבאים :

5.9.3.1. תמורת הנפקת אגרות החוב הנוספות וכל סכום נוסף שיידרש לצורך פירעון מלוא החוב המובטח בשעבוד קודם תופקד בחשבון הנאמנות;

5.9.3.2. החברה תפעל באחת מהדרכים הבאות:

א. החברה תיצור ותרישום (ככל שרישום כאמור נדרש על פי הדין הרלוונטי) שעבוד קבוע יחיד שני בדרגה ללא הגבלה בסכום על מניות ג'י סיטי המשועבדות לטובת החוב המובטח בשעבוד קודם והזכויות הנלוות להן, אשר תנאיהם יהיו בהתאם לתנאי השעבוד על המניות המשועבדות כמפורט בשטר זה (בסעיף זה להלן: "**השעבוד הנחות**") ותמציא לנאמן את המסמכים המפורטים בסעיף 5.4.2 לשטר זה, בשינויים המחויבים, וכל מסמך נוסף שיידרש, ככל ויידרש, בקשר עם שעבוד זה, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. השעבוד הנחות יהיה כפוף לתנאים שלהלן: (1) השעבוד הנחות לא יהיה ניתן למימוש אלא בכפוף לקבלת הסכמת בעל החוב המובטח בשעבוד הקודם; (2) השעבוד הנחות יהיה נחות לשעבוד הקודם באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הנכס המשועבד תשולם קודם לבעל השעבוד הקודם עד לפירעון המלא של כל התחייבויות החברה או החברה המשעבדת, לפי העניין, בקשר עם החוב המובטח בשעבוד הקודם, ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה או החברה המשעבדת, לפי העניין, בקשר עם החוב המובטח בשעבוד הקודם, יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') זכאים לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר, עד לסילוק מלוא הסכומים המובטחים; (3) מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') ו/או מי מטעמם, בין במישרין ובין בעקיפין, לא יהיו רשאים להתנגד ו/או למנוע ו/או לעכב ו/או להגביל את מימוש השעבוד הקודם והם לא יהיו רשאים להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש השעבוד הקודם.

ב. יופעל מנגנון נאמנות אשר יבטיח כי בד בבד עם שחרור תמורת ההנפקה הנוספת יוצר ויירשם (ככל שרישום נדרש על פי הדין הרלוונטי) שעבוד על המניות הנוספות וכן יועברו המניות הנוספות לחשבון הנאמנות (לדוגמה, בדרך של מינוי סוכן מסוג escrow agent כסוכן עבור הנאמן ויתר הצדדים לעסקה, לרבות בעל החוב המובטח בשעבוד קודם, אשר יקבל לידיו: (1) את כל מסמכי העסקה הדרושים להשלמת שעבוד המניות הנוספות לטובת הנאמן (לרבות כלל המסמכים הרלוונטיים המפורטים בסעיף 5.4.2 לעיל); (2) כל מסמך הנדרש לשם הסרת השעבודים לטובת בעל החוב המובטח בשעבוד קודם; (3) את תמורת ההנפקה וכל סכום שיידרש לפירעון החוב המובטח בשעבוד קודם).

5.9.3.3. החברה תמסור לנאמן הוראה בכתב לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות כאמור בס"ק זה לעיל לצורך פירעון החוב המובטח בשעבוד קודם אשר תכלול פירוט בדבר הסכום הנדרש לצורך ביצוע פירעון כאמור וכן יצורף אליה אישור בעל החוב המובטח בשעבוד קודם לפיו עם העברת סכום שיפורט באישור (אשר יהא תואם לסכום שפורט בהוראת החברה) ייפרע מלוא החוב המובטח בשעבוד קודם כאמור ויוסרו השעבודים שנרשמו לטובתו (ככל שרישום כאמור נדרש) בקשר עם הנכס הרלוונטי ואליו יצורף נוסח כל המסמכים הדרושים לשם הסרת השעבודים מעל הנכס הרלוונטי כאמור. הנאמן יפעל בהתאם להוראת החברה כאמור. אישור בעל החוב המובטח בשעבוד קודם יכלול גם אישור ליצירה ורישום (ככל שרישום כאמור נדרש) השעבוד מדרגה שנייה לטובת הנאמן כמפורט בסעיף 5.9.3.2 לעיל;

5.9.3.4. בד בבד עם העברת הכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות כאמור, בהתאם להוראות החברה, לצורך פירעון החוב המובטח בשעבוד קודם ימסרו לנאמן את כל המסמכים לצורך הסרת השעבודים מעל הנכס הרלוונטי כשהם חתומים במקור. החברה תפעל להגשת מסמכים אלו לכל המרשמים הרלוונטיים באופן מיידי וללא דיחוי;

5.9.3.5. עם פירעון החוב המובטח בשעבוד קודם והסרת השעבודים לטובת החוב המובטח בשעבוד קודם יהפוך השעבוד הנחות כאמור בסעיף 5.9.3.2 לעיל, ככל שנוצר, לשעבוד בדרגה ראשונה (לרבות על הזכויות הנלוות) והחברה מתחייבת לפעול לרישומו של השעבוד כשעבוד בדרגה ראשונה באופן מיידי וללא דיחוי, ולמסור לנאמן את כל המסמכים הרלוונטיים הנדרשים בהתאם לאמור בשטר בקשר עם הפיכת השעבוד לשעבוד מדרגה ראשונה.

5.9.4. יובהר, כי במידה שבמועד הרחבת הסדרה הוסיפה החברה בטוחות נוספות, תידרש המצאת המסמכים הנדרשים בסעיף 5.4.2 לשטר זה לנאמן, בשינויים המחויבים, ולעניין העברת התמורה לחברה יחול האמור בסעיף 5.4 לשטר זה, בשינויים המחויבים, וזאת למעט במקרה כמפורט בסעיף 5.9.3 לעיל (למען הסר ספק, כאשר במועד ההרחבה החברה לא הוסיפה בטוחות נוספות כאמור שכן החברה עומדת ב-LTV, תועבר תמורת ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב במלואה על פירותיה לחשבון על פי הוראת החברה).

5.10. מחיקה מהמסחר של המניות המשועבדות

5.10.1. מובהר כי אין בהוראות שטר זה כדי למנוע מהחברה ו/או מהחברה המשעבדת ו/או מגיי סיטי, לפעול לצורך מחיקה מהמסחר של מניות גיי סיטי, ובתוך כך למחיקה מהמסחר גם של המניות המשועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב ו/או הפיכתן של כל אחת מחברות אלה לחברה פרטית, ובמקרה של מחיקה ממסחר, אשר כתוצאה ממנה הפכה גיי סיטי לחברה פרטית ומניותיה אינן רשומות למסחר בבורסה כלשהי בארץ או בחו"ל, יום המסחר האחרון במניות אותה חברה יחשב כ"מועד הבדיקה", בהתאם להוראות סעיף 1.4 לעיל ותחולנה כל ההוראות שלהלן:

5.10.2. במועד הבדיקה, החברה תמציא לנאמן חישוב חתום ע"י מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה המעיד על עמידה ב-LTV כאמור בסעיף זה, בנוסף לשיעור רצון הנאמן. ככל והחברה אינה עומדת ב-LTV שבסעיף זה במועד הבדיקה, על החברה יהיה להוסיף שעבודים בהתאם לאמור בסעיף 5.5 לעיל וזאת בתוך 30 ימים ממועד המחיקה מהמסחר. הנאמן רשאי להסתמך על אישור החברה כאמור ולא ידרש לבצע בדיקה עצמאית.

5.10.3. החברה מתחייבת כי:

כל זמן שאגרות החוב במחזור והן מובטחות בשעבוד על המניות המשועבדות (כולן או חלקן), ואף אם המניות המשועבדות ימחקו ממסחר ו/או החברה שמניותיה משועבדות לא תידרש לפרסם את דוחותיה הכספיים לציבור מכל סיבה, החברה תפרסם את נתוניה הכספיים של החברה שמניותיה משועבדות על פי שטר זה, בדרך של צירוף דוחותיה הכספיים לדוחותיה של החברה ו/או את תמצית דוחותיה הכספיים ו/או תיתן את הגילוי ותצרף את הדוחות הכספיים של החברה שמניותיה משועבדות על פי שטר זה.

6. העמדה לפירעון מיידי ו/או מימוש הבטוחות

6.1. בכפוף לאמור בסעיף 6.2 להלן, יהיו הנאמן או המחזיקים רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרת החוב, כולה או חלקה, ו/או לממש את הבטוחות והנאמן יהיה חייב לעשות כן במקרה בו התקבלה על כך החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 6.2 להלן, והכל בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים להלן:

6.1.1. אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או לפי שטר הנאמנות, שיגיע למחזיקים ממנה על פי איגרות החוב וההפרה לא תוקנה תוך 5 ימי עסקים.

6.1.2. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 6.1.12 להלן ו/או שינוי מבנה החברה) או אם נתמנה לחברה נאמן, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון, או אם ניתן נגדה צו פירוק סופי וקבוע.

6.1.3. אם נתמנה לחברה נאמן זמני על ידי בית משפט במסגרת צו לפתיחת הליכים, כהגדרת מונחים אלה בחוק חדלות פירעון, או אם נתן בית המשפט צו פירוק זמני לחברה, או נתקבלה החלטת בית משפט בעלת אופי שיפוטי דומה, והמינוי או הצו כאמור לא בוטל עד תום ארבעים וחמשה (45) ימים מיום נתינתם. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות ו/או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה.

6.1.4. אם החברה תגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או אם יינתן צו כאמור וכן, אם תוגש בקשה לצו לפתיחת הליכים כאמור כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

6.1.5. בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה באופן שעיקר פעילות החברה אינו בתחום הנדל"ן המניב או המיועד להנבה, או בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה; לעניין סעיף 6.1.5 זה "**מכירה של רוב נכסי החברה**" פירושו מכירת נכסים שבבעלות החברה או בבעלות חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים במהלך 12 חודשים רצופים, ששווים, בניכוי שווי נכסים שנרכשו על ידי החברה או חברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים באותה תקופה של 12 חודשים רצופים, עולה על שיעור של 50% מסך הנכסים עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו (והכל למעט מכירה לתאגידים בשליטת החברה). מובהר כי לצרכי סעיף זה, סך הנכסים יכול כל החזקה של החברה בחברה שעיקר פעילותה בתחום הנדל"ן המניב או המיועד להנבה, ללא תלות באופן סיווג בדוחות הכספיים של החברה. על אף האמור לעיל, מכירה של נכסים בשיעור העולה על 50% כאמור, לא תחשב הפרה, גם אם חלפו 12 חודשים רצופים וטרם נרכשו נכסים חדשים בתמורת המכירה, ובלבד שעל פי הודעת החברה התמורה מיועדת לרכישת נכס (שאינו נכס של חברות מאוחדות) או השקעה נוספת לרבות השקעה בחברות מאוחדות.

6.1.6. אם: (א) סדרת אגרות חוב של החברה הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב (בס"ק זה להלן: "**הסדרה הנסחרת**") או סדרת אגרות חוב מהותית אחרת של החברה הועמדה לפירעון מיידי; או (ב) הלוואה מהותית של החברה הועמדה לפירעון מיידי אך ורק בשל כך שהחברה לא פרעה תשלום חוב (קרן או ריבית) כלשהו בו הייתה מחוייבת על פי תנאי ההלוואה המהותית במועד (וזאת, למען הסר ספק, לאחר חלוף כל תקופת תיקון או ריפוי על פי תנאי ההלוואה המהותית הרלוונטית), והדרישה לפירעון מיידי של איזה מסדרות אגרות החוב האמורות לעיל או ההלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה לא פרעה את החוב שהועמד לפירעון מיידי כאמור תוך 10 ימי עסקים

ממועד שהועמדה איזה מסדרות אגרות החוב האמורות לעיל לפירעון מיידי או תוך 45 יום ממועד שהועמדה ההלוואה המהותית לפירעון מיידי, לפי העניין. יובהר כי העמדת הלוואה מהותית של החברה לפירעון מיידי מכל סיבה אחרת שאינה אי פירעון קרן או ריבית שהחברה היתה חייבת בהם על פי תנאי ההלוואה המהותית במועד, לא יהיה בה כדי להוות עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יב'). כן יובהר כי אי פירעון קרן או ריבית שהחברה היתה חייבת בהם על פי תנאי ההלוואה המהותית מסיבה שאינה תלויה בחברה, לרבות: בשל תקלה תפעולית, שביתות, או כל כוח עליון אחר, לא יהיה בו כדי להוות עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה יב'). לעניין זה:

"סדרת אגרות חוב מהותית אחרת" משמעה סדרת אגרות חוב שאינה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה במועד העמדתה לפירעון מיידי, מהווה 10% יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים ו/או המבוקרים האחרונים, לפי העניין, שפרסמה החברה סמוך לפני אותו מועד.

"הלוואה מהותית" משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר מתאגידים בנקאיים או מגוף/פים פיננסיים אחר, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינן, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, מהווה 10% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים.

לעניין זה **"התחייבויות פיננסיות"** – התחייבויות החברה כלפי תאגידים בנקאיים או כלפי גוף/פים פיננסיים אחרים וכן כלפי מחזיקי אגרות חוב של החברה.

מובהר כי הלוואות ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) לא ייחשבו לעניין זה סדרה נסחרת או סדרת אגרות חוב מהותית אחרת או הלוואה מהותית. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעייתו בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.

6.1.7. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעייתו בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.

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

6.1.9. אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא (למעט מיזוג עם ישות אחרת כמפורט בסעיף 6.1.12).

6.1.10. אם איגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

6.1.11. אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו.

6.1.12. בוצע מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה או הישות הקולטת, לפי העניין, כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.

6.1.13. אם ההון העצמי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) של החברה עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים, יפחת במועד הדוחות הרלוונטיים מסך של 1 מיליארד ש"ח, במשך שלושה רבעונים רצופים.

6.1.14. בהתקיים שלושת התנאים המצטברים הבאים : (א) החזקותיו (במישרין ובעקיפין) של בעל השליטה בחברה ("**בעל השליטה הנוכחי**") (לרבות החזקות בעלי מניות אחרים אשר לצורך חוק ניירות ערך רואים אותם כ"מחזיקים יחד" עם בעל השליטה הנוכחי) במניות החברה יפחתו מתחת לשיעור של 26% מזכויות ההצבעה בחברה לתקופה שתעלה על שלושה חודשים (למעט כתוצאה מדילול החזקותיו של בעל השליטה הנוכחי כתוצאה מהנפקת הון (ובמקרה שבעל השליטה הנוכחי יחזיק ביחד עם בעלי מניות אחרים אשר לצורך חוק ניירות ערך רואים אותם כ"מחזיקים יחד", יפחתו החזקות בעל השליטה הנוכחי מ-50% מהסך הכולל של החזקותיו ביחד עם החזקותיהם של אותם בעלי מניות אחרים; (ב) בחברה יהיה בעל מניות אחר שהחזקותיו במניות החברה (במישרין או בעקיפין, ולרבות החזקות בעלי מניות אחרים אשר לצורך חוק ניירות ערך רואים אותם כ"מחזיקים יחד" עם בעל המניות האחר האמור) הינן בשיעור הגבוה משיעור החזקותיו (במישרין או בעקיפין לרבות החזקות בעלי מניות אחרים אשר לצורך חוק ניירות ערך רואים אותם כ"מחזיקים יחד" עם בעל השליטה הנוכחי) של בעל השליטה הנוכחי במניות החברה באותה העת ("**בעל השליטה החדש**"); אלא אם כן בעל השליטה החדש הינו גוף מדורג (או שאגרות החוב שלו מדורגות) ובמועד בו יתקיימו לראשונה הנסיבות שבפסקת משנה (ב) לעיל ("**מועד שינוי השליטה**"), הוא יהיה בעל איתנות פיננסית שאינה נופלת מהאיתנות הפיננסית של בעל השליטה הנוכחי (נכון למועד שינוי השליטה (באופן שיהיה מדורג) או אגרות החוב שלו תהינה מדורגות (במועד שינוי השליטה בדירוג אשראי מקומי או בינלאומי שאינו נופל מדירוג (+BBB) בדירוג (הישראלי) של S&P מעלות, או דירוג מקביל לו; ו-(ג) כתוצאה משינוי השליטה לא יכהן בעל השליטה הנוכחי או קרובו (כהגדרתו להלן) כיו"ר דירקטוריון החברה או כמנהלה הכללי (התנאי האמור בס"ק (ג) זה, לא יחול במקרה בו מחזיק בעל השליטה הנוכחי פחות מ-10% מזכויות ההצבעה בחברה.

בסעיף זה "**בעל השליטה הנוכחי**" משמעו כל אחד מאלה : (1) מר חיים כצמן או תאגיד בשליטתו; (2) קרוב (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) של מר חיים כצמן או תאגיד בשליטתו של קרוב כאמור; (3) יורשיו או עזבונו של כל אחד מהאמורים בס"ק (1) ו-(2) לעיל.

6.1.15. אם בעלי שעבודים על רכוש החברה יממשו את השעבודים שיש להם על עיקר נכסי החברה והמימושים לא יבוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד מימושם, למעט אם השעבוד הינו להבטחת חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (Non-Recourse).

6.1.16. אם יוטל עיקול על עיקר נכסי החברה, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור; והעיקול לא יוסר או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות ו/או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה.

6.1.17. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על עיקר נכסי החברה, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני אשר לא נדחו או בוטלו תוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או – אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע על עיקר נכסי החברה. על

אף האמור לעיל, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות ו/או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או לבקשתה.

6.1.18. אם החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת, וכן אם החברה תפסיק את תשלומיה ו/או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה.

6.1.19. אם החברה תפר או לא תמלא אחר כל תנאי או התחייבות מהותית או בוצעה הפרה יסודית של תנאי אגרת החוב או שטר הנאמנות או אם יתברר כי מצג מהותי הכלול באיגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון ו/או מלא, והחברה לא קיימה את התנאי או ההתחייבות או לא תיקנה את ההפרה, לפי העניין, בתוך עשרה (10) ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על ההפרה. למען הסר ספק, הפרת התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף בהתאם להוראות סעיף 4.3 תהווה התחייבות מהותית.

6.1.20. אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

6.1.21. אם קרה אירוע מטריד כהגדרתו בסעיף 5.7 לעיל והחברה לא שעבדה נכס מחליף או העמידה בטוחות אחרות, לפי העניין, בהתאם להוראות הסעיף האמור בתוך התקופה המפורטת באותו סעיף.

6.1.22. אם החברה תבצע הרחבת סדרה בניגוד להתחייבותה שבסעיף 2.3 לעיל.

6.1.23. אם ההון העצמי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) של החברה עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים, יפחת במועד הדוחות הרלוונטיים מסך של 500 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים.

6.1.24. אם תירשם הערת "עסק חיי" בדוחותיה הכספיים של החברה למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. אם החברה תבצע חלוקה בניגוד להתחייבויותיה שבסעיף 4.4 לעיל.

