

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ
שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג) בלבד

תוכן עניינים

<u>סעיף בשטר הנאמנות</u>	<u>נושא</u>
1	מבוא, פרשנות והגדרות
2	הנפקת אגרות החוב
3	מינוי הנאמן; תפקידי הנאמן; סמכויות הנאמן
4	רכישה עצמית
5	התחייבויות החברה
6	פדיון מוקדם
7	פירעון מיידי
8	תביעות והליכים בידי הנאמן
9	נאמנות על תקבולים
10	סמכות לדרוש תשלום למחזיקי אגרות החוב באמצעות הנאמן
11	סמכות לעכב חלוקת כספים
12	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן
13	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה
14	קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב
15	השקעות כספים
16	התחייבויות החברה כלפי הנאמן
17	התחייבויות נוספות של החברה
18	באי כוח
19	דיווח על ידי הנאמן/דוח שנתי של הנאמן
20	פעולות מיוחדות
21	מינוי שלוחים
22	שיפוי
23	הודעות
24	ויתור פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות
25	מרשם מחזיקי אגרות החוב
26	מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן
27	אסיפות של מחזיקי אגרות החוב
28	שכר הנאמן
29	סודיות
30	תחולת הדין וסמכות ייחודית
31	כללי
32	מענים
33	אחריות הנאמן
34	הסכמים אחרים
35	הסמכה למגנ"א
	תוספת ראשונה והתנאים הרשומים מעבר לדף
	תוספת שנייה
	נספח 1 - אמות מידה פיננסיות והתחייבויות

שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג)

שנערך ונחתם ביום [], 2024

ב י ן : אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

ח.צ. : 1-003517-52

מרחוב אפעל 35, פתח-תקוה 4951132

טלפון : 03-6251400, פקס : 03-9191911

("החברה")

מצד אחד;

ל ב י ן : רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

ח.פ. : 4-368347-51

מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב-יפו 6770007

טלפון : 03-6389200; פקס : 03-6389222

("הנאמן")

מצד שני;

הואיל: וביום 26 במאי, 2021, פרסמה החברה תשקיף מדף, הנושא תאריך 27 במאי, 2021 (אסמכתא מס': 030880-01-2021), שתוקפו הוארך עד ליום 26 במאי, 2024, על פי היתר שהתקבל מרשות ניירות ערך ביום 18 במאי, 2023 (אסמכתא מס': 01-2023-045667), מכוחו החברה מעוניינת להציע את אגרות החוב נשואות שטר נאמנות זה ("תשקיף המדף"; "אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה י"ג)" בהתאמה);

והואיל: והחברה שוקלת לפרסם דוח הצעת מדף, אשר על פיו תציע החברה את אגרות החוב (סדרה י"ג) נשואות שטר נאמנות זה, וביום [], 2024, החליט דירקטוריון החברה לאשר באופן עקרוני הנפקה של אגרות החוב (סדרה י"ג) נשואות שטר נאמנות זה בדרך המתוארת בשטר נאמנות זה;

והואיל: וביום 24 באפריל, 2024, הודיעה מידרוג בע"מ על מתן דירוג A2.il (באופק יציב) להנפקת אגרות החוב (סדרה י"ג) ("מידרוג" ו-"דירוג הבסיס", בהתאמה), וזאת כמפורט בהודעת הדירוג שפורסמה על ידי החברה ביום 24 באפריל, 2024 (אסמכתא מס': 037593-01-2024);

והואיל: והנאמן הינו חברה מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999, אשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנויות, והוא עונה על כל דרישות ותנאי הכשירות על פי כל דין, ובכלל זאת על פי חוק ניירות ערך (כהגדרת המונח להלן), לשמש נאמן לאגרות החוב נשואות שטר נאמנות זה;

והואיל: והנאמן הצהיר, כי אין כל מניעה על פי חוק ניירות ערך (כהגדרת המונח להלן), או כל דין אחר, להתקשרותו עם החברה על פי שטר נאמנות זה, לרבות ביחס לניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה כאמור, וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך (כהגדרת המונח להלן), לשמש כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ג) נשואות שטר נאמנות זה;

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

והואיל: והחברה מצהירה, כי קיבלה את כל האישורים הנדרשים על פי כל דין ו/או הסכם לביצוע הנפקת אגרות החוב (סדרה י"ג) נשואות שטר נאמנות זה וכי אין כל מניעה על פי כל דין ו/או הסכם לבצע הנפקה כאמור ו/או להתקשר עם הנאמן על פי שטר נאמנות זה;

והואיל: ולנאמן אין כל עניין אישי בחברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן, החורג מהיותו של הנאמן נאמן לאגרות חוב נוספות של החברה;

ולפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, פרשנות והגדרות

- 1.1 המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים המצורפים לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
- 1.2 חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות

- וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.
- 1.3. כל האמור בשטר נאמנות זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר נאמנות זה הוראה אחרת מפורשת.
- 1.4. בכל עניין שלא נזכר בשטר נאמנות זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי אשר אינן ניתנות להתניה או תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, לפי העניין, לבין שטר נאמנות זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי ותקנון הבורסה וההנחיות מכוחו.
- 1.5. בכל מקרה של סתירה בין שטר זה למסמכים הנלווים לו, תיגברנה הוראות שטר נאמנות זה.
- 1.6. יצוין, כי במקרה של סתירה בין הוראות שטר זה ודוח הצעת המדף מכוחו תוצענה אגרות החוב, תגברנה הוראות שטר נאמנות זה. החברה מאשרת כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה לא מתקיימת סתירה בין דוח הצעת המדף לבין שטר הנאמנות.
- 1.7. שטר נאמנות זה, כפוף להוראות הדין ולהוראות תקנון הבורסה, ההנחיות על פיו ולחוקי העזר של מסלוקת הבורסה, כפי שיהיו מעת לעת ("**הוראות הבורסה**").
- 1.8. בשטר נאמנות זה, על נספחיו תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצדם:
- 1.8.1. "**הבורסה**" – הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
- 1.8.2. "**דוח הצעת מדף**" – דוח הצעת מדף של אגרות החוב אשר יפורסם על פי תשקיף המדף, בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, בו יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת;
- 1.8.3. "**הדוחות הכספיים**" – דוחות כספיים מאוחדים של החברה אחרונים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), שפורסמו לפני מועד האירוע;
- 1.8.4. "**החלטה מיוחדת**" – החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה האמורה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים;
- 1.8.5. "**החלטה רגילה**" – החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שהתכנסה לפי סעיף 135ב35 ו-14ב35א לחוק ניירות ערך (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית), ברוב של לפחות חמישים אחוזים (50%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים;
- 1.8.6. "**החברה לרישומים**" – החברה לרישומים של הבורסה לניירות בתל-אביב בע"מ, או כל חברה לרישומים שתבוא בנעליה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים;
- 1.8.7. "**חברה מדרגת**" – חברת דירוג אשראי שאישר הממונה על רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון, שבמשרד האוצר, או שאישרה רשות ניירות ערך;
- 1.8.8. "**חוק החברות**" – חוק החברות, התשנ"ט-1999, והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת;
- 1.8.9. "**חוק חדלות פירעון**" – חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, כפי שיהיה מעת לעת, [והתקנות לפיו](#);
- 1.8.10. "**חוק ניירות ערך**" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והתקנות לפיו, כפי שתהיינה מעת לעת, [והתקנות לפיו](#);
- 1.8.11. "**יום מסחר**" – כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה;
- 1.8.12. "**יום עסקים**" – כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;

- 1.8.13. "המדד הידוע" בתאריך כלשהו- המדד האחרון הידוע לפני אותו תאריך ;
- 1.8.14. "המדד היסודי"- מדד בגין חודש אפריל-מרץ 2024, כפי שפורסם ביום 15 באפריל, 2024 ;
- 1.8.15. "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 ;
- 1.8.16. "מדד התשלום"- המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית. על הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב תחול הגנה, קרי: במקרה שהמדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי ;
- 1.8.17. "מחזיקי אגרות החוב"- כהגדרת המונחים "מחזיק" ו-"מחזיק בתעודות התחייבות" שבחוק ניירות ערך ;
- 1.8.18. "מרשם"- מרשם מחזיקי אגרות החוב, כאמור בסעיף 24 להלן ;
- 1.8.19. "הנאמן"- רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, או כל מי שיכהן מעת לעת כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה ;
- 1.8.20. "קודקס הרגולציה"¹- פרק 4- ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי אגב השקעות, שער 5- עקרונות לניהול עסקים, חלק 2- מדידה, הון וניהול נכסים והתחייבויות, שבחוזר המאוחד, שפורסם על ידי הממונה על רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון שבמשרד האוצר, ותחילתו ביום 1 במאי, 2014, כפי שיהיה מעת לעת, לרבות העברתו לחלק אחר ;
- 1.8.21. "שטר זה" או "שטר נאמנות זה" או "שטר הנאמנות" -שטר נאמנות זה, לרבות הנספחים והתוספות המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו ;
- 1.8.22. "תמורת ההנפקה"- תמורת ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (קרי, בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת, ככל שתהיה).
- 1.8.23. "תעודת אגרת החוב"- תעודת אגרת חוב, אשר נוסחה מצורף כתוספת ראשונה לשטר זה.

2. הנפקת אגרות החוב

- 2.1. החברה תנפיק אגרות חוב (סדרה י"ג) רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, כאשר סדרה זו תהיה בערך נקוב כולל, כפי שיהיה מעת לעת בהתאם ובכפוף לשטר זה (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף ובין בדרך אחרת- בכפוף להוראות סעיף 2.3 להלן).
- אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) ב-7 תשלומים שנתיים לא שווים (כשהם צמודים למדד המחירים לצרכן), אשר ישולמו ביום 5 באפריל בכל אחת משנים 2028-2034 (כולל) (כאשר התשלום הראשון יבוצע ביום 5 באפריל, 2028 והתשלום האחרון יבוצע ביום 5 באפריל, 2034). בתשלום הראשון ישולם 10% מהקרן, בתשלום השני ישולם 12.5% מהקרן, בתשלום השלישי ישולם 10% מהקרן, בתשלום הרביעי ישולם 15% מהקרן ובכל אחד מהתשלומים החמישי, השישי והשביעי ישולם 17.5% מהקרן.
- היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב תישא ריבית שנתית קבועה (צמודה למדד המחירים לצרכן), בשיעור שיקבע במכרז אשר על פיו תוצענה אגרות החוב לראשונה

¹ https://www.gov.il/BlobFolder/guide/information-entities-codex/he/Codex_Gate5_Part2_Chapter4.pdf

לציבור ("ריבית הבסיס" או "הריבית השנתית")².

הריבית על היתרה הבלתי מסולקת, כפי שתהיה מעת לעת, של קרן אגרות החוב, תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 5 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2023-2024 (כולל) וביום 5 באפריל של כל אחת מהשנים 2034-2025 (כולל).

תשלומי הריבית ישולמו בעד התקופה של ששה חודשים שהסתיימו ביום הקודם למועד תשלום הריבית הרלוונטי ("תקופת הריבית" ו-"הריבית החצי שנתית", בהתאמה), למעט תשלום הריבית הראשון שיעשה ביום 5 באוקטובר, 2024, וישולם עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז הציבורי על אגרות החוב ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, ביום 4 באוקטובר, 2024) ("תקופת הריבית הראשונה"), כשהיא מחושבת על פי מספר הימים בתקופה זו על בסיס 365 ימים בשנה.

החברה תפרסם במסגרת הדיווח המידי בדבר תוצאות ההנפקה לראשונה לציבור של אגרות החוב, את שיעור הריבית השנתית, את שיעור הריבית החצי שנתית (אשר תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שתיים ("שיעור הריבית החצי שנתית")) ואת שיעור הריבית שישולם בגין תקופת הריבית הראשונה.

הקרן והריבית של אגרות החוב תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן. הצמדתן למדד של הקרן והריבית תיעשה באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. על הקרן ו/או הריבית של אגרות החוב תחול הגנה, כמפורט להלן: במקרה שהמדד הידוע בתאריך הקבוע לתשלום הרלוונטי יהיה זהה או נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי.

התשלומים על חשבון הקרן בגין אגרות החוב (סדרה י"ג), ישולמו לאדם ששמו יהיה רשום במרשם ביום 30 במרץ של כל אחת מהשנים 2033-2028 (כולל), אשר קדמו למועד פירעונו של תשלום הקרן הרלוונטי (בנוגע לתשלום האחרון, ראו בסעיף 0 להלן).

התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה י"ג) ישולמו לאדם ששמו יהיה רשום במרשם ביום 29 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2033-2024 (כולל) וביום 30 במרץ של כל אחת מהשנים 2033-2025 (כולל), אשר קדמו למועד פירעונו של תשלום הריבית הרלוונטי (בנוגע לתשלום האחרון, ראו בסעיף 0 להלן).

התשלום האחרון של הקרן של אגרות החוב והריבית בגינה יבוצע ביום 5 באפריל, 2034, ויעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה, ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

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

כל תשלום על חשבון קרן או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלום הקרן או הריבית כאמור, ועד למועד תשלומו בפועל בשיעור של 3.5%, מעל לריבית שתהא מעת לעת, (הכל על בסיס שנתי³, מחושבת פרו-ראטה לתקופה שמהמועד הקובע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל) ("ריבית פיגורים"). החברה תפרסם דיווח מידי אודות מועד התשלום, ריבית הפיגורים, לרבות שיעור הריבית הכוללת את ריבית הפיגורים, כאמור וזאת, שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום (קרן או ריבית) בפועל. ככל שהמועד הקובע לתשלום יידחה בהתאם להוראות שטר הנאמנות, החברה תודיע בדיווח מידי, במעמד דחיית המועד הקובע, על הריבית המדויקת הכוללת את ריבית הפיגורים כאמור.

לפרטים נוספים אודות הקרן ו/או הריבית ואופן תשלומם, ראו סעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר זה.

2.2 לפרטים אודות מנגנון התאמת ריבית בשל שינוי בדירוג אגרות החוב ו/או בשל אי

² בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות, כמפורט בסעיפים 5.6 ו-5.11 (בהתאמה) להלן.

³ לפי 365 ימים בשנה.

עמידה באמות מידה פיננסיות, ראו סעיפים 5.6 ו-5.11 להלן (בהתאמה).

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

2.4. אם לאחר מועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב, תורחב סדרת אגרות חוב על ידי החברה, מחזיקי אגרות החוב לא יהיו זכאים לקבל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב אשר תונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה כאמור, שהמועד הקובע לתשלומן יחול קודם למועד הנפקתן כאמור.

2.5. הוראות שטר זה תחולנה על אגרות החוב שתונפקנה כאמור על פי שטר זה ואשר תוחזקנה מעת לעת, על כל מחזיק באגרות חוב, לרבות על ידי הציבור, אלא אם כן נאמר מפורשות אחרת בשטר זה.

2.6. הנפקת אגרות חוב נוספות (הרחבת סדרה)

2.6.1. החברה תהיה רשאית, מעת לעת, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה י"ג) ולהנפיק אגרות חוב (סדרה י"ג) נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף ובין בדרך אחרת) ("אגרות החוב הנוספות"), לרבות לחברה בת של החברה או תאגיד בשליטתה בהתאם להוראות כל דין, בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שהיו (אם בכלל) בהנפקות אחרות שבוצעו לאגרות החוב (סדרה י"ג), ובלבד שתמסור על כך הודעה לנאמן זמן סביר מראש, כאמור בסעיף 2.6.6 להלן ותוך כדי עמידה בכל התנאים המפורטים בסעיף 2.6 זה.

2.6.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הנפקה של אגרות החוב הנוספות תבוצע, בכפוף לקיום כל התנאים הבאים: (1) לא תוביל לפגיעה ו/או להורדה בדירוג אגרות החוב, כפי שהוא סמוך לפני מועד ההרחבה ויתקבל אישור לכך מהחברה המדרגת מראש ובכתב (במקרה בו תהיה יותר מחברה מדרגת אחת שתדרג את אגרות החוב, ייקבע הדירוג לפי הדירוג הגבוה מבין החברות המדרגות); (2) בהתאם לדוחות הכספיים, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 1.1 בנספח 1 לשטר זה וכן תמשיך לעמוד בהן גם לאחר הבאת הרחבת הסדרה בחשבון ביחס לנתונים אלו, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות; וכן (3) טרם הנפקת אגרות החוב הנוספות ומייד לאחר תעמוד החברה בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר זה וכי לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, כאמור בסעיף 7.1 להלן, וזאת מבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה המנויות שבסעיף 7.1 להלן; וכן (4) אין בהנפקת אגרות החוב הנוספות כדי לפגוע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב.