6.1.25. אם ה-LTV, במועד בדיקה כלשהו על פי הוראות שטר זה, עלה מעל 1 והחברה לא העמידה בטוחות נוספות כאמור בסעיף 5.5.2 לשטר הנאמנות כך שה-LTV לאחר פעולות ההתאמה יעמוד על 1 לכל היותר, בהתחשב בערך המתואם של אגרות החוב נכון למועד הבדיקה, וזאת בתוך משך הזמן שנקבע בסעיף 5.5.2 לשטר הנאמנות.

6.1.26. במקרה שהיחס בין סך החוב נושא הריבית נטו המאוחד של החברה, לסך המאזן המאוחד של החברה, עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים, יעלה על שיעור של 82.5%, במשך שלושה רבעונים רצופים; יובהר, כי מועד ההפרה הרלבנטי ייחשב מועד פרסום הדוחות הכספיים הרלבנטיים.

6.1.27. לעניין סעיפים Error! Reference source not found. עד 6.1.25 לעיל, "עיקר נכסי החברה" – נכסי החברה ששווים עולה על 50% מסך הנכסים של החברה, עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.

6.2. בקורות איזה מהאירועים שבסעיף 6.1 לעיל, יחולו ההוראות כמפורט להלן:

6.2.1. החלטת מחזיקי אגרות החוב להעמיד לפירעון מידי ו/או לממש בטוחות, כאמור בסעיף 6.1 לעיל תתקבל באסיפה של מחזיקי אגרות החוב שנכחו בה מחזיקים ב-50% לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, ברוב מיוחד של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, מבלי למנות את קולות הנמנעים, או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים ב-20% לפחות מהיתרה כאמור.

6.2.2. הודעה מוקדמת לפני העמדה לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות :

6.2.2.1. למרות האמור בסעיף 6.1 לא יעמידו הנאמן או המחזיקים, לפי העניין, את אגרות החוב לפירעון מידי ו/או לא יממשו בטוחות, אלא אם יתמלאו התנאים הבאים :

6.2.2.2. הנאמן נתן התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור, והחברה לא מילאה אחר האמור בהתראה עד תום 21 ימים מיום קבלתה. בהתראה האמורה תידרש החברה לגרום לביטולו ו/או להפסקתו של אותו מקרה מהמקרים המנויים בסעיף 6.1 לעיל אשר בגינו ניתנה ההתראה הנ"ל. הנאמן יהיה רשאי לקצר את תקופת ההתראה האמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים. במקרה של קיצור מועדים כאמור ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

6.2.2.3. למרות האמור בסעיף 6.2.2.2 לעיל, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי ו/או לממש בטוחות, לפי העניין, לא תחול חובת מסירת הודעה כאמור.

6.2.3. הודעת זימון אסיפה שעל סדר יומה העמדת אגרות החוב לפירעון מידי שתפורסם במערכת המגני"א תהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו של הנאמן לפעול כאמור.

6.2.4. נקבעו בעילות הקבועות בסעיף 6.1 לעיל תקופות סבירות בהן רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מידי ו/או למימוש בטוחות רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי לפי סעיף 6.1 לעיל ו/או למימוש בטוחות רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם, הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

6.2.5. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר זה לעיל בגינו כונסה האסיפה, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 6.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב, במועד האפשרי הראשון, להעמיד לפירעון מידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יג') ו/או לממש בטוחות, לפי העניין.

6.2.6. על אף האמור לעיל, ככל שקמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי על פי סעיף 6.1 וניתנה ארכה בהתאם להוראות **נספח א'** לשטר הנאמנות, לא יועמדו אגרות החוב לפירעון מידי טרם תוקפת הארכה, והכל בכפוף להוראות הדין.

6.2.7. כל עוד קיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי כמפורט בסעיף 6 זה תהיה כל בטוחה, ניתנת לאכיפה ומימוש, וזאת בין אם אגרות החוב הועמדו לפירעון מידי ובין אם אגרות החוב טרם הועמדו לפירעון מידי, וזאת בכפוף לקבלת החלטה של אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 6.1 לעיל למימוש בטוחות ובכפוף למתן התראה לחברה למעט בנסיבות בהן ניתן שלא לתת לחברה התראה כמפורט לעיל.

6.2.8. במידה ויחול שינוי מהותי בכללי החשבונאות המקובלים ו/או שינויים רגולטורים לעומת הכללים החלים על החברה לפיה נערכו הדוחות הכספיים ליום 30.9.2022 ("**התקינה ליום 30.9.2022**"), ייושמו המבחנים הרלבנטיים בסעיף 6 זה לעיל על פי דוחות כספיים הערוכים על פי התקינה ליום 30.9.2022, בהתעלם מהשינויים כאמור, והחברה תפעל בהתאם למפורט להלן :

6.2.8.1. ככל וחל שינוי מהותי בתקינה החשבונאית החלה על החברה, אחת לרבעון וכל עוד קיימות אגרות חוב (סדרה יג') במחזור, תעביר החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום כספים בחברה, בצירוף אסמכתאות ותחשיבים בדבר אופן ביצוע התאמות בין הנתונים הרלוונטיים ובין התקינה ליום 30.9.2022 והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. בנוסף, אחת לשנה תצרף החברה לאישור האמור גם אישור רואה החשבון המבקר של החברה. מובהר כי הנאמן יהיה רשאי להסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת.

6.2.8.2. כל עוד לא יחול שינוי מהותי כאמור, אזי, עמידת החברה באמות המידה בשטר זה, תחושב על פי כללי החשבונאות המקובלים החלים על החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

6.2.8.3. בנוסף לאמור לעיל, וככל וחל שינוי מהותי בתקינה החשבונאית החלה על החברה, עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה יג'), תעדכן החברה במסגרת דוח הדירקטוריון של כל דוח רבעוני/תקופתי שתפרסם, האם למועד הדוח האמור החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.1 לשטר זה על סעיפיו הקטנים וכן את היחסים לאותו מועד בהתאם לתקינה ליום 30.9.2022 וכן יינתן גילוי להתאמות ביחס לפריטים המהותיים המרכיבים את אמות המידה, אשר משפיעים על השוני בתוצאת החישוב.

"שינוי מהותי" לצורכי סעיף זה – משמעותו שינוי של מעל 5% במצטבר בתוצאות החישוב של אחת מאמות הרלוונטיות המפורטות בסעיפי המשנה של סעיף 6 בשטר זה, ביחס לכל שינויי התקינה והרגולציה שחלו, בין אמת המידה הרלוונטית כאמור, למועד הדוח, כפי שתחושב על פי כללי החשבונאות המקובלים שיחולו על החברה במועד הדוח, לבין אמת המידה הרלוונטית, לאותו מועד, כפי שתחושב לפי התקינה ליום 30.9.2022. הבחינה תבוצע לכל אמת מידה בנפרד.

6.2.9. למען הסר ספק מובהר, כי אין בזכות ההעמדה לפרעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפרעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר הנאמנות ו/או על פי כל דין, ואי העמדת אגרות החוב לפרעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 6.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב.

6.2.10. בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 6 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.

על אף האמור בסעיף 6 זה לעיל, במקרה בו תבקש החברה מהנאמן, בכתב, למנות נציגות דחופה, יש לפעול בהתאם להוראות הקבועות בנספח א' לשטר זה. במקרה של סתירה בין הוראות נספח א' לבין הוראות שטר זה, תגברנה הוראות הנספח האמור על ההוראות הקבועות בשטר זה בכל הנוגע לעניין זה בלבד.

7. תביעות והליכים בידי הנאמן

7.1. בנוסף על כל הוראה אחרת בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם אכיפת התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות ולשם מימוש זכויות

מחזיקי אגרות החוב על פי שטר נאמנות זה, אך למעט לעניין העמדה לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות שאז תחולנה הסעיפים הרלוונטיים בשטר זה.

7.2. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 7.1 על פי דרישה של מחזיקים אשר תתקבל בהחלטה מיוחדת של אסיפת המחזיקים, אלא אם כן ראה כי בנסיבות העניין אין הדבר צודק או סביר לעשות כן, ופנה במועד האפשרי הראשון לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בדיון.

7.3. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים, בין ביוזמתו ובין על פי דרישת מחזיקים אשר תתקבל בהחלטה מיוחדת של אסיפת המחזיקים, גם אם איגרות החוב (סדרה יג') לא הועמדו לפירעון מידי, והכל להגנת מחזיקי איגרות החוב ו/או לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת לחברה בת שבעה (7) ימים, במידת האפשר בנסיבות אותו עניין. למרות האמור לעיל, לנאמן זכות לקיצור תקופת ההודעה המוקדמת או לא למסור הודעה כלל אם סבר כי כל דחייה בנקיטת הליכים או במתן הודעה כאמור, מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב. מובהר, כי זכות להעמדה לפירעון מידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 6.1 לעיל ולא מכח סעיף זה.

7.4. הנאמן רשאי, אך לא חייב, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס בכל עת אסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב בכדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה מיוחדת אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר הנאמנות ואיגרות החוב ובלבד שכינוס האסיפה ייעשה במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות כלליות של מחזיקי איגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהיו במועד הראשון האפשרי. על אף האמור בסעיף 8 זה לעיל, הנאמן יגיש בקשה לפירוק החברה רק לאחר שהתקבלה בעניין זה החלטה מיוחדת באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב. החברה מוותרת על כל טענה, כלפי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, בדבר נזק שעלול ו/או נגרם לה בשל זימון אסיפת מחזיקים.

7.5. בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות ובלבד שכינוס האסיפה יעשה במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים לפי שיקול דעת הנאמן.

7.6. הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול, גם לפני שאגרות החוב יעמדו לפרעון מידי. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי איגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהיו במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לפגוע בזכויות המחזיקים. כל עוד לא ניתנה החלטת בית המשפט, יחולו על הנאמן החובות המוטלות עליו על פי שטר הנאמנות ועל פי דיון. למרות האמור לעיל, הנאמן אינו רשאי לעכב הליכים להעמדה לפירעון מידי עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 66 לעיל. יובהר, כי אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב. 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 מידי, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

8. נאמנות על התקבולים

כל התקבולים שיתקבלו על ידי הנאמן לרבות כתוצאה מהעמדת איגרות החוב לפירעון מיידי, ולרבות כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידיו בנאמנות וישמשו בידי למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

8.1. **ראשית** - לסילוק שכר טרחתו, 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 ושכר שלוחיו ויועציו (ובלבד שהנאמן לא יקבל את שכרו הן מהחברה והן ממחזיקי אגרות החוב).

8.2. **שנית** - לתשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 21.6 לשטר זה מעבר לחלקם היחסי ולאחר מכן תשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כפי חלקם היחסי והכל לפי סעיף 21.6 להלן.

8.3. **שלישית** - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את פיגורי הריבית המגיעה להם ובהתאם לתנאי ההצמדה שבאיגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם, ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הנפקת איגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

8.4. **רביעית** - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי איגרות החוב ובהתאם לתנאי ההצמדה שבאיגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם.

8.5. **חמישית** - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את סכומי הריבית בהתאם לתנאי ההצמדה שבאיגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם, ובלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הנפקת איגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

8.6. **שישית** - כדי לשלם למחזיקי איגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על פי איגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו ובהתאם לתנאי ההצמדה (ככל שרלבנטי) שבאיגרות החוב, וזאת שמועד סילוקם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הנפקת איגרות החוב על ידי החברה או באופן אחר.

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

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

8.9. סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן

8.9.1. הנאמן רשאי להורות לחברה להעביר לידיו חלק מן התשלום אותו על החברה לשלם למחזיקים (להלן בסעיף זה: "**התשלום הרלוונטי**") וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה (להלן בסעיף זה: "**סכום המימון**") ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את סכום המימון. סכום המימון ינוכה מתשלום ריבית בלבד. החברה

תעביר את סכום המימון לידי הנאמן לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הרלוונטי. החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם תוכיח כי העבירה את מלוא סכום המימון לידי הנאמן כאמור.

8.9.2. עד לא יאוחר מארבעה (4) ימי עסקים לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון או השיפוי (כמפורט בסעיף 21.6.1(א)), תפרסם החברה דוח מיידי ובו תפרט את סכום המימון או השיפוי, מטרתו ושיעור הריבית וסכומה העדכני שישולם למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. כמו כן, במקרה של ניכוי מהקרן החברה תפרסם את הסכום לתשלום בגין כל 1 ש"ח. יובהר, כי התשלום הרלוונטי כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב על חשבון הריבית של אגרות החוב.

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

8.9.4. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי סכום המימון 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 סכום המימון המגיע למחזיקים מן החברה.

9. סמכות לעכב חלוקת הכספים

9.1. למרות האמור בסעיף 8 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות ממיליון ש"ח לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי סעיף 14 לשטר הנאמנות.

9.2. לכשתגונה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום של לפחות מיליון ש"ח ישלם הנאמן למחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 8 לעיל. במקרה בו במועד תשלום הריבית או הקרן העוקב להפקדת הכספים כאמור אצל הנאמן לא יהיה בידי הנאמן סכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות את הסכום האמור, יהיה הנאמן חייב לחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו במועד זה.

9.3. על אף האמור לעיל בסעיף זה, אם יקבל הנאמן דרישה לכך בהחלטה רגילה שתתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב, יחלק הנאמן את הסכומים שיתקבלו אצלו כתוצאה מנקיטת ההליכים כאמור לעיל, אף בטרם הצטברו לסך של מיליון ש"ח. תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיע מועדם אף אם הסכומים שהגיעו לידי הנאמן הינם נמוכים ממיליון ש"ח. ככל שהתשלום יבוצע באמצעות מסלקת הבורסה, הוא יבוצע בהתאם לחוקי העזר של המסלקה.

10. הודעה על חלוקה

10.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 8 ו-9 לעיל, וזאת בהודעה שתמסר להם באופן הקבוע בסעיף 22 להלן לא פחות מעשרה ימים ולא יותר מעשרים ימים מראש.

10.2. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב זכאים לריבית בגין לפי השיעור הקבוע באגרת החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם.

11. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

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

11.2. החברה תפקיד בידי הנאמן, תוך 15 יום מהמועד הקבוע לתשלום, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע בכתב, על פי הכתובות המצויות ברשותה, למחזיקי איגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרת החוב, גם כפדיון איגרת החוב על ידי החברה.

11.3. הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי איגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו על-פי הוראות סעיף 14 להלן. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממיושם ההשקעה האמורה בניכוי ההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל.

11.4. הנאמן יעביר לכל מחזיק איגרות החוב שעבורו הופקדו בידי הנאמן סכומים ו/או כספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב מתוך אותם כספים שהופקדו כאמור, וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות שיידרשו על ידי הנאמן לשביעות רצונו המלאה בדבר זכותו של המחזיק לקבל הכספים ובדבר הסרת המניעה לתשלום ובניכוי כל ההוצאות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות הנ"ל, לרבות עמלות בשיעור שיהיה מקובל באותה עת. למען הסר ספק, החברה לא תישא בתשלום כלשהו לנאמן בגין פעולותיו לפי סעיף 11 זה, למעט שכר טרחת הנאמן עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, כאמור בסעיף 18 להלן.

11.5. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של איגרות החוב. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 11.4 לעיל (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי הוצאותיו, ככל שיוותרו בידיו באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי איגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיפים 11.3 ו-11.4 לעיל בשינויים המחויבים. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיקי איגרות החוב בתום שבע שנים מהמועד הקבוע לתשלום, יעברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא יגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם להם את הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין.

11.6. החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים האמורים ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור ותשפה את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בשל כך שהכספים הועברו כאמור מהנאמן לחברה, ובלבד כי פעל בסבירות. עם העברת הכספים מהנאמן לחברה, יהיה הנאמן פטור מתשלום הסכומים כאמור למחזיקי אגרות החוב הזכאים.

12. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב

12.1. קבלה חתומה מאת מחזיק אגרת החוב בגין סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה ששולמו לו על ידי הנאמן ו/או על ידי החברה בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

12.2. למעט במקרה כאמור בסעיף 11.5 לעיל, קבלה חתומה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה אצלו לזכות מחזיקי אגרת החוב כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב לצורך האמור בסעיף 12.1 לעיל ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

12.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 10 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

13. תחולת חוק ניירות ערך וכללי הבורסה

בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק ניירות ערך וכללי הבורסה שאינם ניתנים להתנאה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות חוק ניירות ערך והוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו.

14. השקעת כספים

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על ידיו בפקדונות שקליים באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, שדירוגו אינו נמוך מ-(AA), בשמו או בפקודתו, או באגרות חוב של מדינת ישראל.

עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות השטר זה.

15. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

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

15.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה.

15.2. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתא, חשבונות וקבלות) ולאפשר לנאמן ולכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה, בכל פנקס כאמור ו/או בכל מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו וזאת לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הממונה כאמור כי הוא מחויב כלפי החברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן כמפורט בסעיף 15.8 להלן.

15.3. להודיע לנאמן בכתב עד שני (2) ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול על עיקר נכסיה של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 6.1 לעיל) ו/או בוצעה פעולת הוצאה לפועל על נכסים כאמור, וכן בכל מקרה בו הוגשה בקשה לצו פתיחת הליכים וכן על פרסום צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון או במקרה בו מונה לעיקר נכסיה של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 6.1 לעיל) כונס נכסים, נאמן ו/או נאמן זמני או קבוע שמונה במסגרת בקשה לצו לפתיחת הליכים, כהגדרתו

בחק חדלות פירעון, כנגד החברה, או כל בעל תפקיד אחר בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פרעון וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין. החברה תודיע לנאמן כאמור בתוך 2 ימי עסקים לאחר שנודע לה, על הגשת בקשה לצו לפתיחת הליכים או על מתן צו לפתיחת הליכים נגדה על פי חוק חדלות פירעון. הודעה כאמור יכול שתימסר על ידי החברה באמצעות דוח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ודיווח שיפורסם כאמור ייחשב כאילו נמסר לנאמן ביום פרסומו.

15.4. להודיע לנאמן בכתב בתוך יום עסקים אחד לאחר שנודע לה (מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי המצויות בסעיף 6.1.1 לעיל), על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 6 לשטר זה על סעיפיו הקטנים.

15.5. למסור לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקי איגרות החוב, ככל שתעביר.

15.6. למסור לנאמן העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה למחזיקי איגרות החוב כאמור בסעיף 22 להלן.

15.7. החברה תמסור לנאמן או לנציג מורשה שלו (אשר מונה בהתאם לסעיף 20 להלן) וכן תורה לרואי החשבון שלה ו/או לעורכי הדין שלה, למסור מידע נוסף לרבות בנוגע לחברה ולעסקיה (לרבות הסברים, מסמכים וחשובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה) אשר יהיה דרוש באופן סביר לנאמן להגנה על זכויות מחזיקי איגרות החוב, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו על פי שטר הנאמנות, ובכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בשטר זה וזאת בתוך 14 ימי עסקים ממועד דרישת הנאמן.

15.8. בחתימתו על שטר זה מתחייב הנאמן כי כל מידע שיועבר לנאמן יישמר על ידיו בסודיות, והוא לא יעשה בו שימוש אלא לצורך מילוי תפקידו כנאמן לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט או לצורך הגנה על זכויות המחזיקים. מסמכים ו/או אינפורמציה שימסרו לשלוח של הנאמן (לרבות כל יועץ, בא כח וכיו"ב), בהתאם לסעיף זה, ימסרו בכפוף להתחייבות שלוח (לרבות כל יועץ, בא כח וכיו"ב) לשמירה על סודיות בהתאם לאמור לעיל.

15.9. לתת אישור לנאמן, על פי דרישתו, כי בוצעו כל התשלומים למחזיקי איגרות החוב.

15.10. לזמן ולאפשר לנאמן להיות נוכח באסיפות בעלי המניות של החברה, ללא זכות השתתפות והצבעה באסיפה. פרסום זימון אסיפה באמצעות מערכת המגנ"א יהווה הזמנה לצורך סעיף זה.

15.11. לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט בסעיף 27 להלן.

15.12. למעט כאמור בסעיף 4.4 לעיל, שטר הנאמנות ו/או אגרת החוב אינם כוללים מגבלות ביחס לזכותה של החברה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה ו/או לבצע רכישה עצמית של מניותיה ו/או לבצע כל חלוקה אחרת כהגדרתה בחוק החברות.

15.13. לפי דרישת הנאמן, למסור לנאמן לא יאוחר מתום 15 ימים ממועד הנפקת אגרות החוב ו/או ממועד הרחבת הסדרה העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב.

15.14. להודיע לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה, בתוך שני ימי עסקים.

15.15. התחייבויות נוספות של החברה

15.15.1. לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כמוגדר בסעיף 6 לשטר זה, מתחייבת החברה לבצע את כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות באופן סביר ובהתאם להוראות כל דין, לרבות חתימה על מסמכים, לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו, בהתאם להוראות שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, ולרבות את הפעולות הבאות:

א. תעביר ותמסור לידי הנאמן את תמורת אגרות החוב העומדות לפירעון על-פי תנאיהן. העבירה החברה את מלוא סכום הקרן ו/או הריבית כאמור בסעיף זה, יראו את החברה כמי שמילאה אחר מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ביחס לתשלום הרלוונטי של הקרן ו/או הריבית, ולמחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן לא תהיה כל תביעה כנגד החברה בקשר לתשלומים האמורים.

ב. תפרע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגין חל או לא ('האצה' 'Acceleration'), וזאת תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד ההודעה.

ג. תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו כדי לאכוף את התחייבות החברה כאמור בסעיף 6 לעיל.

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

למטרות סעיף זה, הודעה בכתב חתומה על-ידי הנאמן המאשרת כי פעולה הנדרשת על-ידו, במסגרת סמכויותיו, היא פעולה סבירה, תהווה ראיה לכאורה לכך.

16. באי-כח

16.1. החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ולפעול בשמה בביצוע כל או חלק מהסמכויות הנתונות לה, וזאת, בתנאי שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר ממועד דרישת הנאמן בכתב.

16.2. אין במינוי לפי סעיף 16.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות, והחברה פוטרת בזה את הנאמן מראש במקרה שלא תעשה כל פעולה שהיא או שלא תעשה במועד או באופן הנכון, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין כך, על סמך כל פעולה שנעשתה או לא נעשתה כלל, או שלא נעשתה במועד על ידי הנאמן, והכל למעט אם פעלו הנאמן או שלוחיו ברשלנות, בחוסר תום לב או בזדון.

16.3. למען הסר ספק, אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מזכותה של החברה להתנגד להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי בהתאם לשטר זה.

17. הסכמים אחרים

בכפוף להוראות החוק ולמגבלות המוטלות על הנאמן בחוק לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר הנאמנות, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע אותו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו, ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע במילוי התחייבויותיו של הנאמן על פי שטר הנאמנות ובכשירותו כנאמן.

18. שכר הנאמן

החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר זה כמפורט בנספח ג'.

19. סמכויות מיוחדות

19.1. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע עניני הנאמנות לפי שטר הנאמנות להזמין ולפעול לפי חוות דעתו הכתובה ו/או עצתו הכתובה של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או לבקשת החברה, והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן פעל הנאמן ברשלנות או בחוסר תום לב או בזדון. החברה מתחייבת לשאת, במלוא העלות הסבירה הכרוכה בהעסקת כל מומחה כאמור שימונה על ידי הנאמן ובלבד שכלל שהדבר אפשרי בנסיבות העניין ושאינן בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת או עצה ממומחה כאמור בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש ומטרת חוות הדעת או העצה וכן ששכר הטרחה האמור אינו חורג מגבולות הסביר והמקובל. כמו כן, ככל שמדובר בשירותים בהיקף מוערך העולה על סכום של 50,000 ש"ח, הנאמן ימסור לחברה רשימה של לא יותר משלושה יועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם יפנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור. החברה תבחר הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו ותהיה רשאית לנהל מו"מ עם היועצים על הצעתם ולהעביר את בחירתה לנאמן לא יאוחר מ-3 ימי עסקים ממועד קבלת הצעות שכר הטרחה בחברה.

19.2. 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.

19.3. כל עצה או חוות דעת כאמור יכולה להינתן בכתב או בעל פה. ככל שחוות הדעת ניתנה בעל פה, יערוך הנאמן תרשומת בכתב על כך.

19.4. 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.

19.5. בכפוף לכל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.

19.6. הנאמן ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט, וכפוף ליתר הוראות שטר זה לא יהיה הנאמן אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות או בחוסר תום לב או בזדון.

20. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

הנאמן יהיה רשאי 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 או ייצוג בהליכי מיזוג או פיצול של החברה. ככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, הנאמן ייתן הודעה מראש

לחברה בדבר מינוי שלוח ובה יפרט את מטרת מינוי השלוח. 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 מסויים כאמור מכל טעם סביר שהוא, לרבות במקרה בו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה או מצוי בניגוד עניינים עם החברה ובתנאי שהחברה תעביר לנאמן את נימוקיה הסבירים לכך תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על מינוי השלוח (אם וככל שניתנה הודעה כאמור). עם זאת, לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקים, כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות המחזיקים באופן מהותי. מובהר כי אין במינוי שלוח כאמור בכדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. החברה מתחייבת לשאת, במלוא העלות הסבירה הכרוכה בהעסקת כל שלוח כאמור שימונה על ידי הנאמן ובלבד שככל שהדבר אפשרי ושאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו למנות שלוח כאמור לעיל ועל העלויות הכרוכות בכך. למען הסר ספק, החברה לא תשיב לנאמן את שכרו או הוצאותיו של שלוח אשר מילא אחר הפעולות הרגילות שעל הנאמן לבצע מכוח שטר נאמנות זה באשר ביצוע פעולות אלו כלול בשכר שהנאמן מקבל מהחברה.

21. שיפוי לנאמן

21.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 21.7 לשטר הנאמנות, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 21.4 לשטר הנאמנות), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושא משרה בו ועובדיו (להלן כולם או חלקם, ביחד ו/או בנפרד: "**הזכאים לשיפוי**") בגין:

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

21.1.2. שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא, לרבות אגב ביצוע הנאמנות בקשר לפעולות, שלפי דעת הנאמן היו דרושות לביצוע ביחס לנאמנות 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, הליכי חדלות פירעון, הליכי גביה, הסדרי חוב, הערכת מצב החוב, הערכות שווי, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון ו/או לתפקידם מכוח שטר זה.

והכל בתנאי כי:

[1] הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי, וזאת מבלי לפגוע בזכותם לדרוש שיפוי בדיעבד, אם וכלל שתקום להם זכות כאמור;

[2] לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב והפעולה זו נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא על-פי שטר נאמנות זה;

[3] לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו;

[4] לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון.

זכויות השיפוי על-פי סעיף 21.1 זה תקראנה "**התחייבות השיפוי**" או "**הזכאות לשיפוי**".

21.2. גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי מכל טעם שהוא, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים מיד עם דרישתם הראשונה לתשלום הסכום המגיע להם בגין התחייבות השיפוי. במקרה שיקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי לא קמה לזכאים לשיפוי זכות לשיפוי, ישיבו הזכאים לשיפוי את סכומי התחייבות השיפוי ששולמו להם (ככל ששולמו).

21.3. מבלי לפגוע בזכויות לפיצוי הניתנות לנאמן לפי חוק ניירות ערך ו/או במחויבויות החברה על פי שטר הנאמנות, יהיו הזכאים לשיפוי, זכאים לקבל שיפוי (ובלבד שלא יקבלו כפל שיפוי או פיצוי בגין אותו עניין) מתוך הכספים שהנאמן יקבל עבור מחזיקי איגרות החוב מההליכים שנקט ו/או באופן אחר על פי שטר הנאמנות, בנוגע לשכר טרחתו, בנוגע להתחייבויות סבירות שקיבלו על עצמם, בנוגע להוצאות סבירות שהוציאו אגב ביצוע הנאמנות לפי שטר הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל לרבות הוצאות הקשורות בכינוס אסיפות כלליות ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות לנאמן בתוקף שטר הנאמנות וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, תביעות ודרישות בנוגע לכל דין 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, והכל בלבד שמדובר בהוצאות סבירות שהוצאו אגב ביצוע הנאמנות על פי שטר הנאמנות, ובלבד שהנאמן נהג באופן סביר ובתום לב. לעניין סעיף זה פעולה של הנאמן שאושרה על ידי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, תיחשב כפעולה שהיתה דרושה באופן סביר.

21.4. כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב, כאמור בשטר הנאמנות, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו כתב שיפוי ממחזיקי אגרות החוב או ממי מהם, ואם תבוצע הפעולה בשל דרישת החברה (ככל שאינה פעולה שגרתית הכרוכה בניהול הרגיל והשוטף של הנאמנות) – מן החברה ו/או פיקדון כספי לכיסוי התחייבות השיפוי ("כרית המימון") בסכום הנדרש, בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את כרית המימון במועד בו נדרשה לעשות זאת על-ידי הנאמן, יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.7 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום כרית המימון, כל אחד את חלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום כרית המימון לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

21.5. ההתחייבות לשיפוי: (א) **תחול על החברה בכל מקרה ש-** (1) הזכאות לשיפוי קמה לפי תנאי שטר הנאמנות (לרבות בשל דרישה שהתקבלה באסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב לשם הגנה על זכויות המחזיקים) ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב; וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה; (ב) **תחול על המחזיקים שהחזיקו באגרות החוב במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.7 להלן), בכל מקרה ש-** (1) הזכאות לשיפוי קמה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט זכאות הקמה בשל דרישה שהתקבלה באסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב לשם הגנה על זכויות המחזיקים); וכן (2) אי תשלום על-ידי החברה של סכום התחייבות השיפוי החלה עליה על-פי סעיף 21 לשטר הנאמנות. יובהר כי אין בתשלום בהתאם לסעיף קטן (ב)(2) לעיל בכדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהתחייבות השיפוי בהתאם להוראות ס"ק (א) לעיל.

21.6. בכל מקרה בו: (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי התחייבות השיפוי ו/או לא תפקיד את סכום כרית המימון, לפי העניין; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 21.5.2 לשטר הנאמנות ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום כרית המימון לפי סעיף 21.3 לשטר הנאמנות, יחולו ההוראות הבאות:

21.6.1. הכספים יגבו באופן הבא:

א. ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית ולאחר מכן מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 8 לשטר הנאמנות;

ב. שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את התחייבות השיפוי, יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.7 לשטר הנאמנות) 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) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 8 לשטר הנאמנות.

"חלקו היחסי" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 21.7 לשטר הנאמנות 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 8 לשטר זה.

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

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

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

ככל שהסכומים שישולמו לנאמן היו צריכים להיות משולמים על-ידי החברה, לא יהיה בקבלת התשלומים מהמחזיקים כדי למנוע מהנאמן לפעול להשגת הסכומים מן החברה.

22. הודעות

כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן כדלקמן:

22.1. הודעות מטעם החברה למחזיקי אגרות החוב יינתנו באמצעות דוח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ודיווח שיפורסם כאמור ייחשב כאילו נמסר למחזיקי אגרות החוב ביום פרסומו. הנאמן

רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגני"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה, ודיווח שיפורסם כאמור ייחשב כאילו נמסר למחזיקי אגרות החוב ביום פרסומו.

22.2. במקרה בו תחדל החברה לדווח בהתאם לפרק ו' לחוק ניירות ערך, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על ידי משלוח הודעה בדואר רשום לכל מחזיק רשום של אגרות חוב לפי כתובתו האחרונה הרשומה במרשם מחזיקי אגרות החוב (ובמקרה של מחזיקים במשותף - למחזיק המשותף אשר שמו מופיע ראשון במרשם), ולכל מחזיק שאינו רשום – באמצעות פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתשלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור שלושה (3) ימי עסקים מיום מסירתה בדואר, וכל הודעה שתפורסם כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב ביום פרסומה כאמור.

22.3. במקרים המפורטים להלן בלבד, בנוסף לפרסום דוח מיידי כאמור לעיל, תפרסם החברה ו/או הנאמן, לפי העניין, מודעה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית: (א) הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי הוראות חוק חדלות פירעון; (ב) מיזוג. כל הודעה שתפורסם כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב ביום פרסומה כאמור.

22.4. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שיישלח בדואר רשום או באמצעות שליח או באמצעות שירות בפקסימיליה או באמצעות דואר אלקטרוני, לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות או, בהתאם לכתובות עליהן יודיע צד כלשהו למשנהו, וכל הודעה או דרישה שכזו שתישלח בדואר רשום תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד לו נשלחה ההודעה כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תחשב כאילו נתקבלה על ידי הנאמן ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה לנאמן. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה ו/או הדואר האלקטרוני (בתוספת וידאו טלפוני בדבר קבלתה) תיחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד לו נשלחה ביום עסקים הראשון שלאחר מועד הוידאו הטלפוני.

22.5. העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב ישלחו על ידיה גם לנאמן. העתקים מהודעות והזמנות שינתנו על ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב ישלחו על ידו גם לחברה.

22.6. החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב (סדרה יג) על פי תנאי שטר נאמנות, היא תקיים משרד רשום בישראל, בהתאם להוראות חוק החברות, שאליו ניתן להפנות כל הודעה לחברה וכן אליו ניתן להגיש כתבי בי דין לחברה.

23. שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה

23.1. כפוף להוראות כל דין, יהיה הנאמן רשאי מעת לעת ובכל עת, אם שוכנע כי אין בדבר משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לוותר על כל הפרה ו/או אי מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות על ידי החברה שאינם מתייחסים לתנאי הפירעון של אגרות החוב לרבות המועדים והתשלומים על פי אגרות החוב, לעילות העמדה לפירעון מיידי, לתנאי הצמדה, שינויים בשיעור הריבית וריבית הפיגורים, להתאמת הריבית במקרים של הורדת דירוג, להוראות הנוגעות להרחבת סדרה, לאמות המידה הפיננסיות, יחס LTV, מועדי בדיקה, למגבלות על חלוקה, למגבלות ביחס ליצירת שעבוד שוטף (כאמור בסעיף 4.3), להוראות בקשר עם החלפה, הוספה, שחרור, או מכירה של הנכסים המשועבדים.

23.2. כפוף להוראות כל דין, ובאישור מוקדם בהחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי, למעט במקרה שהשינוי המבוקש מהווה הסדר חוב כמשמעותו בחלק " בחוק חדלות פירעון, בין לפני ובין אחרי שקרן איגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי איגרות החוב או מי מהם ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה שלו ו/או של מחזיקי איגרות החוב או מי מהם כלפי החברה.

23.3. כפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן איגרות החוב תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או את תנאי איגרות החוב אם נתקיים אחד מאלה:

23.3.1. הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי איגרות החוב, ולמעט לגבי שינוי הנוגע למועדים והתשלומים על פי אגרות החוב, לעילות העמדה לפירעון מידי, לתנאי הצמדה, שינויים בשיעור הריבית וריבית הפיגורים, להתאמת הריבית במקרים של הורדת דירוג, להוראות הנוגעות להרחבת סדרה, לאמות המידה הפיננסיות, יחס LTV, מועדי בדיקה, למגבלות על חלוקה, למגבלות ביחס ליצירת שעבוד שוטף, להוראות בקשר עם החלפה, הוספה, שחרור, או מכירה של הנכסים המשועבדים שאז הנאמן לא יהא רשאי להסכים לשינוי ללא אישור המחזיקים וכן, למעט לגבי שינוי של זהות הנאמן או שכרו לשם מינוי נאמן במקום נאמן שהסתיימה כהונתו.

23.3.2. השינוי המוצע אושר מראש בהחלטה מיוחדת באסיפה כללית של מחזיקי איגרות החוב.

23.4. החברה תמסור למחזיקי איגרות החוב הודעה באמצעות דוח מידי שיפורסם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך (במגנ"א) על כל שינוי כאמור לפי סעיף 23.1 או 23.3.1 לעיל, בהקדם ככל הניתן לאחר ביצועו.

23.5. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי איגרות החוב למסור לו או לחברה את תעודות איגרות החוב, לשם רישום הערה בהן בדבר כל פשרה, ויתור, שינוי או תיקון כאמור ולפי דרישת הנאמן תרשום החברה הערה כאמור. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף זה, יודיע על כך, בכתב, למחזיקי איגרות החוב תוך זמן סביר.

23.6. על אף האמור לעיל, שינויים, ויתורים ו/או פשרות בשטר הנאמנות על פי סעיף 23 זה, יהיו ניתנים לביצוע גם במסגרת הסדר או פשרה אשר אושרו על-ידי בית המשפט, לפי חוק חדלות פירעון או במסגרת הליכים לפי חוק החברות.

24. מרשם המחזיקים

החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי איגרות החוב בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם.

בכפוף להוראות סעיף 35ח3(ב) לחוק ניירות ערך, החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם מחזיקי אגרות החוב שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שבו, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי בקשר לאגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב, יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעל הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות החוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו), יהיו רשאים להירשם כבעליהם לאחר מתן הוכחות מספקות להנחת דעתם של מנהלי החברה בדבר זכותם להירשם כבעלים.

25. פקיעת כהונתו של הנאמן ומינוי נאמן חדש

25.1. על מינוי הנאמן, החלפתו, כהונתו (לרבות פקיעתה), התפטרותו ופיטוריו, ועל מינוי נאמן חדש יחולו הוראות חוק ניירות ערך.