2.6.3. יובהר, כי הנפקת אגרות החוב הנוספות, תהיה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר.

2.6.4. הנאמן יכהן, בכפוף להוראות כל דין ושטר זה, כנאמן עבור אגרות החוב, כפי שתהיינה מעת לעת במחזור, וזאת גם במקרה של הנפקת אגרות החוב הנוספות, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לאגרות החוב הנוספות לא תידרש. אגרות החוב שתהיינה במחזור ערב הרחבת הסדרה ואגרות החוב הנוספות אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, תעמודנה בדרגה שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת, ושטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב הנוספות מאותה סדרה כאמור.

2.6.5. היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב בעקבות הנפקת אגרות החוב הנוספות כאמור יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב הקיימות במחזור באותה עת (ככל שיהיה), תפנה החברה לרשות המיסים, במידת הצורך, לפני הנפקת אגרות החוב הנוספות, על מנת לקבל את אישורה, כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב האמורות, ייקבע לאגרות החוב האמורות שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים (ככל שיהיו). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה

תחשב, עם הרחבת הסדרה, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב, ותודיע בדוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה ולפני הרישום למסחר את שיעור הניכיון שנוצר כתוצאה מהנפקת אגרות החוב הנוספות ואת שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל אגרות החוב. המס ינוכה במועדי הפירעון של אגרות החוב האמורות, לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. אם לא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מידי, לפני הנפקת אגרות החוב הנוספות, את שיעור הניכיון האחיד שיהיה שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב.

המס ינוכה במקור בעת פירעון אגרות החוב, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. לפיכך, ייתכנו מקרים שבהם ינוכה מס במקור בגין ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות חוב טרם הנפקת אגרות החוב הנוספות. במקרה זה, נישום שהחזיק אגרות חוב לפני הנפקת אגרות החוב הנוספות ועד לפירעון אגרות החוב האמורות, יהיה זכאי להגיש דו"ח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי דין.

2.6.6. החברה תודיע לנאמן בסמוך לאחר קבלת החלטה במוסדות החברה על ביצוע הנפקת אגרות החוב הנוספות ותמציא לו לא יאוחר משלושה (3) ימי עסקים לפני ביצוע המכרז להנפקת אגרות החוב הנוספות טרם ביצוע המכרז למשקיעים מסווגים או לא יאוחר משלושה (3) ימי עסקים טרם ביצוע הנפקת אגרות החוב הנוספות בפועל (ככל שלא יתקיים מכרז למשקיעים מסווגים), אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידתה של החברה בהוראות סעיפים 2.6.2(1)-2.6.2(4) לעיל אשר יכלול, בין היתר, אישור כי לא תתקיים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי כתוצאה מן הנפקת אגרות החוב הנוספות, בצירוף חישוב בקובץ Excel פעיל המעיד על עמידת החברה בתנאי שבסעיף 2.6.2(2) לעיל, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן, ובצירוף אישור החברה המדרגת לפיו דירוג אגרות החוב לא יפגע עקב ההרחבה כאמור. פרסום אישור החברה המדרגת כאמור או דוח דירוג המעיד כי דירוג אגרות החוב לא יפגע עקב ההרחבה יחשב כהמצאת אישור החברה המדרגת לנאמן.

2.6.7. אין בזכות זו של החברה להנפקת אגרות החוב הנוספות, כאמור לעיל, כדי לפטור את הנאמן מלבחון את ההנפקה כאמור, וזאת ככל שחובה כזו מוטלת על הנאמן על פי כל דין.

2.7. הנפקת סדרות נוספות

2.7.1. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות בכפוף להוראות כל דין, להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או ממחזיקי אגרות החוב הקיימים באותה עת, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, ובתנאי פירעון, ריבית, הצמדה, בטוחות, ותנאים אחרים כפי שתמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה י"ג) שבמחזור, שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת על החברה מכוח שטר זה.

2.7.2. החברה מתחייבת, כי ככל שתונפק סדרת אגרות חוב אחרת ו/או סדרת ניירות ערך אחרים שהינם חוב (בסעיף 2.7.2 זה: "הסדרה/ות האחרת/ות") שאינה מובטחת (וכל עוד אינה מגובה בביטחונות), לא תהא הסדרה האחרת שאינה מובטחת כאמור עדיפה על אגרות החוב בעת פירוק החברה. בטרם הנפקת הסדרה האחרת שאינה מובטחת כאמור, החברה תמסור לנאמן אישור בכתב בחתימת נושא משרה בצירוף הכספים בחברה, בדבר עמידה בתנאי זה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

כמו כן, החברה מתחייבת, כי ככל שתונפק סדרה אחרת שתהא מובטחת בבטוחה כלשהי, העדיפות בפירוק לאותה סדרה תינתן רק ביחס לאותה בטוחה שתועמד לאותה סדרה אחרת. בטרם הנפקת הסדרה האחרת המובטחת כאמור, החברה תמסור לנאמן אישור בכתב בחתימת נושא משרה בצירוף הכספים בחברה, בדבר עמידה בתנאי זה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

2.8. אין באמור בסעיפים 2.6 ו-2.7 לעיל, כדי להוות הסכמה מראש מצד הנאמן או מחזיקי

- אגרות החוב להנפקות כאמור, או לגרוע מזכויות כלשהן של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.
- 2.9 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אין בזכויות האמורות של החברה כדי לגרוע מזכויות הנאמן מלבחון את השלכות ההנפקה כאמור ו/או מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה, לרבות מזכותם להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב לפי הוראות שטר זה.
- 2.10 הוראות שטר זה תחולנה על אגרות החוב שתונפקנה כאמור על פי שטר זה ואשר תוחזקנה מעת לעת, על ידי כל מחזיק באגרות חוב.
- 2.11 שטר זה יכנס לתוקפו במועד הקצאת אגרות החוב על ידי החברה ותחולתו תהא מיום הנפקת אגרות החוב. מוסכם, כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב מכל סיבה שהיא, יהא שטר זה בטל מעיקרו.
- 2.12 תמורת ההנפקה בגין אגרות החוב, אשר תתקבל ממחזיקי אגרות החוב תופקד בידי רכז ההנפקה (כפי שיהא באותה העת ו/או גוף בעל תפקיד דומה), והחברה תראה בהפקדתה כאמור כקבלת התמורה בידיה, ולאור כך, תפנה החברה אל הבורסה לרישום אגרות החוב למסחר. רכז ההנפקה (כפי שיהא באותה העת ו/או גוף בעל תפקיד דומה) יעביר את תמורת ההנפקה לידי החברה.
- 3. מינוי הנאמן; תפקידי הנאמן; סמכויות הנאמן**
- 3.1 החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בלבד, מכוח הוראות סעיף 35 לחוק ניירות ערך.
- 3.2 תקופת מינויו של הנאמן תהיה עד מועד כינוסה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך.
- 3.3 ממועד כניסתו לתוקף של שטר זה כאמור בסעיף 2.11 לעיל, תפקידי הנאמן יהיו על פי כל דין ועל פי שטר זה.
- 3.4 היה והנאמן יוחלף בנאמן אחר, יהיה הנאמן האחר נאמן עבור מחזיקי אגרות החוב מכוח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך, לרבות עבור זכאים לתשלומים מכוח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.
- 3.5 סמכויות הנאמן**
- 3.5.1 הנאמן ישתמש בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה לפי שיקול דעתו. הנאמן לא יהיה 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.
- 3.5.2 הנאמן יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכויותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר זה, לרבות בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידי, בכספת ו/או במקום אחר שיבחר ו/או אצל כל בנק ו/או כל תאגיד עזר בנקאי ו/או עורך דין ו/או רואה חשבון, והכל בכפוף להוראות שטר זה.
- 3.5.3 הנאמן רשאי לתת הסכמתו ו/או אישורו לכל בקשה לבית משפט הבאה לפי דרישתו של מחזיק באגרות החוב, והחברה תפצה את הנאמן עבור כל ההוצאות שנגרמו על ידי בקשה כזו ומפעולות שנעשו כתוצאה ממנה או בקשר איתה אלא אם הנאמן פעל ברשלנות או בחוסר תום לב ו/או בזדון.
- 3.5.4 הנאמן יפעל, בין היתר, בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.
- 3.5.5 הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, ולשם כך יהיה רשאי לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים באגרות החוב לפי חוק או לפי שטר זה.
- 3.5.6 הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב בהתאם לכל דין וההוראות המפורטות בשטר זה.
- 3.5.7 הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 20 להלן.
- 3.5.8 פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינוי או בכשירותו.
- 3.5.9 אין בחתימת הנאמן על שטר זה הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

- 3.5.10 הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את הנאמן בכל פעולה שעליו לבצע בהתאם להוראות שטר זה או לפי כל דין.
- 3.5.11 הנאמן אינו מחויב לפעול באופן שאינו מפורט במפורש בשטר זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.
- 3.5.12 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.
- 3.5.13 מובהר, כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב כלפי הנאמן, ככל שיהיו שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על פי כל דין. כמו כן, לא יהא בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב מחבות כלשהי על פי כל דין.

4. רכישה עצמית

- 4.1 בכפוף לכל דין החברה שומרת על זכותה לרכוש בכל עת את אגרות החוב, כולן או חלקן, במחיר ובתנאים שייראו לה (וממוכרים שייבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה ו/או הודעה לכלל מחזיקי אגרות החוב), ובמקרה של רכישה כאמור תפקענה ותבטלנה אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, תמחקנה מן הרישום למסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה שאגרות החוב תירכשנה כאמור, תפנה החברה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב הרלוונטיות. **על אף האמור, היה ולפי הוראות הדין והוראות הבורסה, כפי שתהיינה באותה עת, אגרות החוב לא תבטלנה ולא תימחקנה מן הרישום למסחר בבורסה, החברה תהא רשאית למכור את אגרות החוב הנרכשות, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בהתאם להוראות הדין והוראות הבורסה כפי שתהיינה באותה עת.** החברה תודיע על כך בכתב לנאמן וכן תפרסם דיווח מיידי במערכת המגני"א על רכישה של אגרות חוב, שבוצעה על ידה כאמור, ככל שנדרש על פי דין. אין באמור לעיל לפגוע בזכותה של החברה לפרוע את אגרות החוב בפדיון מוקדם. על אף האמור, החברה לא תהא רשאית לרכוש אגרות חוב כאמור, כל זמן שתמצא במצב של הפרת שטר זה עקב אי עמידה באמות המידה הפיננסיות (כהגדרתן בסעיף 1.1 לנספח 1 לשטר זה).
- 4.2 בכפוף לכל דין, חברה בת של החברה, חברה קשורה של החברה, חברה כלולה של החברה, בעל שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו (בן זוג וכן אח, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג, או בן זוגו של כל אחד מאלה), תאגיד בשליטת אחד מהם או תאגיד בשליטת החברה ("מחזיק קשור") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת, אגרות חוב על פי שיקול דעתם (בכפוף לכל דין). אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור תיחשבנה כנכס שלהם, הן לא תימחקנה מן הרישום למסחר בבורסה, והן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב. כל עוד אגרות החוב הן בבעלות מחזיק קשור, הן לא תקנינה למחזיק הקשור זכויות הצבעה באסיפת מחזיקי אגרות החוב ולא תימננה לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי הדרוש לפתיחת אסיפה זו. ככל שיוודע לחברה דבר רכישה כאמור תודיע החברה בדיווח מיידי על רכישה ו/או מכירה כאמור, ככל שנדרש על פי דין.
- 4.3 החברה תמסור לנאמן, על פי דרישתו, את רשימת המחזיקים הקשורים ואת הכמויות המוחזקות על ידם בתאריך שיבקש הנאמן וזאת על פי הדיווחים שהתקבלו בידיה ממחזיקים קשורים ואשר דווחו במערכת המגני"א על ידי החברה, ככל שנדרש כאמור על פי דין.
- 4.4 על אף האמור, החברה מתחייבת, כי חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה של החברה (הנמצאת בשליטת החברה לרבות שליטה משותפת) לא תהיינה רשאיות לרכוש אגרות חוב כאמור החל מהמועד בו הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי או החל מהמועד בו נמסרה לחברה הודעה על העמדה לפירעון מיידי כאמור (לרבות בדרך של העברת תוצאות אסיפת מחזיקי אגרות החוב לחברה לפיהן התקבלה החלטה בדבר

העמדת אגרות החוב לפירעון מייד על דרך של פרסום דיווח מייד במערכת המגננ"א על ידי הנאמן, לפי המוקדם.

4.5. אין באמור בסעיף זה לעיל, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה או מחזיק קשור או את מחזיקי אגרות החוב לרכוש את אגרות החוב ו/או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

5. התחייבויות החברה

עד מייד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, מתחייבת החברה כדלקמן:

5.1. לשלם, במועדים הקבועים בשטר זה, את כל סכומי הקרן, הריבית ההצמדה וריבית הפיגורים (כהגדרתה בסעיף 0 לתנאים הרשומים מעבר לדרך שבתוספת הראשונה לשטר (זה) (ככל שתחול) ותוספות ריבית בגין שינוי בדירוג ו/או בגין הפרה של אמת מידה פיננסית (ככל שתחול) המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר זה.

5.2. כי תפעל לכך שאגרות החוב תירשמה למסחר בבורסה.

5.3. בכל מקרה שבו מועד תשלום על חשבון סכום קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא כל תוספת תשלום.

5.4. כי תעמוד בהתחייבויות לעמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בנספח 1 לשטר זה, ובמגבלות על ביצוע חלוקה המפורטות בסעיף 2 לנספח 1 לשטר זה.

5.5. התחייבויות החברה ביחס למיזוג

החברה מתחייבת, כי עד מייד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב:

5.5.1. החברה לא תבצע, לא תחליט ולא תסכים לבצע מיזוג (בין שהחברה היא החברה הקולטת ובין שהחברה היא החברה הנקלטת) ללא קבלת אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, בהחלטה רגילה, אלא אם כן הצהירה החברה או החברה הקולטת, לפי העניין, בדיווח מייד, כלפי מחזיקי אגרות החוב, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד השלמת המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת במיזוג לקיים את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב במלואן ובמועדן. כמו כן, מתחייבת החברה, כי לא תתחסל (למעט במקרה של מיזוג כאמור בסעיף 5.5 זה) או תהיה צד לשינוי מבנה (למעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה ו/או לבין מחזיקי כתבי אופציות של החברה הניתנים למימוש למניות החברה בלבד שאינם אסורים לפי הוראות שטר זה ושאינן בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב) ולא תקבל החלטה בדבר פירוק מרצון. למען הסר ספק, אין באמור כדי לגרום מהתחייבויותיה של החברה כאמור בסעיף 7.1 להלן.

5.5.2. החברה לא תהיה צד למיזוג מהותי, לא תרכוש, במישרין או בעקיפין (לרבות בדרך של רכישת מניות של תאגיד אחר), התחייבויות וחובות מהותיים, ללא קבלת אישור מראש באסיפת מחזיקי אגרות החוב, בהחלטה רגילה, אלא אם החברה ולפי העניין - החברה המתמזגת האחרת, מסרו למחזיקי אגרות החוב את הנמקות דירקטוריון החברה לעסקה, וכן הצהירו והתחייבו כלפי מחזיקי אגרות החוב, באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה או של החברה המתמזגת האחרת, לפי העניין, לקיים את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב במלואן ובמועדן, ובכלל זה לעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות בנספח 1 לשטר זה. ככל שתמסרנה ההנמקות וינתן אישור הדירקטוריון כאמור, על פי הנחיית הנאמן, הם יכללו במסגרת הדיווחים המיידים של החברה אודות המיזוג.