25.2. החלטת מחזיקים על סיום כהונת הנאמן והחלפתו בנאמן אחר תיעשה באסיפה אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם 50% לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית, או אסיפה נדחית אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם 10% לפחות מהיתרה כאמור, ברוב של שבעים וחמישה אחוזים (75%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, מבלי למנות את קולות הנמנעים.

25.3. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות, החובות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא יפעל בהתאם להוראות שטר זה, לכל דבר ועניין כאילו התמנה כנאמן לאגרות החוב מלכתחילה.

25.4. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן חליף. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החליף לצורך העברה כאמור.

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

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

26. אסיפות של המחזיקים

אסיפות המחזיקים יתנהלו כאמור **בתוספת השניה** לשטר זה.

27. דיווח לנאמן

החברה תמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו במלואן כל איגרות החוב (לרבות הפרשי ההצמדה עליהן):

27.1. דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ב-31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על ידי החברה. במקרה בו החברה תפסיק להיות תאגיד מדווח על פי חוק ניירות ערך, החברה תמסור לנאמן דוחות כספיים שנתיים מבוקרים כאמור לעיל במועד בו תאגידים מדווחים נדרשים לדווח, על פי דין, את הדוחות הכספיים השנתיים שלהם.

27.2. כל דוח כספי ביניים של החברה, מיד לאחר פרסומו על ידי החברה, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס לאותו דוח כספי. במקרה בו החברה תפסיק להיות תאגיד מדווח על פי חוק ניירות ערך, החברה תמסור לנאמן דוחות כספיים רבעוניים סקורים כאמור לעיל במועד בו תאגידים מדווחים נדרשים לדווח, על פי דין, את הדוחות הכספיים הרבעוניים שלהם.

27.3. אישור רו"ח של החברה ו/או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה (ובמקרה שלא יכהן באותו המועד נושא משרה בכיר בתחום הכספים אזי יוכל להינתן גם אישור של מנכ"ל החברה ו/או יו"ר דירקטוריון החברה) בדבר ביצוע תשלום הריבית ו/או הקרן ומועדם למחזיקי אגרות החוב ויתרת

הערך הנקוב של איגרות החוב שבמחזור, וזאת בתוך 14 ימים לאחר שהנאמן יבקש בכתב מהחברה אישור כאמור.

27.4. לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה, כל שנה וכל עוד שטר זה בתוקף, אישור מאת מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כי למיטב ידיעתו בתקופה שמתאריך שטר זה ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה, אלא אם צוין הדבר באישור כאמור, כי קוימו כל ההגבלות שהחברה נטלה על עצמה וכי החברה עומדת בהוראות בדבר ההון העצמי של החברה כמפורט בסעיפים Error! Reference source not found. ו- Error! Reference source not found. לעיל ובדבר היחס בין סך החוב נושא הריבית נטו המאוחד של החברה לסך המאזן המאוחד של החברה כמפורט בסעיף Error! Reference source not found. לעיל, בצירוף תחשיב רלוונטי. החברה תכלול גילוי בדוח הדירקטוריון המצורף לדוחותיה הכספיים הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, בדבר עמידתה או אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות שבסעיפים Error! Reference source not found. ו- Error! Reference source not found. לעיל ותציין את הערך המספרי של כל אחת מאמות המידה הפיננסיות, וככל שבוצעו רכישות עצמיות במהלך הרבעון, תכלול החברה גילוי בדבר עמידתה או אי עמידתה בהתחייבויות החברה בקשר עם חלוקה, כמפורט בסעיף 4.4 לעיל. במסגרת האישור האמור בסעיף זה, יצהירו החברה והחברה המשעבדת, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, על עמידתן בהתחייבותיהן שבסעיף 4.3 לעיל, תוך פירוט הסברים רלבנטיים (ככל שיהיה בכך צורך), ותצרך לו החברה המשעבדת פלט שעבודים עדכני של רשם החברות וכן תצרך אישור לנאמן מאת יועץ משפטי של החברה המשעבדת כי השעבוד תקף, אכיף ובר מימוש. הנאמן יהיה רשאי להסתמך על אישור החברה והחברה המשעבדת ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת. האמור בסעיף זה יחול אף אם לא יצרו החברה והחברה המשעבדת שעבוד שוטף כאמור.

27.5. לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה, כל שנה וכל עוד שטר זה בתוקף, אישור מאת עורך הדין המתמצא בדין הרלבנטי הזר לפיו: (א) השעבודים שהועמדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר זה הינם תקפים וכן ברי אכיפה ומימוש; (ב) כי לא נרשמו שעבודים כלשהם על הזכויות בנכסים המשועבדים.

27.6. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לכלל בעלי מניותיה או לכלל המחזיקים באגרות החוב, לרבות כל דו"ח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים), מייד עם פרסומו.

27.7. כל דוח מיידי שיפורסם במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך, לרבות, אך לא רק, לעניין סעיפים 27.1, 27.2, 27.4 ו- 27.5 לעיל ייחשב כאילו נמסר לנאמן.

27.8. אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, החברה תמסור למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג) באמצעות הנאמן את הדיווחים כנדרש מתאגיד שאינו מדווח בהתאם לקודקס הרגולציה³, כפי שיעודכן מעת לעת, או לפי כל הוראה או חוזר או מסמך אחר שיחול על החברה, כשהם חתומים על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ומנכ"ל החברה.

³ "קודקס הרגולציה" – משמעו עקרונות לניהול עסקים שער 5 חלק 2- הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 – ניהול נכסי השקעה, שפורסם על ידי אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר, כפי שיעודכן מעת לעת. לקודקס הרגולציה ראו - https://www.gov.il/he/departments/capital_market_authority

28. דוחות על ענייני הנאמנות

- 28.1. הנאמן יהיה חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע בהתאם להוראות סעיף 1ח35 לחוק ניירות ערך.
- 28.2. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה, מכוח פרסומים פומביים של החברה או מכוח הודעת החברה לנאמן לפי סעיף 15.4 לעיל, יודיע למחזיקי איגרות החוב (סדרה יג') על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות 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.
- 28.3. הנאמן יערוך עד תום הרבעון השני של כל שנה קלנדרית דוח שנתי על ענייני הנאמנות בגין השנה הקלנדרית הקודמת ("הדוח השנתי").
- 28.4. הדוח השנתי יכלול פרוט הנושאים הבאים וכל נושא אחר הנדרש לפי כל דין:
- 28.4.1. פרוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.
- 28.4.2. דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.
- 28.4.3. הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א.
- 28.5. הנאמן יעדכן את החברה על כל דוח שיוגש לפי סעיף 28 זה.
- 28.6. לפי דרישה של המחזיקים למעלה מחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, הנאמן יעביר למחזיקים באגרות החוב נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות לאגרות החוב.

29. נציגות דחופה

ראה **נספח א'** לשטר זה.

מובהר בזאת, כי בכפוף לכל דין שלא ניתן להתנות עליו, ההגבלות שחלות על החברה ביחסיה עם בעלי אגרות החוב או הנאמן הן רק אותן הגבלות שנקבעו במפורש בשטר נאמנות זה. החברה תהא רשאית לבצע כל פעולה אלא אם כן נאסרה או הוגבלה במפורש בשטר זה.

30. הצגת איגרת חוב לנאמן ורישום בקשר עם תשלום חלקי

- 30.1. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק איגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן, ריבית והפרשי הצמדה לפי סעיפים 8 ו-9 לעיל, את תעודת איגרות החוב שבגין משולמים התשלומים.
- 30.2. הנאמן יהיה רשאי לרשום על תעודת איגרות החוב הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.
- 30.3. הנאמן יהיה רשאי בכל מקרה מיוחד, לפי שיקול דעתו, לוותר על הצגת תעודת איגרות החוב לאחר שניתן לו על ידי מחזיק איגרת החוב כתב שיפוי ואו ערובה מספקת להנחת דעתו בגין נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכל כפי שימצא לנכון.
- 30.4. למרות האמור לעיל יהיה הנאמן רשאי על פי שיקול דעתו לקיים רישומים באופן אחר, לגבי תשלומים חלקיים כאמור.

31. דין חל וסמכות שיפוט

31.1. הדין החל על שטר נאמנות זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי. לבתי המשפט בעיר תל אביב – יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר נאמנות זה. החברה מתחייבת שלא להעלות טענות כנגד סמכותו המקומית של בית המשפט בישראל בקשר עם הליכים שיוגשו על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב של החברה או בנוגע לבקשה להחלת הדין הישראלי לעניין פשרה, הסדר וחדלות פירעון, ככל שתוגש.

31.2. כל עוד אגרות החוב (סדרה יג') במחזור, החברה מתחייבת כי ימונה לה נציג בישראל ("נציג החברה בישראל") אליו ניתן יהיה להמציא כתבי בי דין לחברה. המצאה לנציג החברה בישראל תחשב כהמצאה תקפה ומחייבת בקשר לכל תביעה ו/או דרישה של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב (סדרה יג') על פי שטר נאמנות זה. במועד מינוי/החלפה של נציג החברה בישראל, החברה תעביר הודעה בכתב לנאמן הכוללת את פרטיו של נציג החברה בישראל. נכון למועד פרסום שטר זה נציג החברה בישראל הינו משרד מיתר, עורכי דין, מדרך אבא הלל 16 ברמת-גן.

במקרה של מינוי נציג חדש, ההודעה בכתב לנאמן תכלול בנוסף את המועד בו נכנס מינויו של הנציג החדש לתוקף.

החברה מתחייבת, כי במקרה של החלפת נציג החברה בישראל, החברה תמנה נציג של החברה בישראל בתוך תקופה שלא תעלה על שלושים (30) ימים. עד למינוי נציג חדש כאמור לעיל, מען החברה בישראל לצורך שטר זה ולצורך המצאת כתבי בי דין יהיה כתובת הנציג המוחלף.

החברה מתחייבת כי יכהן נציג חברה בישראל עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב (סדרה יג').

32. אחריות הנאמן

32.1. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי כלפי מחזיק באגרות החוב לנזק שנגרם אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

32.2. פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלות בהתאם להוראות סעיף 35(ד2) או 35(ד3) לחוק ניירות ערך, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

32.3. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר⁴ למועד חידוש הביטוח ("סכום הכיסוי"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולרמסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דוח מידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתם לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת

הכיסוי הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתו לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.

32.4. הנאמן יגיש דוח לגבי פעילות שביצע לפי פרק ה'1 לחוק לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת הסודיות של הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק ניירות ערך.

33. הסמכה למגנ"א

הנאמן מסמיך בחתימתו על שטר זה את כל אחד ממורשי החתימה של החברה לדווח בשמו במערכת המגנ"א על התקשרותו בשטר זה וחתימתו עליו.

34. כללי

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרת החוב, כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("ויתור") מצד הנאמן או החברה לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי על פי שטר זה ואגרת החוב, לא יחשבו כויתור מצד הנאמן או החברה, לפי העניין, על זכות כלשהי אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, כל שינוי בהתחייבויות הנאמן או החברה כאמור, מחייב קבלת הסכמת הנאמן או החברה מראש ובכתב (ובכלל זה "כתב" לרבות פקס או דואר אלקטרוני). כל הסכמה אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה. זכויות הנאמן והחברה לפי הסכם זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן ו/או לחברה על פי דין.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נורסטאר החזקות אינק.

הרמטיק נאממנות (1975) בע"מ

נספח 2 - התחייבות החברה המשעבדת

לכבוד

אנו הח"מ, נורסטאר ישראל בע"מ ("החברה המשעבדת") מאשרת ומתחייבת, בין היתר בהתאם להחלטות הדירקטוריון מיום ____ כי:

1. היננו מודעים להתחייבויות Norstar Holdings Inc ("החברה המנפיקה") למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') על פי שטר הנאמנות מיום ____ ב____, 2023 ("שטר הנאמנות") ובכלל זה לתשלום הסכומים המובטחים על פי שטר הנאמנות ו/או כפי שיוגדרו במסמכי השעבוד.
2. נקיים את הוראות שטר הנאמנות הרלוונטיות אלינו בקשר עם אגרות חוב (סדרה יג') של החברה המנפיקה ובהתאם אנו נפעל כאמור בשטר הנאמנות ועל פי כל המתחייב ממנו ביחס אלינו וזאת לאחר שהאורגנים המוסמכים של החברה המשעבדת הבינו את מהות ההתחייבויות כאמור, ובכלל זה אנו מסכימים ומתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת, לשעבוד _____ מניות ג'י סיטי בע"מ בבעלות החברה המשעבדת ("הנכס המשועבד") לטובת הנאמן להבטחת התחייבויות החברה המנפיקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), כדין בכל מרשם רלוונטי המתנהל על פי דין של כל השעבודים הרלוונטיים לטובת הנאמן על פי שטר הנאמנות ובהתאם לתנאים ולמועדים כמפורט בשטר הנאמנות ולמסור לנאמן כל אישור שיידרש על מנת לאשר, בין היתר, כי השעבוד תקף.
- ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת והאיל וניתנה להבטחת זכויות צדדים שלישיים והכל כפוף לשטר הנאמנות. אנו מאשרים בזאת את נכונות ההצהרות אשר ניתנו על ידי החברה המנפיקה במסגרת סעיף 4.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג'), ככל שהן חלות לגבינו ולגבי הנכס המשועבד, כהגדרתו בכתב התחייבות זה. מובהר כי התחייבותנו זו מוגבלת לנכס המשועבד בלבד והתמורה שתקבל בגינו, וכי בשום מקרה לא יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') רשאים לתבוע מאיתנו כל סכום אחר ו/או נוסף אותו תהיה חייבת החברה המנפיקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') ואשר יהיה מעבר לאותן בטוחות (non-recourse). עוד מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על ידינו לשעבד את זכויותינו בנכסים אחרים לרבות במקרה בו החברה המנפיקה תידרש או תבקש להעמיד בטוחות נוספות ו/או חלופיות על פי שטר הנאמנות. מובהר כי האמור לעיל עומד בבסיס התחייבותנו כאמור בשטר הנאמנות. כל עוד לא נפרעו אגרות החוב במלואן או הוסרו השעבודים, לפי העניין, יישארו כל התחייבויותינו בתוקפן המלא, וזאת גם במקרה של הסדר חובות, פשיטת רגל או פירוק של החברה המנפיקה ו/או של החברה המשעבדת.
3. אנו מוותרים בזאת מראש על כל זכויות או טענות שחוק הערבות, תשכ"ז-1967 (או כל הוראת חוק שתבוא במקומו) ("חוק הערבות") מעניקים, ובכלל זה על זכויות, פטורים והפטרים מכוח סעיפים 6, 7(ב), 8, 11 ו-15(א) לחוק הערבות.
4. אנו מסכימים כי זכויות חזרה לחברה המנפיקה שיהיו לנו לפי חוק הערבות או לפי כל דין בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (לרבות במסגרת הליכי חדלות פירעון ו/או הסדר בחברה המנפיקה). בנוסף, כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה יג') במלואן, אנו מתחייבים בזאת לא לבצע כל פעולה שתכליתה להשיג זכויות כלשהן בבטוחות שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב וכן, לא להגיש תביעה ו/או הוכחת חוב בפשיטת רגל, פירוק או הסדר תשלום אחר, בקשר לחברה המנפיקה, וזאת על אף כל תשלום שיבוצע על ידינו בקשר לאגרות החוב (סדרה יג') (לרבות בדרך של מימוש השעבוד על הנכס המשועבד).
5. כמו כן, מצהירה החברה המשעבדת כי אישור הדירקטוריון המופיע לעיל מהווה אישור לפי סעיף 282 לחוק החברות, תשכ"ח – 1999.
6. אנו מתחייבים כי הדין החל על שטר נאמנות זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי. לבתי המשפט בעיר תל אביב – יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר נאמנות זה.

אני, עו"ד _____, שהנני עוה"ד של _____ מאשר בזה כי ה"ה _____ ו _____ חתמו על כתב התחייבות זה והינם מוסמכים בחתימתם יחד לחייב את נורסטאר ישראל בע"מ כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות שלה. הריני לאשר כי החלטות נורסטאר ישראל בע"מ והתחייבויותיה דלעיל התקבלו בהתאם לכל דין ולמסמכי ההתאגדות שלה.

עו"ד, _____

נספח א' לשטר הנאמנות

נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב

1. מינוי; תקופת כהונה

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

1.2. הנאמן ימנה לנציגות דחופה את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב אשר למיטב ידיעתו הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן ("חברי הנציגות הדחופה"), ואשר מחזיקים, במצטבר, לפחות ב-25% מערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יג') שבמחזור. ואם אין שלושה (3) מחזיקי אגרות החוב המחזיקים, במצטבר, לפחות ב-25% מערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יג') שבמחזור, ימנה הנאמן את חמשת (5) המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות חוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן. 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 למיטב ידיעתו, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן. ואלו התנאים:

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

1.2.2. במהלך אותה שנה קלנדרית, מחזיק אגרות החוב לא מכהן בנציגות 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 כיוון נציגות דחופה;

1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות הדחופה, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1 עד 1.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לעיל.

1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות הדחופה, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות הדחופה, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות הדחופה בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות הדחופה. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים כדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות הדחופה. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

1.5. תקופת כהונת הנציגות הדחופה תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות הדחופה בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות, כמפורט בסעיף 2.1 להלן.

2. סמכות

2.1. לנציגות הדחופה תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות, וזאת למשך 90 ימים או עד למועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים, לפי המוקדם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות הדחופה יובא בחשבון במסגרת האורכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. יובהר, כי פעילות 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.

2.2. אם לא מונתה נציגות דחופה בהתאם לנספח זה, או אם הנציגות הדחופה החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לעיל, הנאמן יפעל בהתאם להוראות סעיף 6 בשטר הנאמנות.

3. התחייבויות החברה בקשר לנציגות

3.1. החברה מתחייבת לספק לנאמן כל מידע שבידיה או שביכולתה להשיג בקשר לזהות המחזיקים באגרות החוב והיקף החזקותיהם. כמו כן, הנאמן יפעל לקבלת המידע האמור בהתאם לסמכויות המוקנות לו על פי דין.

3.2. החברה מתחייבת לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות הדחופה והנאמן ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על ידם וגיבוש החלטות 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 החלטותיה, אשר לא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר.

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

4. אחריות

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

4.2. על פעולתם של חברי הנציגות הדחופה ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 21 לשטר הנאמנות, כאילו היו הנאמן.

4.3. החברה תפרסם דוח מיידי מיד עם מינוי הנציגות הדחופה כאמור, על דבר מינויה של הנציגות הדחופה, זהות חבריה וסמכויותיה וכן תפרסם דוח מיידי נוסף אודות החלטות הנציגות הדחופה כאמור.

נספח ב' שכר וכיסוי הוצאות הנאמן

1. החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו כנאמן, בהתאם לשטר הנאמנות אשר נספח זה מצ"ב אליו, כמפורט להלן:
 - א. בגין 12 החודשים הראשונים של כהונת הנאמן לאחר מועד הנפקתן של אגרות החוב מסדרה כלשהי על פי תשקיף המדף, ישולם לנאמן מיד לאחר הנפקת סדרת אגרות החוב סך של 30,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ("השכר השנתי בשנה הראשונה");
 - ב. בגין שנת הנאמנות השנייה ואילך, ועד לתום תקופת הנאמנות על פי תנאי שטר הנאמנות, ישולם לנאמן סך של 25,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן שהיה ידוע במועד הנפקת אגרות החוב, אך בכל מקרה לא יפחת מהסכום הנקוב לעיל, בתוספת מע"מ כדין ("השכר השנתי לאחר השנה הראשונה");
 - השכר השנתי בשנה הראשונה והשכר השנתי לאחר השנה הראשונה יכוננו להלן יחדיו: "השכר השנתי".
 - ג. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות. השכר השנתי ישולם לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות על-פי תנאי שטר זה גם אם מונה לחברה כונס נכסים ו/או כונס נכסים מנהל ו/או באם הנאמנות על-פי שטר זה תנוהל בהשגחת בית משפט.
 - ד. על אף האמור לעיל, בגין כל הרחבה של סדרת אגרות החוב יגדל שכר הטרחה השנתי של הנאמן בסכום של 5,000 ש"ח וזאת החל ממועד ההרחבה ובאופן קבוע עד לתום תקופת הנאמנות.
2. במידה ופקעה כהונת הנאמן, כאמור בסעיף 25 לשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום מינויו של הנאמן החלופי תחתיו. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם לנאמן בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן לחברה. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי השכר השנתי בשנה הראשונה.
 3. הנאמן זכאי להחזר ההוצאות הסבירות שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה, לרבות אך לא רק בגין פרסומים בעיתונות ושליחויות, ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, שתוזמן על פי שטר הנאמנות, ייתן הנאמן הודעה מראש לחברה על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.
 4. בגין פעולות מיוחדות ועבודה מיוחדת לרבות כמפורט להלן תשלם החברה לנאמן שכר טרחה נוסף לפי שעות בפועל ובגין כל שעה ישולם סך של 600 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין:
 - i. פעולות הנובעות מהפרה של השטר על ידי החברה;
 - ii. פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי;
 - iii. פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי אגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה על פי שטר זה, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה ולרבות בשל השתתפות באספות מחזיקי אגרות חוב;

iv. עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בחוקים ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;

v. פעולות בקשר לרישום או ביטול רישום של בטוחות במרשם המתנהל על פי כל דין (לרבות בחו"ל), כמו כן, בדיקה, פיקוח בקרה, אכיפה וכיוצ"ב של התחייבויות (כגון: הגבלות על חופש הפעולה של החברה, שעבוד נכסים וכד'), שנטלה או שתיטול החברה או שינטלו על ידי מי מטעמה או עברה, בקשר להבטחת התחייבויות אחרות של החברה או מי מטעמה (כגון: ביצוע תשלומים לפי תנאי אגרות החוב) כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באשר למהות תנאי בטוחות והתחייבויות כאמור והתקיימותם.

5. בגין נוכחות הנאמן באסיפת בעלי מניות החברה ישולם לנאמן שכר נוסף של 600 ש"ח לכל אסיפה, בתוספת מע"מ כדין, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע במועד ההנפקה.

6. כל הסכומים להם זכאי הנאמן על פי נספח זה ישולמו לנאמן תוך 30 ימים ממועד דרישת הנאמן בכתב.

7. אם יחולו שינויים בהוראות החוק ו/או התקנות ו/או הדין, לפיהם יידרש הנאמן לביצוע פעולות ו/או בדיקות ו/או הכנת דוחות נוספים, מתחייבת החברה לשאת בכל ההוצאות הסבירות שייגרמו לנאמן בשל כך, לרבות שכ"ט סביר בגין פעולות אלו.

8. שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה כונס נכסים לחברה (או כונס נכסים ומנהל), או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו.

9. מע"מ יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן על-פי הוראות נספח זה וישולם על-ידי החברה.

10. כל הסכומים האמורים בנספח זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב.

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

נורסטאר החזקות אינק.

אגרת חוב (סדרה יג') ("אגרת החוב")

אגרת חוב רשומה על שם

מספר: _____.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

1. אגרת חוב זו מעידה כי נורסטאר החזקות אינק. ("החברה") תשלם במועד הפירעון כהגדרתו בתנאים הרשומים מעבר לדף, לחברה לרישומים של בנק פועלים בע"מ ולמי שיהיה המחזיק הרשום באגרת החוב במועד הקובע, תשלומי קרן, ריבית והצמדה, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שמעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו ("סדרת אגרות החוב"), המונפקת בהתאם לשטר נאמנות ("שטר הנאמנות") מיום _____, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ("הנאמן"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות יהיו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת. אגרות החוב מובטחות בביטחונות, כמפורט בסעיף 5 בשטר הנאמנות.
3. אגרת חוב זו מונפקת בכפוף לתנאים הרשומים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום [_____] , בשנת 2023

נורסטאר החזקות אינק.

התנאים הרשומים מעבר לדף

4. כללי

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

"דוח הצעת המדף הראשונה" או "דוח ההצעה הראשונה"	-	דוח הצעת מדף של אגרות החוב (סדרה יג'), אשר יפורסם בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), ואשר על פיו תוצענה אגרות החוב לראשונה לציבור, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, כפי שיהיו באותה עת.
"מדד המחירים לצרכן" או "המדד"	-	מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על-ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על-ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על-ידי הנאמן, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על-ידי.
"המדד הידוע" בתאריך כלשהו	-	המדד האחרון הידוע.
"המדד היסודי"	-	מדד בגין חודש דצמבר 2022 כפי שיפורסם ביום 15 בינואר 2023.

המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית.	-	"מדד התשלום"
במקרה שהמדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי.	-	
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.	-	"הנאמן"
כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים והבורסות לניירות ערך בישראל לביצוע עסקאות.	-	"יום עסקים" או "יום עסקים בנקאי"
סך הערך הנקוב של אגרות החוב סדרה יג.	-	"קרן"
כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.		מחזיק באגרת החוב" או "מחזיק"
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ או כל חברה לרישומים אחרת שתבוא במקומה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים.	-	"החברה לרישומים"
כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.	-	"יום מסחר"
מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.	-	"מסלקת הבורסה"
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.	-	"הבורסה"

5. קרן אגרות החוב ובסיסי הצמדת הקרן

- 5.1. קרן אגרות החוב (סדרה יג') תיפרע בארבעה תשלומים לא שווים אשר ישולמו בין השנים 2025 עד 2028 (כולל) כדלקמן: תשלום ראשון בשיעור של 10% מהקרן ישולם ביום 31 במרץ 2025; תשלום שני בשיעור של 10% מהקרן ישולם ביום 31 במרץ 2026; תשלום שלישי בשיעור של 40% מהקרן ישולם ביום 31 במרץ 2027; תשלום רביעי בשיעור של 40% מהקרן ישולם ביום 31 במרץ 2028.
- 5.2. הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה יג) צמודות למדד באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב אלה כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. מובהר, כי אם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי. שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי במהלך תקופת אגרות החוב (סדרה יג).

6. הריבית של אגרות החוב

- 6.1. הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יג') תישא ריבית שנתית בשיעור של 2.5% צמודה למדד כאמור בסעיף 5.2 לעיל.
- 6.2. תשלום הריבית שישולם בכל מועד תשלום ריבית יחושב על פי שיעור הריבית השנתית כשהוא מחולק לשני תשלומים בשנה.
- 6.3. הריבית בגין אגרות חוב (סדרה יג') תשולם פעמיים בשנה, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר, של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 31 במרץ 2023 והתשלום האחרון ישולם ביחד עם פירעון הקרן ביום 31 במרץ 2028 בעד תקופת הריבית שהסתיימה במועד התשלום.
- 6.4. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות חוב יפורט בדוח המידי בדבר תוצאות ההנפקה שתפרסם החברה סמוך לאחר ההנפקה על פי דוח הצעת המדף הראשונה.
- 6.5. הריבית בגין אגרות החוב תשולם בתשלומים כאמור בסעיף 6.3 לעיל בעד תקופת הריבית שהסתיימה במועד התשלום ("תקופת הריבית"). תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה יג') תתחיל יום מסחר אחד לאחר יום המכרז אשר יפורט בדוח ההצעה הראשונה ותסתיים במועד התשלום הראשון של הריבית. הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב (סדרה יג'), תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה).
- 6.6. התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב (סדרה יג') ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה יג') וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה יג') לידי החברה.

6.7. ריבית פיגורים

כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי איגרת חוב זו, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. יובהר כי לצרכי סעיף זה וקביעת המועד הקבוע לתשלום על פי איגרת החוב, תילקח בחשבון תקופת הריפוי המנויה בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות בחשבון וככל שטרם חלפה, יראו בחברה כמי שעומדת בהתחייבותה לבצע את התשלום במועדו; לענין זה, ריבית פיגורים פירושה ריבית שנתית בגובה ריבית אגרות החוב כמפורט בסעיף 6 זה לעיל בתוספת 3%. החברה תודיע בדוח מידי לפחות יום עסקים אחד לפני תשלום כאמור על שיעור ריבית הפיגורים ועל מועד התשלום.

7. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

- 7.1. התשלומים על חשבון הריבית ו/או הקרן של אגרות החוב (סדרה יג') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') ביום 25 במרץ ביחס לתשלומי הקרן ו/או הריבית המשולמים ביום 31 במרץ וביום 24 בספטמבר ביחס לתשלומי הריבית המשולמים ביום 30 בספטמבר (כל אחד מהמועדים האמורים יקרא להלן: "היום הקובע"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 31 במרץ 2028 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה ביום התשלום, במענה לקבלת כתבי בי-דין בישראל של להחברה או בכל מקום אחר בישראל עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

- 7.2. מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם ביום הקובע, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.
- 7.3. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום, ו"היום הקובע" לצורך קביעת הזכאות לפדיון לא ישתנה בשל כך.
- 7.4. תשלום הקרן והריבית ייעשה בכפוף לתנאי ההצמדה כאמור בסעיף 5 לעיל.
- 7.5. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה מבעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 7.6 להלן או במקרה שהסליקה מבוצעת באמצעות מסלקת הבורסה – באמצעות המסלקה. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 11 לשטר הנאמנות.
- 7.6. מחזיק אגרות החוב (סדרה יג') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שתישלח בדואר רשום לחברה, אולם החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור אך ורק אם הגיעה למענה לקבלת כתבי בי-דין בישראל של החברה לפחות חמישה-עשר (15) ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון תשלום כלשהו על פי אגרת החוב. במקרה שההודעה תתקבל על ידי החברה באיחור, תפעל החברה לפיה אך ורק ביחס לתשלומים שמועד פירעונם חל לאחר מועד התשלום הסמוך ליום קבלת ההודעה.
- 7.7. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור מבעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.
- 7.8. מכל תשלום בגין אגרות החוב ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.
8. **הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה**
- ראה סעיף 11 לשטר הנאמנות.
9. **תעודות אגרות החוב ופיצולן**
- 9.1. כל תעודת איגרות החוב ניתנת לפיצול למספר תעודות איגרות חוב, אשר סך כל סכומי הקרן הנקובים בהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה.
- 9.2. פיצול תעודת איגרות החוב כאמור יעשה על פי בקשת פיצול חתומה על ידי בעל איגרות החוב שבתעודה או נציגיו החוקיים, אשר תימסר לחברה במענה לקבלת כתבי בי-דין בישראל או במקום אחר בישראל עליו תודיע החברה, בצרוף תעודת איגרות החוב שפיצולה מבוקש.
- 9.3. ביצוע הפיצול יעשה תוך שלושים (30) ימים מתום החודש בו נמסרה התעודה במענה לקבלת כתבי בי-דין בישראל של החברה. תעודות איגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.
- 9.4. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מיסים והיטלים אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

10. העברת אגרת החוב

10.1. אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב, תיעשה על פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כראות על ידי המחזיק הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במענה לקבלת כתבי בי-דין בישראל או במקום אחר בישראל עליו תודיע החברה בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

10.2. בכפוף לאמור לעיל, הוראות הנכללות בתקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחול, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת איגרות החוב ועל הסבתן.

10.3. אם יחול כל תשלום חובה על כתב ההעברה של איגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על ידי מבקש ההעברה, שתהיינה להנחת דעתה של החברה.

10.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב, תפוצל תחילה התעודה, על פי הוראות סעיף 9 לעיל, למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

10.5. לאחר קיום כל התנאים האלה תרשם ההעברה במרשם מחזיקי אגרות החוב ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב.

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

11. מרשם מחזיקי אגרות החוב

להוראות בדבר מרשם מחזיקי אגרות החוב ראה סעיף 24 לשטר הנאמנות.

12. בטוחות

ראה סעיף 5 בשטר הנאמנות.

13. פדיון מוקדם

13.1. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

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

13.1.1. תוך ארבעים וחמשה (45) יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום

למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מידי שישלח לרשות ולבורסה ובשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית.

13.1.2. מועד הפדיון המוקדם ביחס לאגרות החוב, יחול לא לפני שבעה עשר (17) יום מתאריך

פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) יום מהתאריך האמור, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת הפרשי הצמדה והריבית שצברו עד יום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב ("הערך המתואם של אגרות החוב").

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

13.1.4. פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו כאמור את הזכות לתשלום ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון.

13.2. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם החל מתום 60 ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה יג'), בכל עת ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

13.2.1. תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

נקבע פדיון מוקדם חלקי ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם החלקי במועד שנקבע לתשלום כאמור. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי ברבעון גם אם בוצע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי.

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

13.2.2. ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.

13.2.3. כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפיערך נקוב של אגרות החוב המוחזקות.

13.2.4. עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בדבר ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, החברה תפרסם דוח מיידי על ביצוע פדיון מוקדם, במערכת המגני"א, וכן תעביר העתק לנאמן, לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני ביצוע פדיון מוקדם.

13.2.5. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב לבין מועד תשלום הריבית בפועל.

13.2.6. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית (כולל הפרשי הצמדה) שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור בסעיף 13.2.11 להלן.

13.2.7. ככל שהחברה תבצע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב, תפקענה אגרות החוב לאחר הביצוע בפועל של הפדיון המוקדם ותהיינה חסרות כל תוקף ונפקות.

13.2.8. התשלום בגין הפדיון המוקדם המלא יבוצע למחזיקי אגרות החוב אשר יהיו רשומים במרשם במועד התשלום, כנגד החזרת תעודות אגרות החוב לחברה.

13.2.9. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב את הפרשי ההצמדה ואת הריבית שנצברה עבור החלק הנפדה בפדיון חלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת.

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

13.2.11. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם ביוזמת החברה, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ("שווי השוק של יתרת אגרות החוב" ו-"תקופת הדגימה", בהתאמה); על אף האמור לעיל, במקרה שהפדיון המוקדם (החלקי או המלא) ייקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית של אגרות חוב (סדרה יג'), והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון ביחד עם הריבית בהתאם להוראת סעיף 13.2 זה, הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף 13.2 זה, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל) העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו רבעון על חשבון תשלום הריבית כאמור בלבד. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית ששולמה כאמור; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה (ככל שישנם), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתית (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1.25% ("ריבית ההיוון"). היוון אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, כפי שיקבע בדוח ההצעה הראשונה.

13.2.12. לעניין זה: "תשואת האג"ח הממשלתית" משמעה, ממוצע משוקלל של התשואה (ברוטו) לפדיון, תקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתיות של ממשלת ישראל צמודות מדד הנושאות ריבית קבועה ושמשיך חייהן הממוצע הוא הקרוב יותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי. היינו, סדרה אחת בעלת משך חיים ממוצע הקרוב הגבוה ממשך החיים הממוצע של איגרות החוב (סדרה יג') במועד הרלוונטי, וסדרה אחת בעלת משך החיים הממוצע הקרוב הנמוך ממשך החיים הממוצע של איגרות החוב (סדרה יג') במועד הרלוונטי, ואשר שקלולן ישיקף את משך החיים הממוצע של איגרות החוב במועד הרלוונטי. במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם תשלום הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון מוקדם בלבד.

13.2.13. פדיון מוקדם (מלא או חלקי) לאגרות החוב (סדרה יג') יבוצע בתנאים זהים, היינו בשיעור זהה ובמחיר זהה, לכל אחד ממחזיקי אגרות החוב. תשלומים ששולמו במסגרת פדיון חלקי

כאמור, ייחשבו כמבוצעים ראשית על חשבון תשלומי הריבית ולאחר מכן על חשבון תשלומי הקרן הקרובים, כפי שתודיע החברה בדוח המידי כמפורט לעיל.

13.2.14. למען הסר ספק, למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') לא תהיה הזכות לחייב את החברה לבצע פדיון מוקדם (מלא או חלקי) של אגרות החוב.

13.2.15. החברה תעביר לנאמן, בתוך שבעה (7) ימים ממועד הפדיון המוקדם, אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם וחישוב סכומו. הנאמן רשאי להסתמך על האישור כאמור ואינו נדרש לביצע בדיקה עצמאית.

14. שינויים בתנאי אגרת החוב

לא יהיה כל תוקף לשינוי, ויתור ו/או פשרה בכל הנוגע לתנאי אגרת החוב והזכויות הנובעות ממנה, אלא אם כן נעשו בהתאם לאמור בסעיף 23 לשטר הנאמנות.

15. קבלה מאת מחזיק אגרות החוב

ראה סעיף 12 בשטר הנאמנות.

16. החלפת תעודת אגרת החוב

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

17. הדין החל וסמכות השיפוט

ראה סעיף 31 בשטר הנאמנות.

18. הודעות

להוראות בדבר אופן מסירת הודעות ראה סעיף 22 לשטר הנאמנות.

נורסטאר החזקות אינק.

תוספת שנייה

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג')

1. הנאמן או החברה רשאים לזמן אסיפות של מחזיקי אגרות החוב. זימנה החברה אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בה תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה, והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה.
2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך או לדרישת מחזיק אחד או יותר, באגרות החוב שלו/הם חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן, רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.
3. יובהר כי, דרישת השיפוי על ידי הנאמן, לא תפגע בזימון אסיפה אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה שנועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.
4. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 12 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.
5. למרות האמור בסעיף 3 לעיל, הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה לרבות להקדים את מועד כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 12 להלן.
6. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 3 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
7. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקיים בישראל, במענה לקבלת כתבי בי-דין של החברה או במקום אחר עליו יודיעו החברה ו/או הנאמן, והחברה תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי.
8. מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקים או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק ניירות ערך, רשאי בית המשפט, לבקשת החברה, מחזיק אגרות חוב הזכאי להצביע באסיפה או הנאמן, להורות שתכנס ותנוהל אסיפה בדרך שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לתת לשם כך הוראות משלימות ככל שיראה לנכון.