5.5.3. החברה תודיע לנאמן אודות התקיימות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 5.5 זה, לא יאוחר משני (2) ימי עסקים לאחר קבלת ההחלטה במוסדותיה לקיומם או ביצועם. כמו כן, לבקשת הנאמן, החברה תמסור לו כל מידע שיידרש על ידו באופן סביר, בקשר למיזוג ולהשלכותיו על עמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב. הנאמן רשאי להסתמך על המידע שיימסר מהחברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת, אלא ככל שזו נדרשת

בנסיבות העניין.

לעניין סעיף 5.5 זה :

"מיזוג" - העברה של כלל הנכסים והחייבים של התאגיד ("חברת היעד") לתאגיד אחר ("החברה הקולטת"), אשר כתוצאה ממנה מתחלפת חברת היעד, בין אם לפי הפרק השמיני או הפרק התשיעי לחוק החברות או בכל דרך אחרת.

"מיזוג מהותי" - מיזוג אשר כתוצאה ממנו יתקיימו הפרמטרים אשר בהתקיימם קמה חזקה בדבר מהותיות המיזוג לפי פרק 1ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשי"ל-1970.

"התחייבויות וחובות מהותיים" - מעל עשרה אחוזים (10%) מסך החוב הפיננסי נטו.

"חוב פיננסי נטו", משמעו- סך כל החובות וההתחייבויות הפיננסיות נטו (חוב לזמן קצר מבנקים, מגופים שעיסוקם במתן אשראי ומנושים פיננסיים אחרים) (כולל חלויות שוטפות, לרבות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים מסוג חוב) בתוספת חוב לזמן ארוך מבנקים ונושים פיננסיים אחרים ובתוספת אג"ח ו/או ניירות ערך אחרים מסוג חוב, בניכוי יתרות מזומנים ושווה מזומנים ופיקדונות, שאינם מוגבלים בשימוש, השקעות לזמן קצר של החברה שאינם מוגבלים בשימוש וניירות ערך אשר רשומים למסחר בבורסה המוכרים בדוחות הכספיים של החברה כנכסים שוטפים), הכל על פי הדוחות הכספיים.

התחייבויות החברה ביחס לדירוג אגרות החוב

.5.6

5.6.1 החברה מתחייבת לפעול לכך שעד מייד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, ככל שהדבר בשליטתה, אגרות החוב תהיינה במעקב דירוג על ידי חברה מדרגת. לעניין זה מובהר, כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי החברה המדרגת לא תיחשבנה כהפסקת דירוג. החברה מתחייבת, בין היתר, לשלם לחברה המדרגת את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברה המדרגת, ולמסור לחברה המדרגת את הדיווחים הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין החברה המדרגת. לעניין זה יראו, בין היתר, את אי ביצוע התשלומים אותם התחייבה החברה לשלם לחברה המדרגת, ואת אי מסירת הדיווחים הנדרשים על ידי החברה לחברה המדרגת במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין החברה המדרגת, כנסיבות אשר הינן בשליטת החברה.

5.6.2 מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה כאמור לעיל, כל אימת שאגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות בידי חברה מדרגת או שתוחלף החברה המדרגת את אגרות החוב בחברה מדרגת אחרת, גם כאשר אגרות החוב מדורגות על ידי מספר חברות דירוג, תפרסם על כך החברה הודעה בדיווח מיידי בהתאם להוראות סעיף 16.15 להלן. למען הסר ספק, האמור לעיל יחול גם כאשר החברה מדורגת על ידי יותר מחברה מדרגת אחת. מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף את החברה המדרגת במשך חיי אגרות החוב.

5.6.3 מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה משינוי בדירוג של אגרות החוב:

ככל שדירוג אגרות החוב שנקבע על ידי החברה המדרגת יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בדרגה אחת (בסעיף 5.6 זה: "הדירוג המופחת") מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% מעל שיעור ריבית הבסיס (בסעיף 5.6 זה: "הריבית הנוספת"), וזאת בגין התקופה שתחילתה במועד פרסום הדירוג המופחת ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או לחילופין עד עליית הדירוג המופחת בחזרה לדירוג הבסיס, לפי המוקדם (ואז יחול המפורט בסעיף 5.6.8 להלן).

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב יעודכן גם במקרה של הורדת/ות דירוג נוספת/ות מעבר לדירוג המופחת כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מהדירוג המופחת (בסעיף 5.6 זה: "הדירוג המופחת הנוסף"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת

של אגרות החוב בשיעור של 0.25% (נוספים) מעל שיעור הריבית הנוספת, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.5% (בסעיף 5.6 זה: "הריבית הנוספת השנייה"); (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מהדירוג המופחת הנוסף (בסעיף 5.6 זה: "הדירוג המופחת השני הנוסף"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% (נוספים) מעל שיעור הריבית הנוספת השנייה, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75% (בסעיף 5.6 זה: "הריבית הנוספת השלישית"); (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מהדירוג המופחת השני הנוסף (בסעיף 5.6 זה: "הדירוג המזערי"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% (נוספים) מעל שיעור הריבית הנוספת השלישית, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1% (בסעיף 5.6 זה: "הריבית הנוספת הרביעית"); והכל בגין התקופה שתחילתה במועד פרסום הדירוג המופחת הנוסף או הדירוג המופחת השני הנוסף או הדירוג המזערי, לפי העניין, ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, או לחילופין עד עליית הדירוג בחזרה לדרגה אחת או יותר מעל הדירוג המופחת או מעל לדירוג המופחת הנוסף או מעל הדירוג המופחת השני הנוסף או מעל לדירוג המזערי, לפי העניין, לפי המוקדם (ואז יחול המפורט בסעיף 5.6.8 להלן).

5.6.4

לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת החברה המדרגת בדבר הורדת דירוג אגרות החוב לדירוג המופחת או לדירוג המופחת הנוסף או לדירוג המופחת השני הנוסף או לדירוג המזערי, לפי העניין, תפרסם החברה דיווח מיידי בו תציין: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת או הדירוג המופחת הנוסף, הדירוג המופחת השני הנוסף, או הדירוג המזערי (לפי העניין), ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב באותו דירוג; (ב) את שיעור הריבית המדוייקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב, וזאת בגין התקופה שתחילתה בתקופת הריבית הנוכחית ועד למועד פרסום הדירוג המופחת או הדירוג המופחת הנוסף, הדירוג המופחת השני הנוסף או הדירוג המזערי (לפי העניין) (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בסעיף 5.6 זה: "ריבית המקור"); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד פרסום הדירוג המופחת או הדירוג המופחת הנוסף או הדירוג המופחת השני הנוסף או הדירוג המזערי (לפי העניין), ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור השנתית בתוספת שיעור הריבית הנוספת או בתוספת הריבית הנוספת השנייה, או בתוספת הריבית הנוספת השלישית או בתוספת הריבית הנוספת הרביעית (לפי העניין) לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב הנובעת מהאמור בס"ק (ב) ו-(ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשוקללת משיעור הריבית המשוקללת כאמור בס"ק (ד) לעיל; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית שתישא יתרת קרן אגרות החוב ביחס לתקופות הבאות.

מובהר, כי בכל מקרה של שינוי בריבית כתוצאה משינוי בדירוג כאמור בסעיף זה, לא יחול שינוי במועדי תשלום (קרן או ריבית) או ביום הקובע לתשלום בגין אגרות החוב.

עוד מובהר, כי היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת או בדירוג המופחת הנוסף או בדירוג המופחת השני הנוסף, או בדירוג המזערי (לפי העניין), יחול במהלך התקופה שתחילתה ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומה במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (בסעיף 5.6 זה: "תקופת הדחייה"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוספת או שיעור הריבית הנוספת השנייה או שיעור הריבית הנוספת השלישית או שיעור הריבית הנוספת הרביעית (לפי העניין), לשנה, במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדיווח מיידי את שיעור הריבית המדוייק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

5.6.5

במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב על ידי החברה המדרגת, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדיווח

המיידית כאמור.

5.6.6. ככל ואגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה לפני פירעון הסופי, לתקופה רצופה של שישים (60) ימים, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב לדירוג המזערי (כהגדרת המונח בסעיף 5.6.3 לעיל), והזכאות לריבית בגין הדירוג המזערי (כהגדרת המונח בסעיף 5.6.3 לעיל) תהיה החל מהתקופה בה יופסק הדירוג כאמור, כל זאת מבלי לגרוע מזכות מחזיקי אגרות החוב להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידית כמפורט בסעיף 7.1 להלן.

5.6.7. מובהר, כי החלפת החברה המדרגת (אם וככל שהחברה תחליט להחליפה בהתאם להוראות שטר זה) לכשעצמה לא תשפיע על שיעור הריבית כאמור בסעיפים 5.6.3 או 5.6.8 לעיל ולהלן, ובלבד שהדירוג שיינתן על ידי החברה המדרגת החדשה הינו דירוג מקביל או גבוה מהדירוג של החברה המדרגת הנוכחית במועד החלפה. במידה והדירוג שיינתן לאגרות החוב על ידי החברה המדרגת החדשה יהיה נמוך מזה שהיה לאגרות החוב ערב החלפת החברה המדרגת כמתואר לעיל, תחולנה הוראות סעיף 5.6 זה, וזאת על פי מפתח הדירוג המקביל בחברה המדרגת החדשה.

5.6.8. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל, תעדכן החברה המדרגת את הדירוג לאגרות החוב כלפי מעלה (בסעיף זה, כל אחד, בהתאמה: "הדירוג הגבוה"): (א) לדירוג הגבוה בדרגה אחת מהדירוג המזערי - אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב בשיעור של 0.25%; (ב) לדירוג הגבוה בדרגה אחת מהדירוג המופחת השני הנוסף - אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב בשיעור של 0.25%; (ב) לדירוג הגבוה בדרגה אחת מהדירוג המופחת הנוסף - אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב בשיעור של 0.25%; (ג) לדירוג הגבוה בדרגה אחת מהדירוג המופחת - אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב בשיעור של 0.25%; כך ששיעור הריבית השנתית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יהיה שיעור ריבית הבסיס ללא כל תוספת (בכפוף להתאמות ריבית לפי סעיף 5.11 להלן, ככל שרלוונטי). כל תוספת כאמור לשיעור הריבית תבוצע בגין התקופה שתחילתה במועד פרסום הדירוג הגבוה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, או עד שינוי דירוג אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 5.6 זה. במקרה כאמור, תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 5.6.3-5.6.5 לעיל, בשינויים המחייבים, וכן תדווח החברה כאמור בסעיף 5.6.5 לעיל, בשינויים המחייבים.

5.6.9. למען הסר ספק, מובהר, כי שינוי אופק הדירוג של אגרות החוב לא יגרור שינוי בריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור בסעיף זה לעיל.

5.6.10. מובהר, כי בכל מקרה, למעט במקרה שתחול ריבית פיגורים (כהגדרת המונח בסעיף 0 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר זה), לא תוגדל ריבית הבסיס ביותר משיעור של 1.2550% במצטבר בגין כל ההתאמות המתוארות בסעיף 5.6 זה ובגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.11 להלן.

5.6.11. ככל שאגרות החוב תדורגנה על ידי יותר מחברה מדרגת אחת בו זמנית, דירוג אגרות החוב לעניין סעיף 5.6 זה ייקבע על פי הדירוג הנמוך.

5.6.12. מובהר בזאת, כי תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת דירוג כאמור בסעיף 5.6.3 לעיל ו/או כתוצאה מאי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 5.11 להלן אינם תלויים זה בזה.

5.7. למען הסר ספק, מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן ולא יבחן, את הצורך בהעמדת ביטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב. הנאמן לא נתבקש לערוך ובפועל לא ערך ולא יערוך, בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות הבת שלה. בהתקשרותו בשטר זה, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש ו/או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב. אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על

פי כל דין או שטר זה, ובכלל זה אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך הנפקת אגרות החוב מהסדרה לה ישמש הנאמן נאמן ואילך, ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב.

5.8. החברה מתחייבת, כי לא תחדל מלהמשיך בעסקיה ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לא תשנה את עיקר תחום פעילותה (כהגדרתו להלן).

לעניין ס"ק זה:

"תחום עסקיה" או "תחום פעילותה", משמע- תחום הנדל"ן המניב.

"עיקר תחום פעילותה", משמע- למעלה משבעים אחוזים (70%) מסך הנכסים בהתאם לדוחות הכספיים.

5.9. אי הבטחת אגרות החוב

5.9.1. אגרות החוב אינן מובטחות בכל שיעבוד או בטוחה אחרת. מעמדן של מחזיקי אגרות החוב הינו מעמד של נושים בלתי מובטחים של החברה, על כל המשתמע מכך.

5.9.2. בכפוף לאמור בסעיף 5.9.4 להלן, החברה תהא רשאית מעת לעת לשעבד את כל נכסיה, למכור, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את נכסיה כולם או מקצתם, בכל דרך שהיא, לטובת צד שלישי כלשהו, ללא צורך בהסכמה של הנאמן ו/או של מחזיקי אגרות החוב, אך בכפוף לחובות הדיווח של החברה בקשר לאמור, כפי שאלו נקבעו בשטר זה או לפי דין, הכל ובלבד שלא התקיימה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7 להלן. למען הסר ספק, יובהר, כי על החברה לא תחול כל מגבלה במתן ערבויות לטובת חבויות והתחייבויות והיא תוכל להעמידן ללא צורך בקבלת הסכמת הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי אגרות החוב, הכל ובלבד שלא התקיימה עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7 להלן.

5.9.3. למען הסר ספק, יובהר, כי גם החברות הבנות או החברות המוחזקות או החברות הכלולות של החברה (כפי שתהיינה מעת לעת) תהיינה רשאיות לשעבד את רכושן, כולו או מקצתו, בכל שיעבוד (לרבות שיעבוד צף) ובכל דרך שהיא, ללא קבלת הסכמת הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי אגרות החוב לכך ומבלי שתידרש העמדת בטוחה כלשהי למחזיקי אגרות החוב במקביל ליצירת שיעבוד כאמור על ידיהן.

5.9.4. שיעבוד שלילי

5.9.4.1. עד מייד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, החברה לא תיצור שיעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת חובותיה כלפיו, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב, בהחלטה מיוחדת.

החברה מצהירה, כי למועד חתימת שטר זה, לא יצרה החברה ולא התחייבה ליצור שיעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה למאן דהוא.

למען הסר ספק, יובהר, כי אין באמור בסעיף 5.9.4.1 לעיל כדי להגביל את החברות הבנות או החברות המוחזקות או החברות הכלולות של החברה (כפי שתהיינה מעת לעת) מלשעבד את רכושן, כולו או מקצתו, בכל שיעבוד (לרבות שיעבוד צף) ובכל דרך שהיא.

5.9.4.2. על אף האמור בסעיף 5.9.4.1 לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שיעבוד שוטף (צף) על כלל רכושה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי (אחד או יותר), ללא הסכמה מראש של מחזיקי אגרות החוב, וזאת בכפוף למילוי שני התנאים הבאים: (1) מתן הודעה לנאמן בכתב לפחות שבעה (7) ימי עסקים קודם ליצירת שיעבוד שוטף כאמור; ו-(2) בד בבד עם יצירת שיעבוד שוטף לצד שלישי כאמור, תיצור החברה שיעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת מחזיקי אגרות החוב

באותה דרגה ופרי פסו על פי יחס החובות ביניהם, אשר יהיה בתוקף עד מייד לאחר **המועד** הפירעון הסופי של אגרות החוב או עד למועד ביטול הביטול והסרת השעבוד השוטף לטובת אותו צד שלישי, לפי המוקדם. השעבוד הנ"ל ייווצר בהתאם למסמכי שעבוד בנוסחים לשביעות רצון הנאמן.

5.9.4.3

ככל שנוצר שעבוד כאמור בסעיף 5.9.4.2 לעיל, מימוש השעבוד על ידי הנאמן או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן או הצד השלישי, לפי העניין (בסעיף זה: "הצדדים") או של מי מהמחזיקים באגרות החוב או הצד השלישי, 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 זה או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) ולנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש הנכס המשועבד.

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 הצד השלישי, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב.