הודעה על כינוס אסיפה

8. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה ("אסיפת התייעצות"). לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות.
9. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר

לחברה על ידי הנאמן.

10. הודעת הזימון תכלול את המיקום, יום ומועד האסיפה, המניין החוקי הנדרש לפתיחת האסיפה, סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב.

11. מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

המועד הקובע לבעלות באגרות חוב וניהול האסיפה

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

13. מחזיק באגרות חוב רשאי להשתתף ולהצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו.

14. בכל אסיפה יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש האסיפה.

15. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה כדין באסיפה שזומנה כאמור לעיל גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא נתקבלה על-ידי כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) נשלחה במערכת המגנ"א.

16. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 22 לשטר הנאמנות.

17. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש להתחלת הדיון, כדלקמן:

17.1 כפוף למניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת כהגדרתה בס' 17.5 להלן, וכפוף להוראות חוק ניירות ערך אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר זה, יהיו מנין חוקי באסיפה כללית לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת.

17.2 לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

17.3 לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 17.2 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך.

17.4 על אף האמור בסעיף **Error! Reference source not found.** לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב

שבמחזור (כאמור בסעיף 2 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

17.5 באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת יהיו מניין חוקי אם נכחו באסיפה מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 50% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת, ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה מחזיקים כאמור של לפחות עשרים אחוזים (20%) מהערך הנקוב מן היתרה האמורה.

18. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

19. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 17 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה, לרבות באסיפה נדחית שלה אשר לא נכח בה עם פתיחתה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת ההחלטה שעל סדר היום, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

20. לא ידונו באסיפה נדחית אלא עניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.

21. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מנין חוקי, יידחה המשכה של האסיפה ("האסיפה המקורית") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שייקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו ("אסיפה נמשכת"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר היום ושלא נתקבלה לגביו החלטה.

22. נדחה המשך קיומה של אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 21 לעיל, מבלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 3 ו-4 לעיל.

23. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן או מי מטעמו יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף 23 זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

החלטות

24. כל החלטה תתקבל בהצבעה במניין קולות.

25. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יופץ למחזיקים, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד שיש

לו. מחזיק אשר יצהיר כי הינו בעל עניין מנוגד ייחשב כמורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין החוקי). 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 הנושא/ים שבכתב ההצבעה. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 17 לעיל.

26. בספירת מניין הקולות בהצבעה שהתקיימה באסיפת מחזיקים, לא יביא הנאמן בחשבון את קולותיהם של מחזיקים אשר הצהירו כי מתקיים לגביהם עניין מנוגד.

27. בהצבעה יהיה לכל מחזיק, הנוכח בעצמו או על-ידי בא-כוחו, קול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב מהקרבן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב שמכוחן רשאי הוא להצביע.

במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.

בעל אגרת חוב רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה, בגין חלק אחר נגד ובגין חלק אחר להימנע, והכל כפי ראות עיניו.

28. הרוב הדרוש לאישור החלטה באסיפה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת באסיפה כזו הוא רוב של שני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, מבלי למנות את קולות הנמנעים.

29. כל החלטה העומדת על סדר היום של אסיפת מחזיקים ונערכת בגינה הצבעה, תתקבל ברוב רגיל, למעט אם קבוע אחרת בשטר הנאמנות, והכול בכפוף להוראות הדין. בנוסף רשאי הנאמן להחליט על פי שיקול דעתו בהתאם לנסיבות האם אישור החלטה דורש רוב שאינו רגיל.

30. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב וייחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד, והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.

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

30.2 שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.

30.3 כתב מינוי וייפוי הכוח או העתק נאמן למקור של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד פתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.

31. קול שניתן ו/או הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה בא-כוח, יהיה בר תוקף אף אם: (1) קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין; או (2) לאחר ההצבעה בוטל כתב המינוי; או (3) לאחר הצבעה הועברה איגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במענה לקבלת כתבי בי-דין בישראל של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה או בידי הנאמן, לפני האסיפה או ההצבעה, הודעה בכתב בדבר פטירת הממנה, היותו פסול דין, או בדבר הביטול או ההעברה כאמור לעיל.

32. הנאמן יערוך פרוטוקול של האסיפה של מחזיקי אגרות החוב, שיירשם במרשם הפרוטוקולים ושיישמר במשרדו הרשום של הנאמן לתקופה של שבע שנים ממועד האסיפה. כל פרוטוקול כזה ייחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה, וכל פרוטוקול חתום כאמור ישמש ראיה לכאורה לאמור בו, וכל עוד לא יוכח ההפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה כזו תיחשב כהחלטה שנתקבלה כדין. הנאמן יהיה רשאי לערוך

פרוטוקול אסיפה או חלקים ממנו בדרך של הקלטה.

33. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב ולעיון החברה על פי בקשתה ורק לעניין אסיפות/דיונים בהן נכחה החברה ו/או מי מטעמה והעתק ממנו יישלח למחזיק באגרות חוב שיבקש. הנאמן יהיה רשאי לעכב מסירה של כל פרוטוקול, לכל גורם שהוא, אם עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, העברת הפרוטוקול, כולו או חלקו, עלולה לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב
34. הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

הסכם שעבוד

שנערך ונחתם ביום [] לחודש [] 2023, בתל אביב

בין:

נורסטאר החזקות אינק.

חברה זרה הרשומה בפנמה

אשר כתובתה לצורך הסכם זה היא אצל:

מיתר עורכי דין, מדרך אבא הלל 16, רמת גן

(להלן: "החברה")

-1

נורסטאר ישראל בע"מ

מס' 511512295

מרח' אהרון בקר 8, תל אביב -יפו

(להלן: "החברה המשעבדת")

מצד אחד;

לבין:

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ – כנאמן עבור מחזיקי סדרת אגרות החוב (סדרה

יג')

ח.פ. 510705197

מרחוב ששת הימים 30, בני ברק

(להלן: "הנאמן")

לטובת:

מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') של החברה, כפי שיהיו מעת לעת

(להלן: "מחזיקי אגרות החוב");

מצד שני;

והואיל:

והחברה הנפיקה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יג'), ולשם כך התקשרה עם הנאמן, כנאמן

של מחזיקי אגרות החוב בשטר נאמנות, המצורף כנספת א' להסכם שעבוד ואגרת חוב זה

("הסכם זה" או "הסכם השעבוד") ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו (שטר הנאמנות האמור על

כל התוספות והנספחים לו יקראו ביחד: "שטר הנאמנות");

והואיל:

ובהתאם להוראות שטר הנאמנות, התחייבה החברה ליצור לטובת מחזיקי אגרות החוב

שעבודים מסוימים לטובת הנאמן, לרבות באמצעות העמדת בטוחות על ידי החברה

המשעבדת (כהגדרתה בשטר הנאמנות);

והואיל:

וביום [] אישר דירקטוריון החברה והחברה המשעבדת לשעבד את זכויותיה של החברה

המשעבדת ברכוש המשועבד (כהגדרתו להלן), בהתאם לתנאי הסכם זה לטובת הנאמן;

והואיל:

וברצון הצדדים לעגן במסגרת הסכם זה את יחסיהם המשפטיים בכל הקשור לשעבוד הרכוש

המשועבד במסגרת הסכם זה, והכל בכפוף וכמפורט להלן;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלקמן:

1. מבוא, פרשנות והגדרות

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

2. הסכומים המובטחים

הסכם שעבוד זה נערך להבטחת הקיום המלא והמדויק של מלוא התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לרבות להבטחת התשלום המלא והמדויק של כלל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב מכח שטר הנאמנות לרבות כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) של אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות וכל הוצאה בקשר עם מימוש השעבודים, לרבות ניהול ההליכים המשפטיים בעניינם ("הסכומים המובטחים").

3. השעבודים

3.1. להבטחת תשלומם המלא, הסופי והמדויק של מלוא הסכומים המובטחים ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של התחייבויות החברה בגין אגרות החוב, משעבדת בזאת החברה המשעבדת בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום את חשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן), וכל זכויות החברה המשעבדת בחשבון הנאמנות, ככל שישנן, על תתי חשבוניותיו, וכן את כל המופקד בו בכל עת לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שבחשבון הנאמנות, על תתי חשבוניותיו, לרבות הפירות בגינם ולרבות [] המניות המשועבדות (כהגדרתם בשטר הנאמנות) של ג'י סיטי בע"מ מספר חברה 520033234 ("ג'י סיטי") שבבעלות החברה המשעבדת (עם הפקדתן בחשבון הנאמנות) וכן כל הזכויות הנלוות למניות המשועבדות, ובכלל זה, פירוטיהן, וכל הזכויות המוקנות ושתוקנינה בגין ו/או מכוחן, לרבות אך לא רק, הזכויות, האופציות, הכספים והנכסים שיגיעו או יוצאו במקומן או בגין או מכוחן, הזכות לקבלת דיבידנד במזומן ו/או דיבידנד בעין ו/או מניות הטבה ו/או כל חלוקה אחרת בגין המניות המשועבדות האמורות ו/או כל זכות שתוקנה לחברה המשעבדת בגין המניות המשועבדות האמורות, לרבות זכות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגין ו/או זכות סירוב ראשון, מכוח הדין ו/או כל הסכם אחר וכן כל זכויותיה של החברה המשעבדת לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, אשר יהיה בהם כדי להפחית את שיעור המס או חבות המס של החברה המשעבדת, ככל שהחברה המשעבדת תהיה זכאית להם במועד מימוש המניות המשועבדות האמורות והזכויות הנלוות, אם ימומשו, לרבות הברירה אם לנצל פטור או הקלה או הנחה או קיזוז או ניכוי כאמור לעיל והכל בין שאלו נובעים ממכירת המניות המשועבדות האמורות ו/או הזכויות הנלוות ובין אם לאו, בין שאלו מכוח פקודות מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר,

והכול כפי שהן קיימות כיום וכפי שתהיינה קיימות בעתיד בכל זמן שהוא.

"חשבון הנאמנות", משמעו- חשבון מס' [], בסניף [] שבבנק [] בע"מ, אשר מתנהל על שם הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב ועבור החברה המשעבדת.

"מס" – כל המסים, ההיטלים, האגרות ותשלומי חובה אחרים, מכל מין וסוג שהוא, לרבות בגין הכנסה, רווח הון או רווחים, מע"מ, ניכויים וניכויים במקור המהווים לפי טיבם, או המשתלמים על חשבון מסים, אגרות, היטלים או תשלומי חובה כאמור, לרבות ריביות וקנסות בקשר למסים, היטלים אגרות ותשלומי חובה כאמור ולרבות מס בולים (ככל שיחול).

השעבודים המפורטים לעיל יכוננו: **"השעבודים"**; המניות המשועבדות המפורטות לעיל על הזכויות הנלוות להן יכוננו יחדיו: **"המניות המשועבדות"**; מלוא הזכויות והנכסים המפורטים בסעיף 3.1 לעיל (לרבות היחידות המשועבדות) יכוננו להלן יחדיו: **"הרכוש המשועבד"** או **"הנכסים המשועבדים"**.

3.2. זכויות החברה המשעבדת במניות המשועבדות

3.2.1. על אף היותן משועבדות כמפורט לעיל, למעט התנאים הנדרשים לצורך משיכת כספי דיבידנדים מחשבון הנאמנות בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 5.1.3 לשטר הנאמנות וכמפורט בסעיף 3.2.3 להלן, זכויות החברה המשעבדת מכוח המניות המשועבדות, לא תיפגענה ותהיינה בידיה באופן בלעדי והיא תהיה זכאית לעשות שימוש מלא בזכויותיה אלה ובכלל זה לקבל לידיה את סכומי הדיבידנד בגין המניות המשועבדות מתוך החשבון ולהעבירם לחשבונה או לחשבון אחר, לפי בחירתה, כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים כהגדרתו להלן, וכל זאת בתנאי שהשימוש בזכויות האמורות לא יפגעו בתוקף השעבודים, ביכולת אכיפתם או במימושם וביחס לדיבידנדים – בכפוף לתנאים שבסעיף 5.1.3 לשטר הנאמנות. להבהיר, לא תחול על החברה המשעבדת כל מגבלה בקשר לכל הזכויות שתתקבלנה בקשר ו/או בגין המניות המשועבדות (לרבות דיבידנדים בכפוף לאמור בסעיף 5.1.3 לשטר הנאמנות ובסעיף 3.2.3 להלן), והן תהיינה רשאיות לעשות בהן כרצונן ולהשתמש בהן לפי שיקול דעתן הבלעדי כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים ובתנאי שהשימוש בזכויות האמורות לא יפגעו בתוקף השעבודים, ביכולת אכיפתם או במימושם.

"מועד מימוש הנכסים" – המועד בו הודיע הנאמן לחברה על החלטה בדבר העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש המניות המשועבדות. פרסום דיווח בדבר תוצאות אסיפת מחזיקי אגרות חוב במסגרתה התקבלה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ו/או מימוש בטוחות יהווה הודעה לחברה לעניין זה.

3.2.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל עוד לא חל מועד מימוש הנכסים, החברה המשעבדת תחזיק ותהיה רשאית לעשות שימוש מלא, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, בזכויות ההצבעה בגין המניות המשועבדות באסיפה הכללית של ג'י סיטי, בזכויות לדיבידנד (בכפוף לאמור בסעיף 3.2.3 להלן), בזכויות לרכוש מניות בהנפקה שלה, וכיו"ב ובלבד שלא תהיה פגיעה בתוקף השעבודים, באכיפתם או ביכולת מימושם. הנאמן מתחייב כי ככל שתידרש הסכמתו לשימוש בזכויות החברה המשעבדת

ביחידות המשועבדות, בכפוף לאמור בסעיף 3.2 זה, תינתן הסכמתו באופן אוטומטי וללא כל שיקול דעת מצדו, למעט מקרים של משיכת כספים שהתקבלו כדיבידנד מחשבון הנאמנות שתהיינה בכפוף לאמור בסעיף 3.2.3 להלן ובכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 5.1.3 לשטר הנאמנות. במועד הפקדת המניות המשועבדות בחשבון הנאמנות יחתום הנאמן וימסור לחברה המשעבדת יפוי כח המיועד לה לצורך מימוש זכויות ההצבעה שלה בגין המניות המשועבדות.

3.2.3. כל חלוקה שהיא בגין המניות המשועבדות בין בעין ובין במזומן תופקד ישירות בחשבון הנאמנות. כל עוד התקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 5.1.3 לשטר הנאמנות, תהיה החברה המשעבדת רשאית לפנות לנאמן על מנת שישחרר את הדיבידנד שהתקבל מחשבון הנאמנות ויעבירו לחשבונה, וכל עוד החברה עומדת בתנאי סעיף 4.4 לשטר הנאמנות, הנאמן יעביר את הדיבידנד לחשבון החברה או החברה המשעבדת.

3.2.4. מובהר כי לאחר מועד מימוש הנכסים, אם יועברו לחשבון הנאמנות זכויות כלשהן בגין המניות המשועבדות (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תשלומי דיבידנד בגין המניות המשועבדות), יישארו הזכויות כאמור מופקדות בחשבון הנאמנות והחברה המשעבדת לא תהייה זכאית לפנות לנאמן לשחרר אותן מחשבון הנאמנות והנאמן ינהג בהם בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

3.3. ככל שגייסיטי תבצע הנפקת זכויות מכוחה יוקצו זכויות בקשר עם המניות המשועבדות, יחולו ההוראות שנקבעו בסעיף 5.2.15 בשטר הנאמנות.

3.4. השעבודים על-פי הסכם זה ייעשו בדרך של רישום שעבודים אצל רשם החברות ובכל מרשם אחר שנדרש על-פי דין ו/או על-פי שטר הנאמנות, לרבות בדרך של הפקדת המניות המשועבדות בחשבון הנאמנות. ככל שיידרש רישום בכל מרשם שהוא בעתיד, החברה המשעבדת תפעל לכך בהקדם האפשרי לאחר שהנאמן יבקש זאת ממנה בכתב ותמציא לו את כל המסמכים הנדרשים לביצוע הרישום בתוך זמן סביר לשביעות רצונו המלאה.

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

3.6. אם לפני הסילוק המלא של כל הסכומים המובטחים על-ידי החברה, הרכוש המשועבד, כולו או חלקו ("הזכויות הממושכנות המועברות"), יופקד או יועבר לחשבון אחר או לחשבונות אחרים (כל אחד מהם, להלן: "חשבון חלופי") שלא עקב שחרור מתחולת השעבוד על פי הסכם זה ו/או שטר הנאמנות, התנאים של הסכם זה יחולו על הזכויות הממושכנות המועברות ועל הכספים בחשבונות החלופיים, ויראו כל הכנסה, רווח, עליית ערך ו/או תמורה נגזרת אחרת כחלק מהחשבון החלופי. יצוין כי לפני העברת הזכויות כאמור, ישועבד החשבון החלופי בהתאם להוראות שעבוד חשבון הנאמנות, בהתאם למפורט בשטר הנאמנות.

3.7. מוסכם בזאת כי אם, בכל עת או מכל סיבה שהיא, מספר חשבון הנאמנות או כל סימן זיהוי אחר של חשבון הנאמנות ו/או של החשבון החלופי (ככל שיהא) ישונה, התנאים של הסכם זה יחולו על אותם חשבונות בנק חדשים ו/או חשבונות חלופיים הנושאים מספרי חשבון חדשים

או סימני זיהוי חדשים אחרים, בשינויים המתחייבים.

3.8. השעבודים בהתאם להסכם זה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב יהיו מצטברים ובלתי תלויים זה בזה, ויוותרו בתוקפם המלא וללא כל שינוי גם במקרה בו הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב יגיע לפשרה כלשהי עם החברה ו/או במקרה בו מחזיקי אגרות החוב יתנו לחברה ארכה ו/או הקלה ו/או שינוי ו/או ויתור ו/או הסכמה כלשהן, והכל למעט כמפורט בשטר הנאמנות. השעבודים הינם בעלי אופי מתמיד, ויוותרו על כנם וימשיכו להבטיח את סילוק הסכומים המובטחים עד לסילוקם המלא.

3.9. השעבודים בהתאם להסכם זה כוללים איסור על יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה, אלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

3.10. לאחר סילוקם המלא של הסכומים המובטחים לרבות פירעון המלא של אגרת החוב, יוסרו השעבודים על הרכוש המשועבד ובכלל זאת הנאמן יחתום על כל המסמכים שידרשו לצורך הסרת השעבודים בהתאם להנחיית החברה.

4. הצהרות והתחייבויות החברה והחברה המשעבדת

החברה המשעבדת מצהירה ומתחייבת בזאת כלפי הנאמן וכלפי מחזיקי אגרות החוב, כדלקמן:

4.1. התחייבויות החברה והחברה המשעבדת על-פי הסכם זה הן חוקיות, תקפות וניתנות לאכיפה ולמימוש כנגדה על-פי תנאיהן ואינן נוגדות כל דין החל עליה ו/או על הרכוש המשועבד ו/או הסכם ו/או את מסמכי ההתאגדות של החברה המשעבדת ו/או התחייבויות כלשהי של החברה המשעבדת כלפי צד ג' כלשהו ו/או זכויות צד ג' כלשהו כלפי החברה המשעבדת, ובכלל זה החברה המשעבדת מאשרת ומצהירה כי היא רשאית לשעבד את הרכוש המשועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור בהסכם זה, ואין כל מגבלה ו/או תנאי ו/או מניעה בהסכם ו/או בדין ו/או מסמכי ההתאגדות של החברה, החברה המשעבדת או של ג'י סיטי לשעבד את הרכוש המשועבד לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) כאמור בהסכם זה ו/או שעלולה לפגוע בתוקף השעבודים ו/או מימוש השעבודים ו/או העברת הרכוש המשועבד אגב מימוש ועל-פי תנאיו ואין גם צורך לקבל אישור צד ג' כלשהו לכך.

4.2. החברה המשעבדת לא תשנה את מסמכי ההתאגדות שלה או כל הסכם אחר שהחברה המשעבדת צד לו, באופן שיחיל מגבלות כלשהן על זכויותיהן ברכוש המשועבד (כולו או חלקו), לרבות היחידות המשועבדות, על שעבודו, עבירותו (לרבות אגב מימוש השעבודים) או מימוש ו/או המחאת הזכויות מכוחו ו/או על תוקף יכולת או מימוש אכיפת השעבוד הנוצר על-פי הסכם זה.

4.3. זכויות החברה המשעבדת ברכוש המשועבד חופשיות מכל שעבוד, משכון, קיזוז, עיקול, חוב, עיכבון, המחאה, זכות סירוב או כל זכות צד ג' מסוג כלשהו.

4.4. נתקבלו במוסדות המוסמכים של החברה המשעבדת כל ההחלטות הנדרשות והאישורים הנדרשים על-פי דין ו/או מסמכי ההתאגדות ו/או בהתאם לכל הסכם ו/או התחייבות שנטלה על עצמה החברה המשעבדת לצורך שעבוד הרכוש המשועבד, לצורך ההתקשרות בהסכם זה, ויצירת ורישום השעבודים.

4.5. לא נעשתה על-ידי החברה המשעבדת כל המחאה של הנכסים המשועבדים או כל פעולה

המקנה לכל גורם שהוא זכות ברכוש המשועבד (כולו או חלקו).

4.6. החברה והחברה המשעבדת מסכימות בזאת, כי התחייבויותיהן על-פי הסכם זה תמשכנה לעמוד בתוקפן המלא ולא תיגרענה ו/או תיפגענה, בכל אחד מהמקרים הבאים, ומבלי לגרוע מזכויותיה ו/או מזכויות הנאמן ומחזיקי אגרות החוב על-פי שטר הנאמנות, ככל שרלוונטי:

4.6.1. בכל מקרה שמחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם ייתנו ו/או יעניקו ארכה ו/או ויתור ו/או הסכמה ו/או פשרה ו/או הקלה אחרת כלשהי לחברה.

4.6.2. בכל מקרה שהנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יעשו שימוש בזכות כל שהיא ו/או בתרופה כל שהיא המוקנית להם על-פי כל דין ו/או בשטר הנאמנות ו/או בכל הסכם הקיים להם מול החברה.

4.6.3. בכל מקרה שהנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב יעשו שימוש יחיד ו/או חלקי, בזכות כל שהיא ו/או בתרופה כל שהיא המוקנות להם על-פי כל דין ו/או בשטר הנאמנות ו/או הסכם זה.

4.6.4. בכל מקרה של אי כשירות, חוסר סמכות, ו/או העדר אישיות משפטית של מי מהחברות המשעבדות ו/או פירוק של מי מהחברות המשעבדות ו/או מתן צו הקפאת הליכים נגד מי מהחברות המשעבדות ו/או מינוי בעל תפקיד למי מהחברות המשעבדות ו/או הגעה להסדר כלשהו הנוגע לחובותיהן של מי מהחברות המשעבדות (לרבות הסדר שאושר על-ידי ערכאה שיפוטית) ו/או שינוי בהרכב בעלי המניות של מי מהחברות המשעבדות ו/או במעמדן, בפעילותן, בשליטה בהן ו/או בבעלות מי מהחברות המשעבדות (והכל לרבות בדרך של מיזוג, פיצול, רה-ארגון וכיו"ב).

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

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

4.7. נכון למועד חתימת הסכם זה, המניות המשועבדות הינן בבעלותה המלאה של החברה המשעבדת, והחברה המשעבדת יכולה לנהוג בהן כמנהג בעלים.

4.8. המניות המשועבדות נפרעו במלואן.

4.9. נכון למועד חתימת הסכם זה, החברה ו/או החברה המשעבדת לא קיבלו הודעה כלשהי על תביעות ו/או דרישות כלשהן ביחס לזכויותיהן ברכוש המשועבד, כולו או חלקו. החברה ו/או החברה המשעבדת מתחייבות בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה באופן מיידי בכתב מהמועד שבו ייוודע להן הדבר.

4.10. נכון למועד חתימת הסכם זה, וביחס לגיי סיטי - למיטב ידיעת החברה ו/או החברה המשעבדת בהתבסס על דיווחיה הפומביים של גיי סיטי: (א) החברה המשעבדת וגיי סיטי אינן מצויות בהליכי פירוק ו/או כינוס כנסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים ו/או כל הליך דומה על חוק חדלות פירעון ולא הוגשה נגדן בקשה לפירוק ו/או לכינוס נכסים ו/או להקפאת הליכים ו/או כל הליך דומה על חוק חדלות פירעון כאמור ולא ידוע לחברה ו/או לחברה המשעבדת על איום בהגשת בקשה כאמור; (ב) החברה, החברה המשעבדת וגיי סיטי לא קיבלו החלטת פירוק.

- 4.11. נכון למועד חתימת הסכם זה, לא ידוע לחברה ו/או לחברה המשעבדת על כל פגם בזכויותיהן ברכוש המשועבד (כולו או חלקו), וכי אם יתגלה פגם בזכויותיהן ברכוש המשועבד (כולו או חלקו) הן יפעלו לתיקון הפגם בהקדם האפשרי מיד עם היוודע להן על הפגם כאמור וכן יודיעו לנאמן, בכתב, על אודות הפגם, כיצד הן מתכוונות לתקן אותו ובתוך כמה זמן צפוי הליך התיקון להסתיים וכן על תיקון הפגם.
- 4.12. נכון למועד שטר הנאמנות, החברה ו/או החברה המשעבדת הן בעלות מלוא הזכויות ברכוש המשועבד, ואין כל הגבלה או תנאי החלים על פי דין או הסכם לרבות מסמכי ההתאגדות של החברה ו/או החברה המשעבדת על העברת הבעלות בהן או על שעבודן, וכן כי ההתחייבות שנטלו על עצמן החברה ו/או החברה המשעבדת על פי הסכם זה וכן שעבוד הרכוש המשועבד אינם עומדים בסתירה לכל התחייבות כלשהי החלה על החברה המשעבדת לזכות צד ג' כלשהו ושעבוד הרכוש המשועבד אינו טעון הסכמה מצד של צד ג' כלשהו ו/או מתן הודעה לצד ג' כלשהו.
- 4.13. במועד החתימה על שטר זה החברה ו/או החברה המשעבדת לא יצרו ולא התחייבו ליצור שעבוד צף על כלל נכסיהן וכן לא רשום שעבוד צף כאמור במרשמי החברה ו/או החברה המשעבדת.
- 4.14. מיד עם היוודע על כך לחברה ו/או לחברה המשעבדת, הן יודיעו לנאמן על כל מקרה של הטלת עיקול, נקיטת פעולת הוצאה לפועל, מימוש שעבוד או הגשת בקשה למינוי כונס נכסים על הרכוש המשועבד (כולו או חלקו). כמו כן, לאחר שנודע על כך לחברה ו/או לחברה המשעבדת, הן יודיעו מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה את הרכוש המשועבד או נקטה ביחס אליו פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים לרכוש המשועבד ו/או לצד שלישי שיזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, כמו כן, החברה ו/או החברה המשעבדת ינקטו מיד על חשבונן בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי כונס הנכסים, לפי המקרה. החברה ו/או החברה המשעבדת מצהירות בזאת כי לא תהיה להן כל טענה בקשר עם יצירת השעבודים לפי הסכם זה.
- 4.15. לשם הבטחת זכויות הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) על-פי הסכם זה תחתום החברה ו/או החברה המשעבדת על טופס פרטי משכונות ושעבודים וכן על כל הטפסים והמסמכים האחרים הנדרשים לשם רישום וכניסת השעבודים לתוקף.
- 4.16. החברה ו/או החברה המשעבדת מתחייבות לא למשכן ולא לשעבד את הרכוש המשועבד או כל חלק ממנו באיזה אופן שהוא, בזכויות שיהיו קודמות, שוות או מאוחרות או נחותות לזכויות הניתנות על-פי הסכם שעבוד זה לנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב), אלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 4.17. במשך כל התקופה עד למועד ביטול אגרת החוב בקשר לנכסים המשועבדים או איזה מהם על-ידי מחזיקי אגרות החוב, הרכוש המשועבד ימשיך להישאר בבעלותה הבלעדית של החברה ו/או החברה המשעבדת ולהיות נקי וחופשי כהגדרת המונח להלן.
- "נקי וחופשי" - נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול, עיכבון, תביעה, דרישה ו/או כל זכות אחרת של כל צד ג' שהוא, מכל מין וסוג שהוא.
- 4.18. החברה ו/או החברה המשעבדת מתחייבות לא למכור, לא להעביר, לא להמחות, לא להסב

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

4.19. החברה מתחייבת להודיע לנאמן מיד ובכתב, עם היוודע לחברה, על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות או על-ידיעה ממשית של החברה כי אירוע כאמור עומד להתרחש.

4.20. להגיש לרישום על חשבונה של החברה ו/או החברה המשעבדת את השעבודים על הנכסים המשועבדים וכן להגיש כל תיקון לשעבוד הנ"ל במרשמי רשם החברות ולהמציא לנאמן חותמת "נתקבל" מרשם החברות של רשם החברות, לא יאוחר מ-21 ימי עסקים ממועד יצירתו, וכן לחתום על כל מסמך שיידרש לפי החוק או לדעת הנאמן יהיה דרוש באופן סביר לצורך ביצועו של כל רישום כאמור.

4.21. למלא אחר הוראות הדין הקשורות לרכוש המשועבד.

4.22. החברה ו/או החברה המשעבדת ו/או מי מטעמן ו/או מי שיבוא במקומן ו/או מטעמה ו/או כל אדם ו/או גוף אחר, לא יהיו זכאים לסלק את הסכומים המובטחים כולם או חלקם לפני מועד פירעונם המוסכם בשטר הנאמנות, ולא יהיו זכאים לפדות את הנכסים המשועבדים באמצעות סילוק הסכומים המובטחים לפני המועד שנקבע לקיומם בשטר הנאמנות, אלא אך ורק על-פי התנאים לפדיון מוקדם הקבועים בשטר הנאמנות או באמצעות הצעת רכש לאגרות החוב.

4.23. לשלם במועדם, לפי כל דין, את כל המסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה מכל מין וסוג המוטלים ו/או שיוטלו על ו/או בקשר עם הרכוש המשועבד.

עצמאות השעבוד

5. השעבודים הנוצרים לפי הסכם זה לטובת הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) יהיו בלתי תלויים בכל הבטוחות שקיבלו ו/או יקבלו מחזיקי אגרות החוב (ככל שקיבלו ו/או יקבלו בטוחות נוספות) מהחברה ו/או מהחברה המשעבדת ו/או מצדדים שלישיים אחרים, ולא ישפיעו עליהן ולא יושפעו מהן, וישמשו כערובה מתמדת שתמשיך לעמוד בתוקפה המלא עד לאחר לפירעון הסכומים המובטחים על-פי הקבוע בשטר הנאמנות. 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 הנאמנות).

הליכים ומימוש

6.1. בהתקיים התנאים לכך על-פי שטר הנאמנות, הנאמן יהיה רשאי לנקוט בכל ההליכים החוקיים הנדרשים לצורך מימוש הרכוש המשועבד ולעשות שימוש בכספים (נטו, לאחר תשלומי מיסים הקשורים במימוש הנכסים המשועבדים) הנובעים ממימוש הרכוש המשועבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

6.2. גביית הסכומים המובטחים, זקיפת ההכנסות כתוצאה ממימוש הרכוש המשועבד, וחלוקת תמורות המימוש (בניכוי הוצאות המימוש הסבירות) תבוצע בהתאם להוראות הקבועות בשטר הנאמנות.

6.3. החברה המשעבדת מסכימה בזה כי, בהתקיים איזו מהעילות לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות כקבוע בשטר הנאמנות (וכל עוד היא מתקיימת), לנאמן הסמכות לנקוט בכל הליכי המימוש וההוצאה לפועל המוקנים על-פי הוראות כל דין לבעלי שעבודים, והכל בכפוף למגבלות הקבועות בשטר הנאמנות.

6.4. במקרה שבו על-פי ההוראות לעיל תעמוד הזכות לנאמן לממש את הרכוש המשועבד כי אז, מבלי לגרוע מהאמור לעיל ו/או מהאמצעים, הזכויות והכוחות המוקנים מכוח כל דין לנאמן לשם גביית הסכומים המובטחים ומימוש כל זכויות מחזיקי אגרות החוב בקשר עם הסכם שעבוד זה, הנאמן יהיה רשאי לממש את הרכוש המשועבד, כולו או חלקו, באמצעות בית המשפט ו/או באמצעות לשכת ההוצאה לפועל, לרבות כמפורט להלן.

6.5. במקרה שבו על-פי ההוראות לעיל תעמוד הזכות לנאמן לממש את הרכוש המשועבד, וככל שיוחלט על מימוש הרכוש המשועבד באמצעות מינוי כונס נכסים ו/או באמצעות נאמן ו/או באמצעות מנהל מיוחד ו/או כל בעל תפקיד שימונה על-ידי בית המשפט ו/או על-ידי לשכת ההוצאה לפועל, לפי העניין ("**בעל התפקיד**"), ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו.

6.6. בעל התפקיד יהיה רשאי, בכפוף להוראות כל דין והחלטת כל רשות שיפוטית, לנקוט בכל הליך על-פי הוראות כל דין (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד החברה המשעבדת או חליפיה) ובכפוף לאמור בכל דין:

6.6.1. לקבל לרשותו, בכפוף להוראות הדין שתהיינה בתוקף באותה עת, את הרכוש המשועבד ולהחזיק בו, לנהל אותו ולגבות כל הכנסה המופקת ממנו;

6.6.2. לעשות או לגרום לעשיית כל הפעולות, התקשרויות בהסכמים שונים, בנוגע לרכוש המשועבד, ובנוגע למימושו, והוא לא יישא בכל אחריות לאיזה שהוא הפסד או נזק העלול להיגרם על-ידי כך ובלבד שפעל בתום לב, מתוך אינטרס להשיא את הרווחים ולא התרשל;

6.6.3. למכור או להסכים למכירת הרכוש המשועבד בשלמות או בחלקים, להעבירו או להסכים להעברתו בכל אופן אחר לפי תנאים שימצא לנכון, ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל כל פטור, הנחה או חזר, קיזוז וניכוי מתשלום כל מס, אגרה, ארנונה, היטל וכיו"ב שיחול ו/או המוטל ו/או שיוטל ו/או חל בקשר עם הרכוש המשועבד;

מובהר כי בעל התפקיד יהיה רשאי בכפוף להוראות כל דין, לפנות לבית המשפט בבקשה כי מתוך הכספים שיתקבלו מניהול הרכוש המשועבד, ישולמו תחילה כל ההוצאות הסבירות שייגרמו אגב ניהול הרכוש המשועבד ו/או בקשר עימם או תוך השימוש בסמכויות אשר ניתנו לבעל התפקיד.

7. תנאים מיוחדים¹

על אף כל הוראה אחרת בהסכם זה מובהר ומוסכם בזה כדלקמן:

- 7.1. שעבוד הרכוש המשועבד על ידי החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין, נוצר אך ורק להבטחת חיובי החברה ו/או החברה המשעבדת כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם וכי אין בחתימת החברה ו/או החברה המשעבדת על הסכם זה כדי להטיל עליה אחריות כלשהי לחובות ו/או להתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של החברה ו/או החברה המשעבדת כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, למעט העמדת הרכוש המשועבד כבטוחה לפירעון חובות והתחייבויות החברה ו/או החברה המשעבדת כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, וכי מעבר לתמורה שתקבל אצל הנאמן ו/או מי מטעמו בגין מימוש הרכוש המשועבד, לא יחולו על החברה ו/או החברה המשעבדת כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו, לרבות מסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש הרכוש המשועבד ואשר מנוכים מהתמורה שתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.
- 7.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת, שאך ורק הסכום שמחזיקי אגרות החוב יקבלו ממימוש הנכסים המשועבדים ישמש למילוי כל התחייבויות החברה המשעבדת על-פי הסכם זה, ומחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יוכלו לבוא בדרישות נוספות כלשהן כלפי החברה המשעבדת מכוח הסכם זה או שטר הנאמנות.
- 7.3. לפיכך, במקרה של אי כיבוד התחייבויות החברה ו/או החברה המשעבדת כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם בהתאם לשטר הנאמנות, יהיה מימוש הרכוש המשועבד של החברה המשעבדת הסעד ו/או התרופה היחידים לו יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם כלפי החברה המשעבדת (non-recourse), ואם לא יהיה די בתמורת מימוש הרכוש המשועבד לפירעון כל חובות והתחייבויות החברה ו/או החברה המשעבדת - מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יתבעו ו/או ידרשו מהחברה המשעבדת לשלם להם סכום כלשהו ולא תהינה להם תביעות ו/או דרישות כלשהן, כספיות או אחרות, לרבות בכל הנוגע להוצאות ולתשלומים הנוגעים למימוש הרכוש המשועבד.
- 7.4. מבלי לגרוע מאיזו מהתחייבויותיה והסכמותיה של החברה ו/או החברה המשעבדת, לפי העניין, כלפי הנאמן, החברה המשעבדת מסכימה כי זכויות חזרה לחברה שיהיו לה לפי חוק הערבות, התשכ"ז-1967 או לפי כל דין בקשר לכל תשלום שיבוצע על-ידי החברה המשעבדת בקשר לאגרות החוב, אם וככל שיבוצע, לרבות בדרך של מימוש הרכוש המשועבד על ידי החברה המשעבדת, וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחה, תהינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן ומחזיקי אגרות החוב.