5.9.4.4

עם יצירת השעבוד כאמור בסעיף 5.9.4.2 לעיל, החברה תמציא לנאמן, אישור עורך דין חיצוני, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כי השעבוד אשר נוצר כאמור בסעיף 5.9.4.2 לעיל לטובת הצד השלישי הוא אכן עומד בתנאי שבסעיף 5.9.4.2(2) לעיל, כי אין כל מגבלה או תנאי בהסכם ההלוואה ו/או הסכם השעבוד מול הצד השלישי האמור למימוש השעבוד על ידי הנאמן וכי לא נדרשת הסכמת הצד השלישי ו/או מי מטעמו לשם מימוש השעבוד על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב. החברה מתחייבת להודיע לנאמן, בכתב, מייד לכשייוודע לה על הליכים שנקטו לצורך מימוש השעבוד האמור על ידי הנאמן ו/או הצד השלישי האמור ו/או על הודעה של מי מהם בדבר כוונתו לנקוט בהליכים כאמור.

5.9.4.5

כל אימת שהחברה תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב שעבוד כאמור בסעיף 5.9.4.2 לעיל ומדובר בשעבוד הטעון רישום במרשם השעבודים המתנהל אצל רשם החברות או אצל כל רשם אחר לצורך שכלולו, ייחשב השעבוד כרשום כדין רק לאחר שהחברה המציאה לנאמן את כל המסמכים הבאים, בתוך 14 ימי עסקים ממועד יצירת השעבוד כאמור, אשר יהיו בנוסח לשביעות רצון הנאמן: (א) הסכם שעבוד אליו יצורף שטר זה כנספח, כשהוא נושא חתימה מקורית על ידי החברה ומוחתם בחותמת "נתקבל" מקורית ממשד רשם החברות, ונושא תאריך שאינו מאוחר מ-7 ימים ממועד החתימה על הסכם השעבוד (או אישור רשם החברות בדוא"ל בדבר הגשת המסמכים הנ"ל באופן מקוון); (ב) הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" מקורית ממשד רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר מ-7 ימים ממועד יצירת ההודעה האמורה (או אישור רשם החברות בדוא"ל בדבר הגשת המסמכים הנ"ל באופן מקוון); (ג) תעודת רישום שעבוד מקורית מרשם החברות; (ד) פלט שעבודים מרשם החברות לפיה נרשם השעבוד האמור; (ה) תצהיר חתום במקור על ידי נושא משרה הבכיר בתחום הכספים המאשר, בין היתר, כי השעבוד אינו סותר או נוגד התחייבויות אחרות של החברה וכי נתקבלו כל האישורים הנדרשים על פי דין בקשר עם יצירת השעבוד כאמור; (ו) חוות דעת עורך דין חיצוני המאשרת, בין היתר, כי השעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב תקף ובר אכיפה ומימוש כלפי החברה וכי יש לו את אותה דרגת הנשייה הקבועה במסמכי השעבוד; (ז) כל מסמך אחר שיידרש על ידי הנאמן לרבות לצורך רישום השעבוד במרשם רלוונטי נוסף.

מובהר, כי ככל שלאורך חיי אגרות החוב יהיה צורך לרשום את השעבוד במרשם נוסף הרי שהחברה תפעל לכך מיידית. במקרה כאמור, החברה תמציא לנאמן, לפי דרישותיו, מסמכים ו/או אישורים ו/או חוות דעת המעידים, כי השעבוד הינו תקף, בר אכיפה ומימוש כלפי החברה. כמו כן, מיד עם הוצאת תעודת רישום השעבוד במרשם הנוסף, ככל שקיימת, החברה תמציא את התעודה המקורית לנאמן.

5.10. החברה מתחייבת, כי עד מייד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדוייק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, החברה לא תתקשר בעסקה למכירה, העברה או המחאה של כלל נכסיה, או של חלק מהותי שלהם, ולא תבצע עסקה כאמור, אלא אם התקבל אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב מראש, בהחלטה מיוחדת. לעניין סעיף זה: "**חלק מהותי מהנכסים**", משמעו- מעל חמישים אחוזים (50%) מנכסי החברה, בהתאם לדוחות הכספיים.

5.11. מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות:

5.11.1. החברה מתחייבת, כי כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן היא תעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שבס"ק (א)-(ג) להלן ותפעל כדלהלן:

א. ההון העצמי והלוואות הבעלים (כהגדרת המונח בסעיף 1.1.1 בנספח 1 לשטר זה), לא יפחת מ-9201,050 מיליוני ש"ח.

ב. היחס שבין ההון העצמי והלוואות הבעלים (כהגדרת המונח בסעיף 1.1.1 בנספח 1 לשטר זה) לבין סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, ניירות ערך אשר רשומים למסחר בבורסה (המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים) ופיקדונות (כהגדרתם בכללי חשבונאות מקובלים) (למעט מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש, אלא אם מוגבלים לטובת מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה ו/או תנפיק החברה או גופים מממנים של החברה), על פי הדוחות הכספיים, לא יפחת מ-23%.

ג. יחס חוב מאוחד נטו ל-NOI (כהגדרת [סעיף 1.1.3](#) בסעיף 1.1.3 בנספח 1 לשטר זה) לא יעלה על 15.

5.11.2. ככל שהחברה תפרסם דוחות כספיים לפיהם אינה עומדת באיזו מבין אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.11.1 לעיל (בסעיף 5.11 זה: "**אמות המידה הפיננסיות לצורך שינוי ריבית**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא הקרן הבלתי מסולקת של אגרת החוב בשיעור של 0.25% (בכפוף לאמור בסעיף 5.11.8 להלן) (בסעיף 5.11 זה: "**הריבית הנוספת**"), החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים, מהם עולה, כי החברה לא עמדה באמות המידה הפיננסיות לצורך שינוי ריבית (בסעיף 5.11 זה: "**המועד הרלוונטי**"), ועד המוקדם מבין: (1) מועד פרסום הדוחות הכספיים, מהם עולה, כי החברה שבה לעמוד באיזו מבין אמות המידה הפיננסיות לצורך שינוי ריבית אשר הובילו לתוספת הריבית הנוספת; או (2) מועד פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

5.11.3. היה והחברה לא תעמוד באיזה מבין אמות המידה הפיננסיות לצורך שינוי ריבית, תודיע על כך החברה בדיווח מידי תוך יום עסקים אחד מהמועד הרלוונטי, ותציין: (1) את דבר אי עמידתה באיזו מבין אמות המידה הפיננסיות לצורך שינוי ריבית (לפי העניין), תוך פירוט אמת המידה הפיננסית לצורך שינוי ריבית הרלוונטית, במועד פרסום הדוחות הכספיים; (2) את שיעור הריבית המדויק שתישא קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הרלוונטי (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בסעיף 5.11 זה: "**ריבית המקור**"); (3) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל מהמועד הרלוונטי ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל (דהיינו: ריבית המקור, בתוספת שיעור הריבית הנוספת) (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה); (4) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בסעיפים 5.11.3(2) ו-5.11.3(3) לעיל; (5) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת כאמור בסעיף 5.11.3(4); ו-(6) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (שתחושב כריבית שנתית חלקי שתיים) בגין אגרות החוב לתקופות

התשלום הבאות.

- 5.11.4. היה והמועד הרלוונטי יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהי וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (בסעיף 5.11 זה: "תקופת הדחייה"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את הריבית אותן נושאות אגרות החוב טרם העלאתה עקב אי עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך שינוי ריבית, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוספת לשנה, במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדיווח מיידי כאמור בסעיף 5.11.3 לעיל את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא כתוצאה מהדחייה.
- 5.11.5. במקרה של אי עמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות לצורך שינוי ריבית, באופן שיפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור בסעיף 5.11.2 לעיל, החברה תמסור על כך הודעה בכתב לנאמן, תוך פירוט השינוי בשיעור הריבית, וזאת תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדיווח המיידי כאמור בסעיף 5.11.3 לעיל.
- 5.11.6. יובהר, כי במקרה בו לאחר אי עמידת החברה באיזו מאמות המידה הפיננסיות לצורך שינוי הריבית, תעודכן אמת המידה הפיננסית הרלוונטית, באופן בו החברה תשוב לעמוד באמת המידה הפיננסית הרלוונטית, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים מהם עולה, כי החברה שבה לעמוד באמות המידה הפיננסיות לצורך שינוי ריבית (בסעיף 5.11 זה: "תום תקופת הירידה"), כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב, יהיה שיעור הריבית טרם הוספת שיעור הריבית הנוספת (אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 5.6 לעיל). במקרה כאמור תפעל החברה כאמור בסעיפים 5.11.2 עד 5.11.4 לעיל, בשינויים המחויבים, מן העובדה שהחברה שבה לעמוד באמת המידה הפיננסית הרלוונטית מבין אמות המידה הפיננסיות לצורך שינוי ריבית.
- 5.11.7. מובהר, כי שיעור ריבית הבסיס לא יוגדל בשיעור העולה על 0.50% במצטבר בגין העלאת ריבית שבוצעה בהתאם להוראות סעיף 5.11 זה.
- 5.11.8. עוד מובהר, כי שיעור ריבית הבסיס לא יוגדל בשיעור העולה על 1.2550% במצטבר בגין כל ההתאמות המתוארות בסעיף 5.6 לעיל ובסעיף 5.11 זה. ריבית פיגורים (כהגדרת המונח בסעיף 0 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר זה), ככל שתחול, תתווסף על שיעור זה.
- 5.11.9. למען הסר ספק, יובהר, כי כל חריגה מאחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות לצורך שינוי ריבית להן התחייבה החברה, כאמור בסעיף 5.11 זה, כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, לא תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב, אלא כמפורט בסעיף 7 להלן.
- 5.11.10. החברה תפרט בכל דוח דירקטוריון שיצורף לדוחות הכספיים אודות אי עמידתה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות לצורך שינוי ריבית המפורטות בסעיף 5.11 זה.
- 5.12. בכל עת שבה החברה לא תעמוד באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 1.1 בנספח 1 לשטר זה (מבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה, בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות), היא לא תתקשר בעסקאות חריגות (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) חדשות עם קבוצת צור שמיר (כהגדרת המונח בסעיף 7.1.24 להלן) (בסעיף זה: "עסקאות חריגות"), אלא אם תתקבל לכך הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב מראש, בהחלטה רגילה, או לחילופין לצורך ריפוי החברה מאי עמידתה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות האמורות תוך מסירת תחשיב חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים של החברה לידי הנאמן המפרט את אופן הריפוי. מובהר, כי אין בידי הנאמן אפשרות לוודא, כי עסקה כאמור אכן תתקן את ההפרה, ומשכך הנאמן רשאי להסתמך על אישור נושא המשרה האמור מבלי שיידרש לבצע כל בדיקה בנושא. ככל שהחברה לא תעמוד באילו מאמות המידה הפיננסיות האמורות וכל עוד אינה עומדת, החברה תכלול גילוי בדוחות הכספיים בדבר עמידה בהתחייבות שבסעיף 5.12 זה. למען הסר ספק, האמור בסעיף זה לעיל לא יחול ביחס לעסקאות

חדשות של החברה עם חברות בקבוצת צור שמיר (כהגדרת המונח בסעיף 7.1.24 להלן) במהלך העסקים הרגיל של החברה שאינן עסקאות חריגות (כהגדרת מונח זה בחוק החברות). כן יובהר, כי האמור בסעיף זה לא יחול על הארכה ו/או חידוש של עסקאות חריגות שהיו קיימות עובר למועד בו נודע על אי העמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות כאמור במקרה בו קבע דירקטוריון החברה כי העסקאות הינן לטובת החברה.

6. פדיון מוקדם

6.1 פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

במקרה בו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מן הרישום למסחר בה של אגרות החוב שבמחזור מהסיבה ששווי סדרת אגרות החוב פחת מהסכום שנקבע בהוראות הבורסה, החברה תבצעלא תאפשר פדיון מוקדם, בכפוף להוראות הבורסה, כפי שתהיינה מעת לעת, כדלקמן. של אגרות החוב בשל כך.

במקרה כאמור, אגרות החוב כאמור תמחקנה מן הרישום למסחר בבורסה ותחולנה עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

6.1.1 תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מן הרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדיווח מיידי ותפורסם מודעה על מועד הפדיון המוקדם בשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית וכן תימסר בכתב לכל מחזיקי אגרות החוב הרשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב.

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

6.1.3 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 וריבית שנצברו עד יום התשלום בפועל כקבוע בתנאי אגרות החוב.

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

6.2 פדיון מוקדם ביוזמת החברה

החברה תהא רשאית (אך לא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי, החל מתום שישים (60) ימים ממועד רישומן של אגרות החוב למסחר, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב, בכפוף ובהתאם להוראות הבורסה ולתנאים כדלקמן:

6.2.1 החליטה החברה לבצע פדיון מוקדם חלקי, תדירות הפדיון תהיה לא יותר מאחת לרבעון, ובלבד שאם נקבע באותו רבעון גם מועד לתשלום ריבית או קרן (סופי או חלקי) של אגרות החוב, יבוצע הפדיון המוקדם, במועד שנקבע לתשלום הריבית או במועד שנקבע לתשלום הקרן כאמור. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי ברבעון גם אם בוצע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי.

לעניין זה, "רבעון" - כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר - מרץ; אפריל - יוני; יולי - ספטמבר ואוקטובר - דצמבר.

6.2.2 ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם לא יפחת מסך של 1 מיליון ש"ח (קרן). חרף האמור לעיל, יכול ההיקף המזערי של פדיון מוקדם להיות קטן מ-1 מיליון ש"ח, ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה. לא יעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב אם כתוצאה מהפדיון המוקדם סכום הפדיון האחרון ייפחת מסך של 3.2 מיליוני ש"ח.

6.2.3 כל סכום שיפרע בפדיון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-ראטה לפי הערך הנקוב של אגרות החוב המוחזקות בידיהם באותה עת.

- 6.2.4 עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תודיע על כך החברה בדיווח מיידי לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם, אשר יכלול את הנתונים שלהלן (ככל שרלוונטי): (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 שנוותרו, במונחי הסדרה המקורית; ו- (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה 6 ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם.
- 6.2.5 מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.
- 6.2.6 ככל שהחברה תבצע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב, תפקענה אגרות החוב במועד הפדיון המוקדם ותהיינה חסרות כל תוקף ונפקות. החברה תודיע על פדיון מוקדם מלא כאמור, לנאמן ולציבור, באמצעות דיווח מיידי.
- 6.2.7 ניתנה הודעה בדבר פדיון מוקדם כאמור לעיל, יעביר נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה לנאמן חישוב של הסכומים, אשר החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב בגין הפדיון המוקדם, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לאחר קבלת החלטה בדירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם כאמור.
- 6.2.8 במקרה של פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב את הריבית שנצברה (לרבות הפרשי הצמדה, ככל שיהיו) רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת, והכל כחלק מסכום הפדיון המוקדם החלקי שיקבע על פי הוראות סעיף 6.2.9 להלן. ככל שתשולם ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם החלקי, הריבית הנוספת תשולם רק על הערך הנקוב הנפדה בפדיון המוקדם החלקי.
- 6.2.9 במועד הפדיון המוקדם תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב את הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם בתוספת ריבית (לרבות ריבית פיגורים (כהגדרת המונח בסעיף 0 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר זה, ככל שתהיה) והפרשי הצמדה (ככל שישנם) שנצברה עליהם לפני מועד הפדיון בפועל וטרם שולמו; או (2) יתרת תזרים המזומנים הצפוי של אגרות החוב העומדות לפירעון מוקדם (הקרן והריבית הצמודות), עד למועד הפדיון (לרבות ריבית פיגורים (כהגדרת המונח בסעיף 0 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר זה, ככל שתהיה) עד למועד הפירעון המקורי של אגרות החוב), כשהיא מהוות לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) + 1.52% בחישוב שנתי. היוון אגרות החוב יחושב החל ממועד התשלום הצפוי של הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע לאגרות החוב; או (3) שווי השוק של יתרת אגרות החוב שבמחזור, אשר ייקבע על פי שער הנעילה הממוצע של אגרות החוב בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו להחלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ("שווי השוק של יתרת אגרות החוב" ו-"תקופת הדגימה", בהתאמה), מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור. על אף האמור לעיל, במידה ומועד הפדיון המוקדם (החלקי או המלא) יקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית מועד לתשלום פדיון חלקי של אגרות החוב, והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון (ביחד עם תשלום הריבית או הפדיון החלקי), הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקי אגרות החוב על פי סעיף זה, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל) העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו המועד על חשבון תשלום הריבית בלבד כאמור ("הסכום ששולם ברבעון"), ויתרת הסכום, לאחר הפחתת סכום הריבית שישולם במועד התשלום, תוכפל בשיעור הפדיון המוקדם. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית בלבד יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית ששולמה כאמור.

לעניין סעיף זה:

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

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

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

X = משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'.

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

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

"מח"מ" - משך חיים ממוצע.

ככל שתיבחר החלופה בסעיף 6.2.9(2) או 6.2.9(3) לעיל, ההפרש בין השווי לפי החלופה שנבחרה כאמור, לבין ערך ההתחייבות, ישולם כריבית על החלק שנפדה בלבד.

6.2.10 פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שתיפדנה כאמור את הזכות לתשלום ריבית, בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון המוקדם.

6.2.11 פדיון מוקדם לחלק מיתרת אגרות החוב יבוצע בתנאים זהים, היינו בשיעור זהה ובמחיר זהה, לכל אחד ממחזיקי אגרות החוב.

6.2.12 למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי למחזיקי אגרות החוב לא תהיה הזכות לחייב את החברה לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי של אגרות החוב, למעט כאמור בסעיף 7 להלן.

7. פירעון מידי

7.1 בהתקיים אחת מהעילות המנויות להלן, הנאמן או מחזיקי אגרות החוב יהיו רשאים להעמיד לפירעון מידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב, והנאמן יהיה חייב לעשות כן במקרה שהתקבלה על כך החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לאמור בסעיף 7.2 להלן, והכל בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן:

7.1.1 (א) אם החברה תגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים (כהגדרתו בחוק חדלות פירעון) או אם יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או לעשות הסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או על פי חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת ו/או שינוי במבנה החברה (לרבות פיצול שאינם אסורים על פי שטר זה), ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה ו/או לבין מחזיקי כתבי אופציות של החברה הניתנים למימוש למניות החברה בלבד, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאינם בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע היעדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן; או (ב) אם תוגש בקשה לפי חוק חדלות פירעון כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) או בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה.

7.1.2 אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, בכפוף להוראות סעיף 5.5 לעיל) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על ידי בית המשפט או כל צו פירוק בעל תוצאה דומה או זהה על

ידי בית המשפט על פי חוק חדלות פירעון, או ימונה לה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון או התקבלה כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, או מונה בעל תפקיד דומה על ידי החברה או כלפיה על פי דין, או ימונה כל בעל תפקיד דומה מכוח חוק חדלות פירעון, או במקרה בו יחל הליך אחר או תוגש בקשה להליך אחר בעל משמעות דומה מכוח חוק חדלות הפירעון, או ימונה לה נאמן (כהגדרתו בחוק חדלות פירעון).

7.1.3. אם יינתן צו פירוק זמני או צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון, או ימונה מפרק זמני, או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון או כל בעל תפקיד דומה שימונה על פי דין, או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה על ידי בית המשפט, או במקרה בו יחל הליך אחר או תוגש בקשה להליך אחר בעל משמעות דומה מכוח חוק חדלות פירעון או מונה נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון) וצו או החלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין. מובהר כי ביחס לבקשות ו/או צווים אשר ניתנו או הוגשו (לפי העניין) לבקשת החברה או בהסכמתה, לא תינתן תקופת הריפוי כאמור.

7.1.4. אם יוטל עיקול על נכס מהותי, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. מובהר כי ביחס לבקשות ו/או פעולות ו/או צווים ו/או עיקולים אשר ניתנו או הוגשו לבקשת החברה או בהסכמתה, לא תינתן תקופת הריפוי כאמור.

7.1.5. אם מומש שעבוד על נכס מהותי או אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או כל בקשה בעלת תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או כל בעל תפקיד דומה שימונה על פי דין לחברה, לרבות על פי חוק חדלות פירעון, או על נכס מהותי שלה, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או כל בעל תפקיד דומה שימונה על פי דין, לרבות על פי חוק חדלות פירעון, על נכס מהותי שלה, והכל- ככל שלא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע לנכס מהותי או צו דומה על פי הדין החל על החברה לרבות על פי חוק חדלות פירעון. מובהר, כי ביחס לצו מינוי כונס נכסים זמני או לבקשות ו/או צווים אשר ניתנו או הוגשו (לפי העניין) לבקשת החברה או בהסכמתה, לא תינתן תקופת הריפוי כאמור.

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

7.1.7. אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא (למעט בשל מיזוג אשר בוצע בהתאם להוראות סעיף 5.5 לעיל) ו/או תחדל מלהמשיך בעסקיה ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תשנה את עיקר תחום פעילותה מכל סיבה שהיא (כאמור בסעיף 5.8 לעיל) או תתקשר בעסקה למכירה או העברה או המחאה של כלל נכסיה, או של חלק מהותי שלהם, מבלי שהתקבל לכך אישור מראש ממחזיקי אגרות החוב, בהחלטה מיוחדת, כאמור בסעיף 5.10 לעיל.

7.1.8. אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת על פי תנאי אגרות החוב או שטר זה או לא עמדה ביתר התחייבותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב, וההפרה לא תוקנה על ידי החברה בתוך שבעה (7) ימים ממועד ההפרה.

7.1.9. אם החברה לא פרסמה דוחות כספיים שהיא חייבת בפרסומם לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה, בתוך שלושים (30) ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומם; או ככל שקיבלה ארכה מרשות ניירות ערך לפרסום הדוחות הכספיים- המועד שנדרשה לפרסמו על ידי רשות ניירות ערך, לפי המאוחר מביניהם.

7.1.10. אם אגרות החוב נמחקו מן הרישום למסחר בבורסה, [למעט במקרה כאמור בסעיף 6.1 לעיל](#).

- 7.1.11. אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה ביחס למצבם במועד הנפקתן של אגרות החוב, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
- 7.1.12. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה תוך שישים (60) ימים.
- 7.1.13. אם סדרת אגרות חוב אחרת אשר הונפקה על ידי החברה הועמדה לפירעון מייד.
- 7.1.14. אם נושה ו/או נושים של החברה ו/או של חברות מאוחדות (שאינו הנאמן או מחזיקי אגרות החוב) העמידו/ו לפרעון מידי חוב ו/או מספר חובות במצטבר או התחייבות אחרת או התחייבויות אחרות במצטבר של החברה ו/או של חברות מאוחדות, בסכום מצטבר העולה על סך של 190 מיליוני ש"ח או $\pm 7\%$ מסך התחייבויותיה של החברה בדוחות הכספיים (לפי הנמוך מביניהם) ("חוב מהותי"). מובהר, כי הלוואות ללא יכולת חזרה לחברה (Non Recourse) לא תיחשבנה כחוב מהותי.
- 7.1.15. אם יתברר, כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר זה אינו נכון או אינו מלא או אם החברה הפרה בהפרה יסודית את תנאי אגרות החוב ו/או שטר זה, והחברה לא תיקנה את ההפרה כאמור בתוך ארבעה עשר (14) ימים מיום שניתנה לה הודעה על כך על ידי הנאמן.
- 7.1.16. אם אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות לפרק זמן העולה על שישים (60) ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטתה של החברה.
- 7.1.17. אם החברה לא עמדה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 1.1 בנספח 1 לשטר זה (כל אמת מידה פיננסית תעמוד בפני עצמה) במשך שני רבעונים עוקבים רצופים.
- 7.1.18. אם החברה תפר איזו מהתחייבויותיה בקשר עם ביצוע חלוקה כמפורט בסעיף 1.4 בנספח 1 לשטר זה.
- 7.1.19. אם החברה תפר את איזו מהתחייבויותיה בקשר לעסקאות מיזוג ורכישה כאמור בסעיף 5.5 לעיל.
- 7.1.20. אם החברה תבצע הנפקת אגרות חוב נוספות, בין בדרך של הרחבת סדרה ובין בדרך של הנפקת סדרות אגרות חוב נוספות, שלא על פי הוראות סעיפים 2.6 ו-2.7 לעיל (בהתאמה ולפי העניין).
- 7.1.21. אם תרשם הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים.
- 7.1.22. היה ודירוג אגרות החוב ירד מתחת לדירוג Baa3.il (לא כולל Baa3.il) של מידרוג, או דירוג מקביל של חברה מדרגת אחרת. יצוין, כי ככל ואגרות החוב תדרגנה על ידי מספר חברות מדרגות, הדירוג הנמוך מבין דירוגיהן יהיה הדירוג הקובע לעניין סעיף זה.
- 7.1.23. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.
- 7.1.24. במקרה של העברת השליטה בחברה ובתנאי שתוך ארבעים וחמישה (45) ימי עסקים מפרסום הדיווח המידי על ידי החברה אודות העברת השליטה, תתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שהתכנסה לפני מועד העברת השליטה בפועל, החלטה מיוחדת (בניכוי אגרות חוב של מחזיק קשור), להתנגד להעברת השליטה.
- לעניין סעיף זה: "העברת שליטה", משמעה- כל עסקה או סדרת עסקאות שכתוצאה ממנה/מהן, תעבור השליטה בחברה, מידי קבוצת צור שמיר ומידי שנידמן, במישרין או בעקיפין; "קבוצת צור שמיר", משמעה- צור שמיר אחזקות בע"מ ו/או חברות בשליטתה במישרין ו/או בעקיפין; "שנידמן", משמע- ה"ה משה (מוקי) שנידמן ודורון שנידמן וקרוביהם; "שליטה", משמעה- כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. האמור אינו כולל החזקה ביחד עם אחרים אך ורק במידה ושנידמן יחזיקו ביחד פחות מ-25% מזכויות

ההצבעה בצור שמיר אחזקות בע"מ ("צור שמיר"). כמו כן, יובהר, כי במקרה ושנידמן יחזיקו פחות מ-25% מזכויות ההצבעה בצור שמיר ויהיה בעל מניות אחר שיחזיק לבדו או יחד עם מחזיקים אחרים שאינם שנידמן בזכויות הצבעה בצור שמיר שהינן בשיעור גבוה יותר משיעור ההחזקה של שנידמן בזכויות ההצבעה בצור שמיר, לא ייחשבו שנידמן כבעלי שליטה בחברה.

- 7.1.25. אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך.
- 7.1.26. אם החברה תפר את התחייבויותיה כאמור בסעיף 5.12 לעיל.
- 7.1.27. החברה לא הודיעה לנאמן 10 ימים לפחות על כוונתה לפתוח במשא ומתן מוגן (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון) עם כל צד שלישי שהוא.
- 7.1.28. אם החברה תפר איזו מהתחייבויותיה בקשר עם השעבוד השלילי כמפורט בסעיף 5.9.4 לעיל.

לעניין סעיף 7.1 זה:

"נכס מהותי", משמעו- נכס, או מספר נכסים במצטבר, אשר ערכו או ערכם, לפי העניין, בדוחות הכספיים עולה או עולים, לפי העניין, על 20% מסך הנכסים על פי הדוחות הכספיים.

למען הסר ספק, מובהר, כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

7.2. בקרות איזה מהאירועים המנויים בסעיף 7.1 לעיל:

7.2.1. הנאמן יהיה חייב, לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף ארבעה עשר (14) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 7.2.7 להלן), אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור באופן מיידי.

7.2.2. החלטת מחזיקי אגרות החוב להעמיד אגרות חוב לפירעון מיידי תתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב שנכחו בה, בעצמם או על ידי באי-כוחם, המחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה האמורה, ברוב יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, למעט הנמנעים, או ברוב כאמור באסיפת מחזיקי אגרות החוב נדחית שנכחו בה המחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.

7.2.3. במקרה בו עד למועד כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל בגינו כונסה האסיפה האמורה, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 7.2.2 לעיל, הנאמן יהיה חייב, באופן מיידי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

7.2.4. הנאמן או מחזיקי אגרות החוב לא יעמידו אגרות חוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 7 זה, אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן. ואולם, הנאמן או מחזיקי אגרות החוב אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר, כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי.

7.2.5. העתק מהודעת זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור שיישלח על ידי הנאמן לחברה או פרסום הזימון לאסיפה האמורה או פרסום החלטה כאמור לעיל שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור תהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור.

7.2.6. נקבעה בסעיף 7.1 לעיל תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי

כאמור בסעיף 7 זה, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה. ואולם, הנאמן רשאי לקצר את התקופה האמורה אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

7.2.7. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין ארבעה עשר (14) הימים האמורים (בסעיף 7.2.1 לעיל) לכינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב עד ליום אחד לפחות ממועד זימונה ו/או לא למסור התראה כלל, במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי הדבר דרוש לצורך הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב.

7.2.8. בכפוף לאמור בסעיף 7.2.4 לעיל, העמדה לפירעון מיידית תיעשה על ידי משלוח הודעה לחברה על העמדה לפירעון מיידית של אגרות החוב ויכול שיעשה גם בדרך של פרסום הודעה על החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב או החלטת נאמן בדבר העמדה לפירעון מיידית של אגרות החוב.

7.2.9. להתחייבויות החברה לאחר העמדה לפירעון מיידית של אגרות החוב, ראו סעיף 7.3 להלן.

7.2.10. למען הסר ספק, מובהר, כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידית ו/או בהעמדה לפירעון מיידית כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידית בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

7.2.11. החברה תודיע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן על קרות אירוע המהווה עילה לפירעון מיידית לאחרי שנודע לה בפועל הדבר. ההודעה למחזיקי אגרות החוב כאמור תפורסם במערכת המגנ"א, ובלבד שהחברה הינה תאגיד מדווח באותה עת, הכל מבלי לגרוע מהוראות סעיף 22 להלן.

7.2.12. בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 7.2 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.

7.3. לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידית כאמור לעיל, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:

7.3.1. תעביר ותמסור לידי הנאמן את תמורת אגרות החוב העומדות לפירעון על פי תנאיהן. בכפוף לאמור בסעיף 9 להלן, העבירה החברה את מלוא סכום הקרן ו/או הריבית, בכפיפות לתנאי ההצמדה, כאמור בסעיף זה, יראו את החברה כמי שמילאה אחר מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ביחס לתשלום הרלוונטי של הקרן ו/או הריבית, בכפיפות לתנאי ההצמדה, ולמחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן לא תהיה כל תביעה כנגד החברה בקשר לתשלומים האמורים.

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

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

7.3.4.7.3.3. 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.

7.4. נציגות דחופה

ביחס לאגרות החוב, ככל שתמונה נציגות דחופה של מחזיקי אגרות החוב, החברה מתחייבת, כי הנציגות הדחופה תמונה לפעול בהתאם להוראות הרלוונטיות מתוך

קודקס הרגולציה, וכן מתחייבת החברה 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 לה לגבי החברה.

מינוי ; תקופת כהונה

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

7.4.2. הנאמן ימנה לנציגות את שלושת (3) מחזיקי אגרות החוב, אשר בהתאם למידע שיימסר לו מהחברה, הינם המחזיקים בערך הנקוב הגבוה ביותר מבין כלל מחזיקי אגרות החוב ואשר יצהירו כי מתקיימים לגביהם כל התנאים המפורטים להלן ("חברי הנציגות"). במקרה בו, מי מבין אלו, לא יוכל לכהן כחבר בנציגות כאמור, ימנה הנאמן, במקומו את מחזיק אגרות החוב, המחזיק בשיעור הערך הנקוב הגבוה ביותר הבא בתור, אשר לגביו מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן. ואלו התנאים:

7.4.2.1. מחזיק אגרות החוב אינו מצוי בניגוד עניינים מהותי בשל קיומו של כל עניין מהותי נוסף המנוגד לעניין הנובע מכהונתו בנציגות ומהחזקתו באגרות החוב. למען הסר ספק, מובהר, כי מחזיק באגרות החוב שהינו מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 4.2 לעיל), לחברה ייחשב כבעל ניגוד עניינים מהותי כאמור ולא יכהן בנציגות הדחופה.

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

7.4.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 7.4.2.1 ו-7.4.2.2 לעיל, תפקע כהונתו והוא יודיע על כך לנאמן, והנאמן ימנה חבר אחר במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 7.4.2 לעיל.

7.4.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותיים כאמור בסעיף 7.4.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 7.4.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על התחרות הכלכלית כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות הדחופה. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

7.4.5. מיד עם מינוי הנציגות הדחופה, יודיע הנאמן בכתב לחברה על מינויה, תוך פירוט שמות חברי הנציגות.