8. עמלות והוצאות

כל ההוצאות, המסים, האגרות והעמלות הכרוכות בקשר עם הסכם שעבוד זה על נספחיו ובהענקת ורישום השעבודים לפי הסכם שעבוד זה לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, רישום, פדיון, ביטול או החלפה וכל ההוצאות שידרשו באופן סביר הקשורות למימוש הרכוש המשועבד, כולו או חלקו,

סעיף זה רלבנטי במקרה בו החברה המשעבדת אינה נורסטאר החזקות אינק.

וכן שכר טרחת הנאמן על-פי הסכם הנאמנות, יחולו וישולמו על-ידי החברה.

9. כללי

- 9.1. כל שינוי ו/או תיקון להסכם שעבוד זה לא יהיה בר תוקף, אלא אם נעשה בהסכמת הצדדים, בכתב ובהתאם לאמור בשטר הנאמנות.
- 9.2. עיכוב או הימנעות מצד הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם מלממש ו/או מלאכוף זכות מזכויותיהם על-פי הסכם זה, לא יראו אותם כוויתור ו/או כמניעה מצדם מלהשתמש בזכויותיהם בעתיד. לא יהיה תוקף לכל ויתור, הנחה, ארכה, מצב, שינוי, תוספת או גריעה מהסכם זה או לפיה, אלא אם אלו נעשו בהתאם להוראות שטר הנאמנות. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי.
- 9.3. הדין הישראלי יחול באופן בלעדי על הסכם זה וכן על כל סכסוך שיתגלה בקשר אליו. סמכות השיפוט הבלעדית בכל הקשור והנובע להסכם זה תהא מסורה לבתי המשפט המוסמכים בעיר תל אביב - יפו ולהם בלבד.
- 9.4. במקרה והוראה כלשהי בהסכם זה הינה או תהפוך להיות חסרת תוקף, בלתי חוקית או בלתי אכיפה מבחינה כלשהי, או שעבוד כלשהו שנועד להיווצר מכוח הסכם שעבוד זה אינו תקף, לא יהא בכך כדי לפגוע בחוקיותו, תוקפו או אכיפתו של יתר הוראות הסכם זה או יתר השעבדים שנוצרו מכוח הסכם זה, והם יעמדו בתוקפם המלא.
- 9.5. כתובות הצדדים הינן כמפורט במבוא להסכם זה או כל כתובת אחרת בישראל, שעליה תודענה לנאמן. על משלוח הודעות על-פי הסכם זה יחולו הוראות סעיף 22 לשטר הנאמנות.

ולראיה באו הצדדים על החתום:

נורסטאר החזקות
אינק.

החברה המשעבדת:
נורסטאר ישראל בע"מ

הרמטיק נאמנות
(1975) בע"מ

תאריך:

נורסטאר החזקות אינק. ("החברה")

תאריך: 9 בינואר 2023

תמצית תניות בהנפקה

בהמשך לטיוטת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה מיום 9 בינואר 2023 ("טיוטת שטר הנאמנות"), להלן תמצית תניות בהנפקה.

יודגש כי טיוטת שטר הנאמנות הינה בגדר טיוטה בלבד. הנוסח המחייב יהיה הנוסח הסופי של שטר הנאמנות, אשר יצורף לדוח הצעת המדף על פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה יג') לציבור, אם וככל שיפורסם, וככל שיתקבלו האישורים הנדרשים על פי תשקיף המדף של החברה. ככל שתתקיים סתירה בין נוסח הוראות טיוטת שטר הנאמנות לבין מסמך זה, יגברו הוראות טיוטת שטר הנאמנות.

פרסום דוח הצעת המדף מותנה בקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, לרבות אישור רשות ניירות ערך ואישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"), אשר למועד מסמך זה טרם התקבלו. יובהר, כי נכון למועד מסמך זה, אין ודאות ביחס לביצוע ההנפקה, עיתויה, היקפה ותנאיה ואין באמור במסמך זה בכדי להוות משום הצעה לציבור או הזמנה לרכישת ניירות ערך.

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

מעמד אגרות החוב

☒ אגרות החוב מובטחות בבטחונות.

פירוט תמציתי של הבטחונות: [סעיף 5 לשטר הנאמנות]

החברה תשעבד את הנכסים המשועבדים המפורטים להלן, והכל כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות (למונחים המופיעים להלן תהא המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות):

א. שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום, על המניות המשועבדות (כהגדרתן להלן) כשהן נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו ועל כל זכויות החברה המשעבדות בחשבון הנאמנות, על כל המופקד בו מעת לעת, וכן על כל הזכויות הנלוות בקשר עם המניות המשועבדות, ובכלל זה, זכויות ההצבעה, כל הזכויות המוקנות ושתוקנינה בגין ו/או מכוחן, לקבלת ריבית, דיבידנד וכספים אחרים שיגיע ו/או שישולמו בקשר עם המניות המשועבדות, כל הזכויות המוקנות או שתוקנינה בגין או מכוחן לקבל הכנסות בעקבות פדיון או פירוק, תשלום על חשבון הון המניות, לרבות במקרה של הפחתת הון וכל זכות תביעה אחרת הקשורה במניות המשועבדות, וכן כל הזכויות אשר יונפקו בגין או בקשר עם המניות המשועבדות, וכל הזכויות, ההטבות וההכנסות האחרות, בקשר עם או שתנבענה מהמניות המשועבדות, הקיימות כיום או כפי שתהיינה קיימות בעתיד בכל זמן שהוא (בין על ידי פדיון, הטבה, אופציות, החלפה, המרה, פיצוי, מכירה או בכל דרך אחרת) ("הזכויות הנלוות").

בהתאם למפורט לעיל, מובהר כי השעבוד על המניות המשועבדות (לרבות הזכויות הנלוות) ייווצר לטובת הנאמן בדרך של הפקדת המניות המשועבדות בחשבון הנאמנות ובדרך של רישום השעבוד על המניות המשועבדות ועל חשבון הנאמנות לרבות כל המופקד בו מעת לעת.

"המניות המשועבדות" משמען - מניות ג'י סיטי בע"מ (ח.צ. 520033234) אשר ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרת החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות אשר תהיינה בבעלות נורסטאר ישראל בע"מ (חברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה) או חברה מקבוצת נורסטאר מעת לעת, וכל הזכויות הנלוות הנובעות מאיזה מהמניות האמורות והקשורות עימן כמפורט בטיטות שטר הנאמנות. לעניין זה יובהר, כי במועד ההצעה הראשונה של אגרות החוב, המניות המשועבדות תכלולנה מניות ג'י סיטי המוחזקות על ידי נורסטאר ישראל בלבד וזאת בכמות שתידרש לצורך עמידה ביחס LTV.

במקרה שקיים בחברה מדרג "בכירות" בין סדרות:

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

בכירות ביחס ל: _____

תמצית הוראות הבכירות: _____

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

נחיתות ביחס ל: _____

תמצית הוראות הנחיתות: _____

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

רישום למסחר

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

מוסדיים המופעלת על ידי הבורסה ("רצף מוסדיים"). [סעיף 2.5 לטיטות שטר הנאמנות]

מגבלות על פעולות "מדללות"

☒ קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף: [סעיף 5.9 לטיטות שטר הנאמנות]

הנפקה נוספת של אגרות חוב מסדרה יג' על דרך של הרחבת סדרה תהא כפופה לכך ש: (1) לאחר ההרחבה, החברה תעמוד ב-LTV (כהגדרתו בסעיף 1.4 לטיטות שטר הנאמנות); (2) החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיפים 6.1.13, 6.1.14 ו-6.1.23 לטיטות שטר הנאמנות והיא תעמוד בהן גם מיד לאחר הרחבת הסדרה; (3) במועד ההרחבה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ולא תתקיים עילת פירעון מיידי כתוצאה ישירה מההרחבה; (5) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על פי טיטות שטר הנאמנות.

☒ קיימת התחייבות לאי יצירת שעבדים ("שעבוד שלילי"): [סעיף 4.3 לשטר הנאמנות]

החברה והחברה המשעבדת (כהגדרתה בטיטות שטר הנאמנות) מתחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושן וכלל זכויותיהן, הקיימים והעתידים (שיעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם יפנו אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ויודיעו לו אודותיו וכן יצרו בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו לטובת בעלי אגרות החוב להבטחת מלוא החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב (לרבות סכומים אחרים אשר נדרש לשלם על פי תנאי איגרות החוב ו/או שטר הנאמנות ו/או על פי כל דין). בהתאם ליחס החובות כלפי הצד השלישי וכלפי מחזיקי אגרות החוב (כפי שישתנה מעת לעת ומובהר כי החברה רשאית להגדיל את האשראי שתקבל מכל צד,

לרבות בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה יג'), אשר יובטח על פי אותו שעבוד) ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל, לפי המוקדם מבין השניים. אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי לגרוע מזכותן של החברה והחברה המשעבדת ליצור שעבודים שוטפים נוספים לטובת צדדים שלישיים נוספים בכפוף ובהתאם להוראות סעיף זה. במקרה של יצירת שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל, תחולנה ההוראות המפורטות בסעיפים 4.3.1.1 עד סעיף 4.3.1.4 לטיוטת שטר הנאמנות.

אמות מידה פיננסיות

☒ קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות: ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 1.4 לשטר) עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת במועד הדוחות הרלוונטיים מסכום בשקלים חדשים השווה לסך של 1 מיליארד ש"ח במשך שלושה רבעונים רצופים; אם ההון העצמי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) של החברה עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים, יפחת במועד הדוחות הרלוונטיים מסך של 500 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים; אם ה-LTV, במועד בדיקה כלשהו על פי הוראות טיוטת שטר הנאמנות, עלה מעל 1 והחברה לא העמידה בטוחות נוספות כאמור בסעיף 4.2 לשטר הנאמנות כך שה-LTV לאחר פעולות ההתאמה יעמוד על 1 לכל היותר, בהתחשב בערך המתואם של אגרות החוב נכון למועד הבדיקה, וזאת בתוך משך הזמן שנקבע בסעיף 4.2 לטיוטת שטר הנאמנות. [סעיפים 6.1.13, 6.1.23 ו- 6.1.25 לטיוטת שטר הנאמנות]

מגבלות על "חלוקה"

☒ קיימת קביעה מפורשת האם קיימות הגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניות. [סעיף 4.4 לטיוטת שטר הנאמנות]

☒ קיימות מגבלות על "חלוקה":

החברה לא תבצע חלוקה, אם: (1) ההון העצמי המתואם של החברה יקטן (לרבות כתוצאה מהחלוקה) מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-1.25 מיליארד ש"ח על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, (2) במידה ובמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה ישירה מביצוע החלוקה: (i) מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה יג') לפירעון מיידי, (ii) החברה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי השטר או (iii) החברה אינה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, לרבות מבחן יכולת הפירעון [סעיף 4.4 לטיוטת שטר הנאמנות]

☐ קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים:

_____.

מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה"

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

שינויי מבנה

☒ קיימות מגבלות על שינוי שליטה: כן, ראו בטבלת "עילות להעמדה לפירעון מיידי". [סעיף 6.1.14 לטיוטת שטר הנאמנות]

☒ קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה: כן, ראו בטבלת "עילות להעמדה לפירעון מיידי". [סעיף 6.1.12 לטיוטת שטר הנאמנות]

דירוג

☐ אגרות החוב מדורגות :

☐ קיימת התחייבות מותנית לשמירת רצף דירוג.

הערות :

עילות העמדה לפירעון מיידי

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות
אי תשלום	קיים [סעיף 6.1.1 לטיוטת שטר הנאמנות]	קיימת תקופת ריפוי של 5 ימי עסקים.
הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות	קיים [סעיף 6.1.19 לטיוטת שטר הנאמנות]	קיימת תקופת ריפוי של 10 ימים עסקים ממועד קבלת הודעה על הפרה.
אי נכונות מצגים	קיים [סעיף 6.1.19 לטיוטת שטר הנאמנות]	קיימת תקופת ריפוי של 10 ימים עסקים ממועד קבלת הודעה על הפרה.
הפרת התחייבויות ספציפיות - מגבלות על גיוס חוב נוסף כולל מגבלות על הרחבת סידרה	קיים [סעיף 6.1.22 לטיוטת שטר הנאמנות]	מגבלות על הרחבת סדרה בלבד בניגוד להתחייבויותיה על פי שטר הנאמנות.
הפרת התחייבות ספציפית - אי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	לא קיים	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה	קיים [סעיף 6.1.24 לטיוטת שטר הנאמנות]	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על עסקאות בעלי שליטה	לא קיים	
הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש	קיים [סעיף 6.1.11 לטיוטת שטר הנאמנות]	למעט פרסום בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומי.
הפרת התחייבות ספציפית - אמות המידה הפיננסיות	קיים [סעיף 6.1.13, 6.1.23 ו- 6.1.25 לטיוטת שטר הנאמנות]	
החלטת פירוק, צו פירוק קבוע וסופי	קיים [סעיף 6.1.2 לטיוטת שטר הנאמנות]	למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת ובלבד שהחברה הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי איגרות החוב ו/או שינוי מבנה בחברה, או אם נתמנה לחברה נאמן, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון, או אם ניתן נגדה צו פירוק סופי וקבוע
צו פירוק זמני, מינוי נאמן זמני או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה	קיים [סעיף 6.1.3 לטיוטת שטר הנאמנות]	ככל שלא בוטלו תוך 45 ימים (לא תינתן תקופת ריפוי ביחס לבקשות או צווים שניתנו על ידי החברה או לבקשתה)
הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ	קיים [סעיף 6.1.16 לטיוטת שטר הנאמנות]	ככל שלא בוטלו תוך 45 ימים (לא תינתן תקופת ריפוי ביחס לבקשות או צווים שניתנו על ידי החברה או לבקשתה). לא תינתן תקופת ריפוי ביחס לבקשות ו/או צווים שהוגשו על ידי החברה או לבקשתה. הסעיף מתייחס לעיקר נכסי החברה, כהגדרתם בטיטוט שטר הנאמנות.
בקשות כינוס או מינוי כונס זמני, צו למינוי כונס קבוע	קיים [סעיף 6.1.17 לטיוטת שטר הנאמנות]	ככל שלא בוטלו תוך 45 ימים (לא תינתן תקופת ריפוי ביחס לבקשות או צווים שניתנו על ידי החברה או לבקשתה). ביחס לצו למינוי כונס קבוע לא נקבעה תקופת ריפוי כאמור. צו למינוי כונס נכסים קבוע מתייחס לעיקר נכסי החברה כהגדרתם בטיטוט שטר הנאמנות.
בקשת פתיחת הליכים ; צו לפתיחת הליכים	קיים [סעיף 6.1.4 לטיוטת שטר הנאמנות]	למעט בקשה או צו כאמור אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם.
החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה	קיים [סעיף 6.1.18 לטיוטת שטר הנאמנות]	וכן אם החברה תפסיק את תשלומיה ו/או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה.

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות
חלה הרעה מהותית בעסקי החברה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את חובותיה למחזיקי אגרות החוב	קיים [סעיף 6.1.8 לטיוטת שטר הנאמנות]	
חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב	קיים [סעיף 6.1.8 לטיוטת שטר הנאמנות]	
השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה	קיים [סעיפים 6.1.7 ו-6.1.10 לטיוטת שטר הנאמנות]	למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות (כמשמעות עילה בו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה), וכל עוד ההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.
אם סדרת אגרות חוב של החברה הועמדה לפירעון מיידי, או אם הלוואה מהותית של החברה הועמדה לפירעון מיידי.	קיים [סעיף 6.1.6 לטיוטת שטר הנאמנות]	בתנאים המפורטים בשטר הנאמנות. נקבעה תקופת ריפוי של 10 ימים (ביחס להעמדת אגרות חוב לפירעון מיידי) או 45 ימים (ביחס להעמדת הלוואה מהותית לפירעון מיידי).
הפסקת דירוג	לא קיים	
ירידת דירוג	לא קיים	
שינוי שליטה	קיים [סעיף 6.1.14 לטיוטת שטר הנאמנות]	
הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות	קיים [סעיפים 6.1.12 ו-6.1.5 לטיוטת שטר הנאמנות]	סעיף 5.1.12 – מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב, למעט הצהרה על ביצוע מיזוג כאמור לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג והכל כאמור בטיטוט שטר הנאמנות. סעיף 5.1.5 – מכירה של רוב נכסי החברה, כהגדרתה בסעיף זה בטיטוט שטר הנאמנות.
עילות נוספות שאינן מנויות לעיל: החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח	קיים [סעיף 6.1.20 לטיוטת שטר הנאמנות]	
עילות נוספות שאינן מנויות לעיל: מימוש שעבודים על עיקר נכסי החברה	קיים [סעיף 6.1.15 לטיוטת שטר הנאמנות]	ככל שהמימוש לא בוטל תוך 45 ימים, ולמעט שעבודים להבטחת חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה – Non-Recourse.
עילות נוספות שאינן מנויות לעיל: הכללת הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של החברה	קיים [סעיף 6.1.24 לטיוטת שטר הנאמנות]	לתקופה של שני רבעונים רצופים.
עילות נוספות שאינן מנויות לעיל: התרחשות אירוע מטריד	קיים [סעיף 6.1.21 לטיוטת שטר הנאמנות]	כל עוד החברה לא שעבדה נכס מחליף או העמידה בטוחות אחרות.
עילות נוספות שאינן מנויות לעיל: שינוי עיקר פעילות החברה	קיים [סעיף 6.1.5 לטיוטת שטר הנאמנות]	אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה באופן שעיקר החזקותיה אינו בתחום הנדל"ן המניב או המיועד להנבה או בוצעה מכירה של רוב נכסי החברה. מכירה של רוב נכסי החברה כהגדרתה בטיטוט שטר הנאמנות.
עילות נוספות שאינן מנויות לעיל: חיסול או מחיקת החברה	קיים [סעיף 6.1.9 לטיוטת שטר הנאמנות]	למעט לצורך מיזוג עם ישות אחרת.
היחס בין סך החוב נושא הריבית נטו המאוחד של החברה, לסך המאזן המאוחד של החברה, עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים, יעלה על שיעור של 82.5%, במשך שלושה רבעונים רצופים;	קיים [סעיף 6.1.26 לטיוטת שטר הנאמנות]	יובהר, כי מועד ההפרה הרלבנטי ייחשב מועד פרסום הדוחות הכספיים הרלבנטיים

נציגות דחופה

☒ קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה. [סעיף 29 ונספח א' לטיוטת שטר הנאמנות]

הדין החל וסמכות השיפוט

☒ נקבע הדין החל: הדין הישראלי. [סעיף 31 לטיוטת שטר הנאמנות]

☒ נקבעה סמכות השיפוט: בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו. [סעיף 31 לטיוטת שטר הנאמנות]