7.4.6. סיום כהונת הנציגות הדחופה תהא במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות לגבי מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר זה. החברה תפרסם באופן פומבי את כל המידע שיימסר לנציגות הדחופה עם סיום כהונת הנציגות. החברה תפרסם דיווח מיידי מיד עם מינוי הנציגות הדחופה כאמור, על דבר מינויה של הנציגות הדחופה, זהות חבריה וסמכויותיה. כן תפרסם החברה דיווח מיידי אודות החלטות הנציגות הדחופה כאמור.

סמכות

7.4.7. לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות שנקבעו בסעיף 1.1 בנספח 1 לשטר

זה, וזאת לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) ימים נוספים לעמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור או עד למועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים שיהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד, על פי המוקדם מביניהם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

7.4.8. אם לא מונתה נציגות לפי הוראות סעיף 7.4 זה, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 7.4.7 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב לקבל החלטה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, אשר מועד כינוסה יהיה לכל היותר, בחלוף שבעה (7) ימים ממועד זימונה. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מניין הימים האמורים לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי הדבר דרוש לצורך הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב.

התחייבויות החברה בקשר לנציגות הדחופה

7.4.9. 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.

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

7.4.11. החברה תישא במלוא עלויות הנציגות הדחופה, לרבות עלויות אשר תוצאנה לצורך העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות או מטעמה בהתאם להוראות סעיף 21 להלן.

7.4.12. אין במינוי הנציגות הדחופה או בפעולתה כדי לפגוע בסמכות כלשהי המוקנית לנאמן בהתאם לדין ולשטר זה ואין בהם כדי להגביל את הנאמן בפעולותיו בהתאם לדין ולשטר זה.

אחריות

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

7.4.14. על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם תחולנה הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 21 להלן, כאילו היו הנאמן.

7.4.15. אין באמור כדי לגרוע מסמכות הנאמן לכנס אסיפת מחזיקי אגרות החוב ולהעלות על סדר יומה כל נושא שנראה לו מתאים בנסיבות העניין, לרבות בנושא העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב. כונסה אסיפה כאמור והתקבלו בה החלטות כלשהן, תיגברנה החלטות האסיפה האמורה על החלטות הנציגות הדחופה.

8. תביעות והליכים בידי הנאמן

8.1. בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו ויהיה חייב לעשות כן על ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב ובהודעה בכתב לחברה של שבעה (7) ימים מראש, במידת האפשר בנסיבות העניין, לנקוט כלפי החברה בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין שלא ניתן להתניה, לשם אכיפת התחייבויות החברה על פי שטר זה ולשם מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה. למרות

האמור לעיל, לנאמן זכות לקיצור תקופת ההודעה המוקדמת (ואף לביטולה של ההודעה המוקדמת), אם הנאמן בדעה כי כל דחייה בנקיטת הליכים או כי מתן הודעה לחברה כאמור מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מיידי, והכל להגנת מחזיקי אגרות החוב ו/או לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות ובכפוף להוראות כל דין שלא ניתן להתניה.

8.2. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 8.1 לעיל, אם יידרש לעשות כן על ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב.

8.3. הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב, בה יוחלט, בהחלטה רגילה, אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה, ובלבד שכינוס האסיפה האמורה ייעשה במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב האמורים. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד האפשרי הראשון. על אף האמור בסעיפים 8.1 ו-8.2 לעיל, הנאמן יגיש הגשת בקשה לפירוק החברה רק לאחר שהתקבלה בעניין זה החלטה מיוחדת באסיפת מחזיקי אגרות החוב.

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

8.5. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפת של מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר זה, ובלבד שכינוס האסיפה האמורה ייעשה במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

8.6. הנאמן רשאי, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר זה, לצורך פניה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקי אגרות החוב או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול. פעולת הנאמן כאמור תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד האפשרי הראשון, ובלבד שכינוס האסיפה כאמור או הפניה לבית המשפט ייעשו במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. יובהר, כי אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב. למען הסר כל ספק, מובהר בזאת, כי אין באיזה מההוראות המפורטות בסעיף זה כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות על פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות, גם לפני שאגרות החוב תועמדה לפירעון מיידי, לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

9. נאמנות על התקבולים

9.1. כל הסכומים לתשלום על פי שטר זה, לרבות כל התקבולים שיתקבלו על ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו, בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק, כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על ידו בנאמנות וישמשו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

תחילה - לסילוק ההוצאות, התשלומים ההיטלים וההתחייבויות הסבירים שהוצאו על ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר אחר עם תנאי שטר זה, לרבות שכרו (ובתנאי כי הנאמן לא יקבל את שכרו הן מהחברה והן ממחזיקי אגרות החוב);

שנית - לתשלום כל סכום אחר על פי ההתחייבות לשיפוי (כהגדרת מונח זה בסעיף 21 להלן);

שלישית - לתשלום למחזיקי אגרות החוב אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 21 להלן מעבר לחלקם היחסי, ולאחר מכן תשלום למחזיקי אגרות החוב אשר נשאו בתשלומים כפי חלקם היחסי לפי סעיף 21 להלן;

היתרה תשמש, למטרות לפי סדר העדיפות הבא, אלא אם תתקבל החלטה שונה על ידי מחזיקי אגרות החוב, במסגרת החלטה מיוחדת, ובכפוף להוראות הבורסה כפי שתהיינה מעת לעת:

ראשית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב (לרבות ריבית פיגורים, כהגדרת המונח בסעיף 0 לתנאים הרשומים מעבר

לדף שבתוספת הראשונה לשטר זה, ככל שתחול על פי תנאי אגרות החוב, ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

שנית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידיהם פרי-פסו, ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

שלישית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכום הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;

רביעית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידם פרי-פסו ובכפיפות לתנאי ההצמדה שבאגרות החוב, זאת שמועד סילוקם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם.

העודף, במידה שיהיה כזה- ישולם על ידי הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.

- 9.2. תשלום הסכומים על ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב יהיה בהתאם להוראות הדין.
- 9.3. מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.
- 9.4. יובהר, כי ככל והיה על החברה לשאת באיזה מההוצאות אולם לא עשתה כן, יפעל הנאמן לקבלת הסכומים כאמור מהחברה ובמקרה ויצליח לקבלם יוחזקו סכומים אלו על ידו בנאמנות וישמשו בידי למטרות ולפי סדר העדיפות המפורט בסעיף זה.
- 9.5. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובת הנאמן לפעול לגביית הכספים מהחברה ככל שעל החברה לשלםם.

10. סמכות לדרוש תשלום למחזיקי אגרות החוב באמצעות הנאמן

הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לידיו חלק מן התשלום (ריבית) אותו על החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב, חלף ביצוע חלק התשלום הבא להם (ריבית) (בסעיף זה: "התשלום הרלוונטי"), וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה (בסעיף זה: "סכום המימון"), ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את סכום המימון. החברה תעביר את סכום המימון לידי הנאמן לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הרלוונטי. החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי מחזיקי אגרות החוב אם העבירה את מלוא סכום המימון לידי הנאמן על פי הודעתו כאמור. עד לא יאוחר מייד עם אחר-דמ-4 ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון, תפרסם החברה דיווח מיידי בה יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכום הריבית העדכני שישולם למחזיקי אגרות החוב במסגרת התשלום הרלוונטי, לרבות את שיעור הריבית המשתקף מהסכומים הנ"ל. ככל שסכום המימון ינוכה מהקרן, תציין החברה בדיווח המיידי האמור, בין היתר, את הסכום לפדיון לכל 1 ש"ח ערך נקוב, בניכוי סכום המימון. בנוסף, תציין החברה בדיווח המיידי האמור, כי סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

סכום המימון שיהא רשאי הנאמן להורות לחברה להעביר לידיו כאמור בסעיף זה, ככל שלא התקבלה קודם לכן החלטת מחזיקי אגרות החוב 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).

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 למחזיקי אגרות החוב מן החברה.

11. סמכות לעכב חלוקת כספים

11.1. למרות האמור בסעיף 9 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל בידי הנאמן כאמור בסעיף 9 לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה למחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל, יהיה פחות מסך של 1 מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות על פי סעיף 15 להלן.

- 11.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות את סכום הריבית לתשלום הקרוב שנקבע על פי תנאי אגרות החוב, יהיה הנאמן חייב לחלק את הסכום האמור למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הקרן או הריבית הקרוב, אף אם לא הצטברו לכדי 1 מיליון ש"ח, והכל בכפיפות להוראות הבורסה.
- 11.3. על אף האמור בסעיף 11 זה, רשאים מחזיקי אגרות החוב, לפי החלטה רגילה שתתקבל על ידם, להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 9 לעיל, אף אם סכומם עומד על פחות האמור בסעיף 11.1 או 11.2 לעיל, והכל בכפוף להוראות הבורסה, כפי שתהיינה אותה עת.
- 11.4. מובהר, כי האמור בסעיף 11 זה אינו גורע מחובת החברה לבצע את התשלום למחזיקי אגרות החוב והנאמן ידרוש את מלוא הסכום הנדרש לתשלום.

12. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

- 12.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כלשהו מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 9 ו-10 לעיל, וזאת בהודעה מוקדמת של ארבעה-עשר (14) ימים שתימסר באופן הקבוע בסעיף 22 להלן.
- 12.2. לאחר היום הקבוע בהודעה האמורה, יהיו מחזיקי אגרות החוב זכאים לריבית בגין לפי השיעור הקבוע באגרות החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו), לאחר ניכוי הסכום ששולם.

13. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

- 13.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק באגרות החוב ואשר לא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלומם מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהיא הייתה מוכנה ויכולה לשלמו במלואו במועד התשלום ("המניעה"), יחדל לשאת ריבית והפרשי הצמדה מהמועד האמור והמחזיק באגרות החוב האמור יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית ו/או הפרשי הצמדה (לפי העניין).
- 13.2. החברה תפקיד בידי הנאמן, בתוך שבעה (7) ימים מהמועד שנקבע לתשלום את אותו הסכום לידי הנאמן, אשר יחזיק את הסכום בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב, והעברת הסכום לנאמן כאמור תיחשב כתשלום אותו סכום למחזיק האמור, בכפוף לאמור בסעיף 13.3 להלן. החברה תדווח בדיווח מיידי על ביצוע הפקדה כאמור ותודיע על כך למחזיקי אגרות החוב. היה הסכום האמור התשלום האחרון - תראה הפקדת אותו סכום בידי הנאמן בנאמנות כפדיון אגרות החוב האמורות, בכפוף לאמור בסעיף 13.3 להלן. הנאמן יפקיד בחשבון נאמנות כל סכום שיוחזק על ידו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב בהשקעות המותרות על פי סעיף 15 להלן. לאחר שיקבל מהמחזיק האמור הודעה על הסרת המניעה, הנאמן יעביר למחזיק האמור את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים מממוש השקעתם, בניכוי כל ההוצאות ודמי ניהול חשבון הנאמנות ובניכוי כל מס על פי דין. התשלום ייעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק האמור לקבלו.
- 13.3. בתום שנה מהמועד הסופי לפירעון אגרות החוב, יעביר הנאמן את הסכומים שהצטברו בידו (כולל פירותיהם) לחברה, בניכוי הוצאותיו ושכרו בגין החזקת הסכומים כאמור בסעיף 13 זה, והחברה תחזיקם בנאמנות עבור המחזיק עד לתום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, ולא תעשה בהם כל שימוש במשך תקופה זו. בכל הנוגע לסכומים שיועברו אל החברה על ידי הנאמן כאמור לעיל, יחול עליה האמור לעיל בסעיף 13 זה, בשינויים המחויבים. לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על ידו כאמור. האמור לא יגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם להם את הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין.
- 13.4. החברה תאשר בכתב לנאמן את העברת הסכומים האמורים לידה ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור, ותתחייב לשפות את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בגין העברת הכספים כאמור, ובלבד שלא ייקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי פעל בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או ברשלנות. כספים כאמור שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיקי אגרות החוב בתום שבע (7) השנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, יועברו לבעלות החברה, לאחר משלוח הודעה למחזיקי אגרות החוב בנוגע לסכומים האמורים ובחלוף שלושים (30) ימים מתום שבע (7) השנים וממשלוח ההודעה, החברה תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה

שהיא.

14. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב

- 14.1 קבלה מאת מחזיק אגרת החוב או אסמכתא מאת חבר הבורסה המעביר בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על ידי הנאמן בגין אגרת החוב, תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בקבלה.
- 14.2 קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 13.2 לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב לצורך האמור בסעיף 14.1 לעיל.
- 14.3 הכספים שחולקו כאמור בסעיף 13 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

15. השקעות כספים

- 15.1 כפוף לתנאי שטר זה ולהוראות כל דין, כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על ידיו בפיקדונות בנקאיים של אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל שדירוגם אינו נמוך מ-(Aa2.il) של מידרוג (או דירוג המקביל לו על ידי חברה מדרגת אחרת), בשמו או בפקודתו, או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל ו/או אגרות חוב ממשלתיות של מדינת ישראל.
- 15.2 עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים, אלא את התמורה שתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבון הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות סעיפים 9 או 10 לעיל, לפי העניין.

16. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

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

- 16.1 לשלם את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית הפיגורים, כהגדרת המונח בסעיף 0 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר זה, ככל שתהיה) על פי תנאי אגרות החוב (אם וככל שתונפקנה) ולמלא אחר כל התנאים וההתחייבויות האחרים המוטלים עליה על פי תנאי אגרות החוב ושטר זה.
- 16.2 להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה.
- 16.3 לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, ולשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתא, חשבונות וקבלות) במשרדה, וכן לאפשר לנאמן ו/או לכל נציג מורשה של הנאמן, לעיין בכל זמן סביר ולא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים מבקשתו של הנאמן, בכל פנקס או מסמך ו/או אישור כאמור המצויים בידי החברה לשם בדיקות שהנאמן עורך להגנה על זכויות אגרות החוב. לעניין זה, "נציג מורשה של הנאמן" פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון.
- 16.4 לזמן את הנאמן לאסיפות הכלליות (לרבות שנתיות ומיוחדות) של בעלי המניות של החברה, מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. פרסום הודעה במגני"א בדבר זימון אסיפה כאמור יהווה הזמנה לצורך סעיף זה. כמו כן, מתחייבת החברה למסור לנאמן העתק מכל מסמך או מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב, ככל שהעבירה, ולמסור העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו למחזיקי אגרות החוב, ככל שינתנו. ככל שבמהלך חיי אגרות החוב תהפוך החברה לחברת אגרות חוב שהינה חברה פרטית (כהגדרת המונחים בחוק החברות) - להמציא לנאמן, לבקשתו, פרוטוקולים חתומים של אסיפות בעלי המניות תוך זמן סביר ממועד חתימת הפרוטוקולים האמורים.
- 16.5 בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי חוק ניירות ערך, ובכלל זה בהתאם להוראות סעיף 35(א) לחוק ניירות ערך, למסור לנאמן ו/או לנציג מורשה שלו (ואשר הודעה על מינויו תימסר על ידי הנאמן לחברה עם מינויו) מידע נוסף בנוגע לחברה המצוי בידיה או שניתן להשיגו או להפיקו בדרך סבירה (לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע אשר לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן נדרש לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב), וכן להורות לעורכי הדין ו/או לרואי החשבון של החברה למסור מידע כאמור, ולא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים

- ממועד בקשתו של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על פי שטר זה, לרבות מידע אשר עשוי להיות חיוני ונדרש לשם בדיקות שנעשות על ידי הנאמן לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובלבד שהנאמן פועל בתום לב.
- 16.6. להודיע לנאמן בכתב מייד לאחר שנודע לה, ולא יאוחר מארבעים ושמונה (48) שעות לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול ו/או בוצעה פעולת הוצאה לפועל על נכס מהותי (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.1 לעיל) ו/או מומש שעבוד על נכס מהותי (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.1 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה לנכס מהותי (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.1 לעיל) בעל תפקיד, כונס נכסים, מנהל מיוחד או מפרק זמני או קבוע או נאמן זמני או קבוע שמונה במסגרת צו לפתיחת הליכים (כהגדרת המונחים בחוק חדלות פירעון) כנגד החברה, וכן לנקוט על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול פעולת הוצאה לפועל או ביטול מימוש השעבוד, או ביטול כונס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.
- 16.7. להודיע לנאמן מייד ובכתב (מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותם סעיפים, ככל שרלוונטי), ולא יאוחר מארבעים ושמונה (48) שעות לאחר שנודע לה, או לאחר שהתגבש החשש הממשי של החברה, על: (1) קרות אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל; ו-(2) חשש ממשי של החברה לקרות אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל. יובהר, כי ביחס להודעה האמורה בסעיף זה לא תלקח בחשבון תקופת הריפוי לכל עילה, ככל שרלוונטי, כאמור בסעיף 7.1 לעיל.
- 16.8. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 16.22 להלן, למסור לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב (ככל שתעביר) ופרטי כל מידע שהחברה מעבירה להם בדרך אחרת, לרבות כל דוח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים), מיד עם פרסומו. ככל שבמהלך חיי אגרות החוב תהפוך החברה לחברת אגרות חוב שהינה חברה פרטית - להמציא לנאמן העתק מכל מסמך ופרטי כל מידע כאמור שהחברה מעבירה להם בדרך אחרת.
- 16.9. להודיע לנאמן בהודעה בכתב חתומה בידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, תוך ארבעה (4) ימי עסקים ממועד שביקש זאת הנאמן, על ביצוע כל תשלום למחזיקי אגרות החוב (לרבות פירוט אופן חישוב התשלום) ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד למחזיקי אגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הנ"ל. ההודעה כאמור תכלול גם פירוט באשר ליתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.
- 16.10. למסור לנאמן הודעות בדבר רכישת אגרות החוב על ידי החברה או חברה בת, כאמור בסעיף 4 לעיל. דיווחים של החברה במערכת המגנ"א בדבר רכישת אגרות החוב תחשב כמסירה לנאמן.
- 16.11. לא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים לאחר פרסום הדוחות הכספיים, תמציא החברה לנאמן אישור בכתב, בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, אליו יצורף תחשיב בקובץ אקסל פעיל, בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 1.1 בנספח 1 לשטר זה ובדבר עמידתה בסעיף 1.4 לנספח 1 לשטר זה.
- 16.12. במקרה של חלוקה בחברה, החברה תעביר לנאמן אישורים כמפורט בסעיף 1.7 בנספח 1 לשטר זה.
- 16.13. כל אישור אשר החברה התחייבה לתיתו או בהתאם לחובות הדיווח של החברה, לרבות בקשר לאמור בסעיפים 2.6.1, 2.6.6, 2.7, 5.5, 5.12-1 לעיל (ככל ורלוונטי).
- 16.14. למסור לנאמן לא יאוחר מתום שלושים (30) ימים ממועד הנפקת אגרות החוב על פי דוח הצעת המדף ו/או ממועד הנפקת אגרות החוב הנוספות, העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב.
- 16.15. כל אימת שאגרות החוב תפסיקנה להיות מדורגות בידי חברה מדרגת או שתוחלף החברה המדרגת את אגרות החוב בחברה מדרגת אחרת, תודיע על כך החברה בדיווח מיידי בתוך יום עסקים אחד ממועד השינוי, וכן תכלול בהודעה את נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה. כמו כן, במקרה של החלפת חברה מדרגת, תפרסם החברה בדיווח מיידי השוואה בין סולם הדירוג של החברה המדרגת המוחלפת לבין סולם הדירוג של החברה המדרגת החדשה.
- 16.16. עד ליום 10 באפריל של כל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף תמציא החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, על כך שבתקופה שמתאריך

- שטר זה או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה (לרבות הפרה של תנאי אגרת החוב), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת, וכן כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב בתקופה הנ"ל שולמו במועדם וכן בדבר יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור נכון למועד האישור בהתחשב ברכישות עצמיות, ככל שבוצעו. לאישור כאמור יצורף פלט עדכני של מרשמי החברה ברשם החברות.
- 16.17. להודיע לנאמן בכתב על כל שינוי בשמה או בכתובתה של החברה לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד השינוי.
- 16.18. לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדה ולכל מקום שבו יימצאו נכסיה, בכל זמן סביר וזאת לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים ממועד הבקשה של הנאמן, לשם בדיקת נכסיה, על פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב.
- 16.19. לגרום לכך כי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ייתן, תוך זמן סביר ולא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, לנאמן ו/או למי שיוורה הנאמן, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם מילוי תפקידיו ולצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב.
- 16.20. כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, לתת לנאמן, לבקשתו, את הדוחות והדיווחים, כמפורט להלן (אלא אם פורסמו בדיווח מיידי):
- 16.20.1. דוחות כספיים עד לא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך לפי חוק ניירות ערך, גם במקרה בו החברה תפסיק להיות תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך).
- 16.20.2. ככל שהחברה תחדל להיות תאגיד מדווח (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), החברה מתחייבת להעביר את כל הדיווחים שנדרשים בהתאם לקודקס הרגולציה כפי שיהיו מעת לעת, לרבות דיווחים שנתיים, רבעוניים ומיידיים, חתומים על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים ומנכ"ל החברה, במועדים הקבועים בקודקס הרגולציה, כפי שיהיו מעת לעת.
- 16.21. החברה תודיע לנאמן על אי עמידה בקובנטט זר כלשהו בהקדם האפשרי ולא יאוחר משני ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים הרלוונטיים.
לעניין סעיף זה –
- "קובנטט זר" – תניה פיננסית מהותית של החברה או של כל חברה כלולה או חברה מאוחדת או חברה מוחזקת של החברה (בסעיף זה: "**חברת בת**"), במסגרת הסכם עם מוסד פיננסי, אשר העמיד לחברה או לחברה הכלולה של החברה או לחברה מאוחדת או לחברה מוחזקת הלוואה מהותית.
- "**תניה פיננסית מהותית**" – תניה פיננסית, אשר אי עמידה בה מקימה עילה לפירעון מיידי של מלוא החוב הרלוונטי.
- "**הלוואה**" – לרבות אגרות חוב וניירות ערך אחרים מסוג חוב ולמעט הלוואה בין החברה לבין חברת בת או הלוואה בין המיעוט לחברה או לחברת בת.
- "**הלוואה מהותית**" – הלוואה, למעט הלוואה מחברת בת, ובכלל זה התחייבויות מכוח הנפקת אגרות חוב וניירות ערך אחרים מסוג חוב או מימוש מסגרת אשראי, החורגת ממימון החברה הרגיל בשל טיבה, היקפה או תוצאתה האפשרית, ואשר יש לה או עשויה להיות לה השפעה מהותית על החברה; חזקה שיראו הלוואה כמהותית אם –
- (א) ביחס להלוואה שנטלה החברה כחברת אם- היקפה או יתרתה בדוחות הכספיים מהווה לפחות 5% מסך נכסי החברה במאוחד (כולל זכויות מיעוט) וכן מהווה 10% או יותר מסך הלוואות החברה כחברה אם, כפי שהן מוצגות בדוחות הכספיים לתום שנת הדיווח;
- (ב) ביחס להלוואה שנטלה חברת בת- היקפה או יתרתה בדוחות הכספיים מהווה לפחות 5% מסך נכסי החברה במאוחד (כולל זכויות מיעוט) וכן מהווה 10% או יותר מסך הלוואות כלל החברות הבנות, כפי שהן מוצגות בדוחות הכספיים לתום שנת הדיווח.
- 16.22. כל דיווח או מידע אשר יפורסם על ידי החברה במערכת המגנ"א ייחשב כמסירה לנאמן

לעניין סעיף 16 זה, וזאת למעט ביחס להודעה כאמור בסעיף 16.6 לעיל.

16.23. אלא אם צוין אחרת, האישורים שיינתנו על ידי החברה לנאמן, כאמור בסעיף 16 זה, ייחתמו באמצעות מורשי חתימה של החברה.

17. באי כוח

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

17.2. אין במינוי לפי סעיף זה כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר זה, והחברה פוטרת בזאת את הנאמן ושלוחיו מראש במקרה שלא יעשו כל פעולה שהיא, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין זה, על סמך כל פעולה שלא נעשתה על ידי הנאמן ושלוחיו כאמור לעיל.

18. דיווח על ידי הנאמן/דוח שנתי של הנאמן

18.1. בכפוף להשלמת הנפקתן של אגרות החוב ורישומן למסחר בבורסה, יערוך ויפרסם הנאמן, עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות ("הדוח השנתי").

18.2. הדוח השנתי יכלול דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה ופרטים נוספים ככל שידרשו בהתאם לחוק ניירות ערך.

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

18.4. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר זה מצד החברה, יודיע למחזיקי אגרות החוב על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לקיום התחייבויות החברה, לפי העניין.

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

18.6. לפי דרישה של מחזיקי אגרות החוב, המחזיקים בלמעלה מ-5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב בתעודות אגרות החוב (סדרה י"ג), הנאמן יעביר למחזיקי אגרות החוב האמורים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר זה.

18.7. הנאמן ימסור דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה' לחוק ניירות ערך, לפי דרישה סבירה של מחזיקי אגרות החוב, המחזיקים ב-10% (עשרה אחוזים) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק ניירות ערך.

18.8. נכון למועד חתימת שטר זה, הנאמן מצהיר, כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליוני דולר ארה"ב⁴ לתקופה ("סכום הכיסוי"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליוני דולר ארה"ב⁵ מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה תחולנה עד למועד כניסתם לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך, אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות האמורות.

19. פעולות מיוחדות

19.1. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה להזמין את חוות דעתו ו/או עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך ו/או מומחה אחר ("היועצים"), ולפעול בהתאם למסקנותיה, בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן או על ידי החברה. הנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד ו/או נזק שייגרם כתוצאה מכל פעולה או מחדל שנעשו על ידו על סמך חוות דעת ו/או עצה

⁴ למועד חידוש פוליסת הביטוח.

⁵ כאמור בה"ש 3 לעיל.

כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט, כי הנאמן פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או בניגוד לשטר זה. יועצים כאמור יכול שימונו על ידי אסיפת מחזיקי אגרות החוב, בהחלטה רגילה.

19.2. החברה תישא בשכר סביר בגין העסקת היועצים שימונו כאמור, ובלבד שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור, וזאת ככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (ובמקרה כאמור תינתן ההודעה בדיעבד), בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש לשם ביצוע הייעוץ ומטרת חוות הדעת או העצה וכן ששכר הטרחה האמור אינו חורג מגבולות הסביר והמקובל. עם זאת, פרסום תוצאות אסיפת מחזיקי אגרות החוב אודות החלטה על מינוי יועצים כאמור יהווה הודעה מספקת לחברה לעניין זה.

19.3. במקרה שהיועצים ימונו על ידי הנאמן, ככל שלא תתקבל לכך הסכמת החברה וככל שיהיה דרוש ואפשרי בנסיבות ולא יהא בכך בכדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב והשירותים כאמור בסעיף 19.2 לעיל הינם בהיקף מוערך העולה על סכום של כעשרים אלפי (20,000) ש"ח, הנאמן יציג לחברה שתי הצעות מחיר משני יועצים, והחברה תהיה רשאית לנהל עמם מו"מ על הצעתם ותהייה מחויבת לא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים להתקשר עם אחד מבין היועצים האמורים ותחולנה יתר הוראות סעיף זה. על אף האמור לעיל, אם לא תתקשר החברה עם יועץ בפרק זמן סביר בנסיבות העניין או במקרים דחופים, יהיה רשאי הנאמן, לאחר שקיבל הצעות משני היועצים כאמור, להתקשר עם אחד מהם, גם ללא הסכמת החברה, והחברה תישא במלוא שכר הטרחה הסביר של העסקת היועץ שימונה כאמור.

19.4. כל עצה או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל באמצעות דואר רשום, פקסימיליה או דואר אלקטרוני עם אישור מסירה.

19.5. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפת מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את ההחלטות בכל עניין הנוגע לשטר זה ורשאי לשוב ולכנסה.

19.6. בכפוף לכל דין, 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. מינוי שלוחים

20.1. הנאמן יהיה רשאי, במסגרת ניהול עסקי הנאמנות, למנות שלוחים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים.

20.2. ככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, הנאמן ייתן הודעה מראש לחברה בדבר מינוי שלוח ובה יפרט את מטרת מינוי השלוח. יובהר כי פרסום תוצאות אסיפת מחזיקי אגרות החוב אודות החלטה על מינוי שלוחים כאמור לעיל יהווה הודעה מספקת לחברה לעניין זה.

20.3. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה (לרבות מראש, בכפוף לעמידה בהוראות סעיף 20 זה), והחברה תחזיר לנאמן מיד עם דרישתו הראשונה הוצאות אלו.

20.4. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי שלוח מסוים כאמור במקרה בו השלוח הינו מתחרה של החברה או מצוי בניגוד עניינים עם החברה, בין במישרין ובין בעקיפין, ובתנאי שהחברה תעביר לנאמן את נימוקיה הסבירים לכך תוך שלושה (3) ימים ממועד קבלת ההודעה על מינוי השלוח (אם וככל שניתנה הודעה כאמור). עם זאת, לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח ככל שהעיקוב עלול לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

20.5. מובהר, כי לא יהיה במינוי שלוח כאמור כדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו.

21. שיפוי

21.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 21.5 להלן, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 21.3 להלן), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן

וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה ו/או ימונה על ידי הנאמן על פי הוראות שטר זה ו/או על פי החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר זה (כולם או חלקם, ביחד או בנפרד: "הזכאים לשיפוי") בגין:

21.1.1. כל הפסד ו/או אחריות בנוזיקין ו/או חיוב כספי על פי פסק דין ו/או פסק בורר (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) ו/או על פי פשרה שנסיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה), אשר עילתו קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי ו/או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה או על פי חוק או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב 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 או בקשר לפעולות שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הני"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן דין ודברים, הליכי חדלות פירעון, הליכי גביה, הסדרי חוב, הערכת מצב החוב, הערכות שווי, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשה ו/או לא נעשה ביחס למפורט בסעיף זה 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 וככל שתקום להם זכות כאמור;

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

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

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

זכויות השיפוי על פי סעיף 21.1 זה תקראנה: "**התחייבות השיפוי**" או "**הזכות לשיפוי**".

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

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

21.3. מבלי לגרוע מתוקף התחייבות השיפוי שבסעיף 21.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר זה או על פי הוראה של רשות מוסמכת או כל דין או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב או לפי דרישת החברה, 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 זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי התחייבות השיפוי ("**כרית המימון**") בסכום הנדרש בעדיפות ראשונה מהחברה. במקרה בו החברה לא תפקיד את כרית המימון במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן ולאחר שהנאמן נקט בכל הפעולות הסבירות הנדרשות מהנאמן לגביית הכספים בחברה, יפנה הנאמן למחזיקי

אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.5 להלן), בבקשה כי יפקידו בידי את סכום כרית המימון, כל אחד את חלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן).

הזכות לשיפוי:

21.3.1. **תחול על החברה** בכל מקרה של: (1) פעולות שבוצעו על פי שיקול דעת הנאמן ו/או על פי כל דין ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר זה או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור) ו/או אם הזכות לשיפוי קמה מכוח שטר זה; וכן (2) פעולות שבוצעו או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

21.3.2. **תחול על מחזיקי אגרות החוב** שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.5 להלן) בכל מקרה של: (1) הזכות לשיפוי קמה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שנקטו לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על ידי החברה של סכום הזכות לשיפוי החלה עליה על פי סעיף 21 זה. יובהר, כי אין בתשלום מחזיקי אגרות החוב לפי סעיף 21.3.2 (2) לעיל לגרוע מחובתה של החברה לשאת בזכות לשיפוי בהתאם לאמור בסעיף 21.3.1 לעיל.

21.4. בכל מקרה בו: (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי התחייבות השיפוי ו/או לא תפקיד את סכום כרית המימון, לפי העניין; או (ב) חובת השיפוי חלה על מחזיקי אגרות החוב מכוח הוראות סעיף 21.3.2 לעיל או נקראו מחזיקי אגרות החוב להפקיד את סכום כרית המימון לפי סעיף 21.3 לעיל, הכספים יגבו באופן הבא:

ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית, מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ותחולנה הוראות סעיף 12 לעיל;

שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את התחייבות השיפוי, יפקידו מחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 21.5 להלן), כל אחד בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן) בידי הנאמן הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה לשטר זה) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 9 לעיל.

"**חלקו היחסי**", משמעו- החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק הרלוונטי במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 21.5 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר, כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע, אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק הרלוונטי.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה מעבר לחלקם היחסי. במקרה כאמור, יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 9 לעיל.

21.5. המועד הקובע לקביעת חבותו של המחזיק באגרות החוב בהתחייבות השיפוי או בתשלום כרית המימון הינו כדלקמן:

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

[2] בכל מקרה בו התחייבות השיפוי או תשלום כרית המימון נדרשים על פי החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב - יהיה המועד הקובע לחבות המועד הקובע להשתתפות באסיפת מחזיקי אגרות החוב (כפי שמועד זה נקבע בהודעת הזימון) ותחול גם על מחזיקי אגרות החוב אשר לא נכחו או השתתפו באסיפה האמורה.

21.6. ככל שהסכומים שישולמו לנאמן היו צריכים להיות משולמים על ידי החברה, לא יהיה בקבלת התשלומים ממחזיקי אגרות החוב כדי למנוע מהנאמן לפעול להשגת הסכומים מן החברה, כמפורט בסעיף 21 זה והנאמן יפעל באופן סביר להשגת הסכומים מהחברה.

21.7. לעניין קדימות ההחזר למחזיקי אגרות החוב אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן, ראו בסעיף 9 לעיל.

22. הודעות

22.1. כל הודעה מטעם החברה או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך. הנאמן יהא רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן. עם זאת, במקרים המחייבים זאת על פי דין, לרבות לעניין מיזוג והסדר, תינתן ההודעה בנוסף גם באמצעות פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

22.2. העתקים מההודעות שתיתן החברה למחזיקי אגרות החוב יישלחו על ידיה גם לנאמן. יובהר, כי הודעות כאמור אינן כוללות דיווחים שוטפים של החברה לציבור באמצעות המגנ"א. העתקים מההודעות שיתן הנאמן למחזיקי אגרות החוב ישלחו על ידיו גם לחברה. פרסום הודעות כאמור במערכת המגנ"א יפטור את הצד המפרסם (או המבקש את הפרסום) ממשלוחם לצד האחר.

22.3. ככל שלא נקבע מפורשות אחרת בשטר זה, כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה וכן כל הודעה או דרישה מטעם החברה לנאמן, תוכל להינתן על ידי מכתב רשום או באמצעות שליח לפי כתובתה המפורטת בשטר זה או לפי כתובת אחרת עליה תודיע החברה לנאמן בכתב או באמצעות שיגורה בדואר אלקטרוני או בפקסימיליה. כל הודעה או דרישה שתישלח בדואר רשום תיחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה כעבור חמישה (5) ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תיחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה ביום העסקים הראשון שלאחר מועד מסירתה לחברה. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) תיחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה. כל הודעה שנשלחה באמצעות דואר אלקטרוני תיחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה כעבור יום עסקים אחד מיום קבלת אישור בדואר אלקטרוני חוזר (לא אוטומטי) בדבר קבלתה.

23. ויתור, פשרות או שינויים בשטר זה

23.1. בכפוף להוראות כל דין ובכפוף לכך שהשינוי האמור בשטר זה אינו מהווה הסדר כמשמעו בסעיף 350 לחוק החברות, החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון מיידי (בהתאם להוראות סעיף 7 לעיל), לשנות את שטר זה או את תנאי אגרות החוב, אם שוכנע הנאמן כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב, למעט במקרים שלהלן:

23.1.1. השינוי המבוקש הינו ביחס למועדי התשלומים על פי אגרת החוב (לרבות שינוי טכני במועדים או במועד הקבוע לתשלומים); לשיעורי הריבית (לרבות ביחס לשיעורי הריבית בגין הורדת הדירוג כמפורט בסעיף 5.6 לעיל או בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות לצורך שינוי ריבית המפורטות בסעיף 5.11 לעיל); לתנאי ההצמדה של אגרות החוב; בהתחייבויות החברה כמפורט בסעיף 5.9.4 לעיל; בהתחייבויות החברה כמפורט בסעיף 5.12 לעיל; בעילות להעמדה לפירעון מיידי; בהתחייבויות החברה להמציא דיווחים לנאמן; באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 1.1 בנספח 1 לשטר זה; במגבלות על חלוקה כאמור בסעיף 1.4 בנספח 1 לשטר זה; במגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות כאמור בסעיף 2.6 לעיל וסדרות אחרות, כמפורט בסעיף 2.7 לעיל; בזהות הנאמן או שכרו, או מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו.

23.1.2. מחזיקי אגרות החוב הסכימו לשינוי, בהחלטה מיוחדת, שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב.

23.2. החברה ו/או הנאמן ימסרו לכל המחזיקים באגרות החוב הודעה באמצעות מערכת המגנ"א על כל שינוי או ויתור כאמור בסעיף 22 לעיל, ללא שיהוי בהקדם האפשרי ככל הניתן לפני ביצועו.

23.3. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על פי סעיף 23 זה, יהיה הנאמן רשאי לדרוש ממחזיקי אגרות החוב למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב, לשם רישום הערה בדבר כל ויתור, פשרה, שינוי או תיקון כאמור, ולפי דרישת הנאמן, תרשום החברה הערה כאמור בתעודות אגרות החוב שימסרו לה.

23.4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר

או פשרה, אשר אושר על ידי בית המשפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות.

23.5. בנוסף לאמור בסעיף 23.1 לעיל, ובכפוף להוראות כל דין:

23.5.1. הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי שטר זה על ידי החברה, זאת למעט בנושאים המפורטים בסעיף 23.1.1 לעיל;

23.5.2. בכפוף להוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות, ובאישור מראש שיתקבל בהחלטה מיוחדת באסיפת מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויות מזכויות מחזיקי אגרות החוב, לרבות ויתור על כל זכות מזכויות מחזיקי אגרות החוב או תביעה של מחזיקי אגרות החוב כלפי החברה, והכל אם אין מדובר בהסדר חוב כמשמעותו בחוק חדלות פירעון.

23.6. התנשר הנאמן עם החברה לאחר שקיבל אישור מראש של האסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל, יהיה הנאמן פטור מאחריות בגין פעולה זו, כפי שאושרה על ידי האסיפה האמורה, ובלבד שהנאמן לא הפר חובת אמון ולא פעל בחוסר תום לב או בזדון ביישום החלטת האסיפה האמורה.

24. מרשם מחזיקי אגרות החוב

24.1. החברה תנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות חוב, בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם.

24.2. מרשם מחזיקי אגרות החוב יהווה ראיה לכאורה לנכונות הרשום בו.

24.3. 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 שבישור, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי בקשר לאגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב. יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של המחזיק הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות חוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהיו רשאים להירשם כמחזיקים בהן לאחר מתן הוכחות שלדעת מנהלי החברה תספקנה להוכיח את זכותם להירשם כמחזיקים שלהם.

25. מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן

25.1. על סיום כהונת הנאמן תחולנה הוראות חוק ניירות ערך.

25.2. על אף האמור, החלטת מחזיקי אגרות החוב על סיום כהונת הנאמן והחלפתו בנאמן אחר תתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר נכחו בה מחזיקי אגרות החוב, אשר להם בלפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, או אסיפה נדחית אשר נכחו בה מחזיקי אגרות החוב, אשר להם לפחות עשרה אחוזים (10%) לפחות מהיתרה כאמור, וברוב בהצבעה הנדרש לצורך החלטה מיוחדת.

25.3. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר זה, ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.

25.4. החברה תפרסם דיווח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן או מינוי נאמן אחר.

26. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

27. שכר הנאמן

החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר זה, כמפורט להלן:

27.1. בגין כל שנת נאמנות שתחל ממועד הנפקת אגרות החוב בהתאם לשטר זה, ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 30,000 ש"ח ("השכר השנתי").

27.2. כל אימת שתבוצע, לאחר ההנפקה המקורית של אגרות החוב, הנפקה של אגרות חוב

- נוספות מאותה סדרה, או שהיקף הסדרה יורחב בכל דרך אחרת, יגדל שכר הטרחה השנתי של הנאמן בסכום המשקף את מלוא שיעור הגידול בנפח הסדרה, וזאת באופן קבוע עד לתום תקופת הנאמנות.
- 27.3 מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 27 זה, יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה בסך של 600 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לה בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכל בכפוף להוראות שטר זה) ולרבות:
- 27.3.1 פעולות הנובעות מהפרה או חשש להפרה של שטר זה על ידי החברה;
- 27.3.2 פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לרבות כל הנובע מכך;
- 27.3.3 פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי אגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב, ולמעט כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 35ב(א1) לחוק ניירות ערך, ועריכת הדוח השנתי בהתאם להוראות סעיף 18 לעיל;
- 27.3.4 עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה הנדרשת בשל דרישת החברה או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בהוראות חוק ניירות ערך ו/או תקנות מכוחו ו/או הוראות מחייבות אחרות החלות על הנאמן לפיהם יידרש הנאמן לביצוע פעולות ו/או בדיקות ו/או הכנת דוחות נוספים.
- 27.4 במקרה בו החברה תהיה אמורה לשלם לנאמן תשלום בגין הוצאות שכר טרחתו ו/או תשלום בעבור הוצאות סבירות שהוציא ו/או בעבור פעולות מיוחדות שעליו לבצע או שביצע במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה כאמור בסעיף 27 זה, אם וככל שאלו יהיו, והחברה לא עשתה כן, הנאמן יהיה רשאי לשלם את מלוא הסכומים האלה מתקבולים כאמור בסעיפים 9 ו-10 לעיל, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש.
- 27.5 בגין כל אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה שהנאמן יטול בה חלק, לרבות נוכחותו באסיפה כאמור שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי, ישולם לנאמן שכר נוסף של 600 ש"ח לאסיפה.
- 27.6 מע"מ, אם יחול, יתווסף לכל אחד מהסכומים האמורים וישולם על ידי החברה.
- 27.7 כל הסכומים הנקובים בסעיף זה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע למדד היסודי, ובכל מקרה לא יפחתו מהסכומים הנקובים לעיל בסעיף 27 זה.
- 27.8 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.
- 27.9 שכר הנאמן, לרבות השכר השנתי האמור לעיל, ישולם בתוך שלושים (30) ימי עסקים ממועד הוצאת דרישה כאמור על ידי הנאמן.
- 27.10 כל הסכומים האמורים בסעיף 27 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.
- 27.11 במידה ופקעה כהונת הנאמן, כאמור בשטר זה, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום מינויו של הנאמן החלופי. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין התקופה בה לא שימש הנאמן כנאמן לאגרות החוב החל ממינוי הנאמן החלופי. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי שנת הנאמנות הראשונה.
- 27.12 מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35ד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו מחזיקי אגרות החוב בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש הינו בלתי סביר ותחולנה הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור.
- 27.13 נשיאה של מחזיקי אגרות החוב בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר זה והעברתו על ידי החברה ישירות לנאמן.

- 27.14. ככל שעל פי דין תחול על החברה חובת הפקדת פיקדון להבטחת נשיאת החברה בהוצאות מיוחדות של הנאמן, תפעל החברה בהתאם להוראות כאמור.
- 27.15. כל הסכומים הנקובים לעיל מבוססים על ההנחה כי אגרות החוב לא תגובינה בביטחונות. בכל מקרה אחר, יסוכם שכר טרחת הנאמן בין הנאמן לבין החברה.

28. סודיות

- 28.1. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בסעיף זה להלן, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילויו או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי הדין, לפי שטר זה, או לפי צו של בית משפט.
- 28.2. חובת הסודיות כאמור תחול גם על כל שלוח של הנאמן (לרבות כל יועץ, בא כוח וכו').
- 28.3. העברת מידע למחזיקי אגרות החוב, לרבות באמצעות פרסום פומבי, לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על פי אגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינה מהווה הפרה של התחייבות לסודיות כאמור, ובלבד שהודעה נמסרה על כך לחברה טרם העברת המידע למחזיקי אגרות החוב וככל שבמסירת ההודעה לחברה תהא פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, הנאמן לא יהיה חייב בהודעה לחברה, אלא בדיעבד.
- 28.4. ההתחייבות הנ"ל לסודיות לא תחול על כל חלק מהמידע, שהינו בבחינת נחלת הכלל (למעט מידע שהפך לנחלת הכלל בגין הפרה של ההתחייבות זו לסודיות) או שהתקבל בידי הנאמן שלא מהחברה.
- 28.5. כל השיחות והדיונים בחלק אסיפות מחזיקי אגרות החוב המתנהל ללא החברה או באסיפות המתנהלות ללא החברה, הינם סודיים כלפי החברה, והחברה או מי מטעמה, לרבות כל נושא משרה בה, לא תדרוש ולא תהא זכאית לגילוי אותם הנתונים.

29. תחולת הדין וסמכות ייחודית

- 29.1. הדין החל על שטר זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי בלבד.
- 29.2. לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר זה.

30. כללי

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרות החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("ויתור") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על פי שטר זה ואגרת החוב, לא יחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי, אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות לנאמן, לרבות ויתור, מחייב קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב. כל הסכמה אחרת, בין בעל פה ובין על דרך של ויתור והימנעות מפעולה או בכל דרך אחרת שאינה בכתב, לא תיחשב כהסכמה כלשהי. זכויות הנאמן לפי הסכם זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת או שתהיה לנאמן על פי דין או הסכם (לרבות שטר זה ואגרת החוב).

31. מענים

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

32. אחריות הנאמן

- 32.1. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר זה, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות כפי שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי לנזק שנגרם כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיף 35(ד1) או 1ט35 לחוק ניירות ערך, אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר, כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר זה, תגבר הוראת סעיף זה.
- 32.2. פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלנות בהתאם להוראות סעיף 35(ד2) או 35(ד3) לחוק ניירות ערך, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

33. הסכמים אחרים

בכפוף להוראות הדין ולמגבלות המוטלות על הנאמן בדין לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר זה, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע אותו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו כנאמן ולא לשם כל התקשרות אחרת.

34. הסמכה למגנ"א

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר/ת, כי שטר נאמנות זה נחתם כדין על ידי ה"ה _____ ו- _____, שהינם מורשי החתימה של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ ("החברה"), וכי חתימתם מחייבת את החברה בקשר עם שטר נאמנות זה.

עו"ד, _____

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

תוספת ראשונה

תעודת אגרת חוב (סדרה י"ג) ("אגרת החוב")

אגרות חוב רשומות על שם

מספר: _____
ערך נקוב של אגרת זו: _____
שיעור ריבית שנתי: _____
המחזיק הרשום של אגרת חוב זו: _____

1. תעודה זו מעידה, כי אדגר השקעות ופיתוח בע"מ ("החברה") תשלם לחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ או למי שיהיה הבעל הרשום של אגרת חוב זו ("מחזיק אגרת החוב") במועדי הפירעון שבתנאים הרשומים מעבר לדף המפורטים להלן, תשלום קרן, ריבית והפרשי הצמדה, והכל בכפיפות לשטר הנאמנות מיום [], 2024, אשר נחתם בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ("שטר הנאמנות"), וליתר התנאים המפורטים בתנאים הרשומים מעבר לדף. מובהר, כי הוראות שטר הנאמנות תהווה חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ותחייבנה את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל.
2. אגרת החוב תהיה צמודה (קרן, ריבית והפרשי הצמדה), והכל כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף.
3. התשלום האחרון יעשה כנגד מסירת תעודה זו לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר. הודעת החברה תימסר לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד תשלומו על פי תנאי אגרת החוב.
4. אגרת החוב אינה מובטחות בשעבוד כלשהו.
5. כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה בין לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום []

נחתם על ידי: [] ו- []

אישור עו"ד

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר/ת, כי אגרת חוב זו נחתמה על ידי אדגר השקעות ופיתוח בע"מ כדין על פי תקנונה, באמצעות מורשי החתימה דלעיל, וכי חתימתם מחייבת את החברה לצורכי אגרת חוב זו.

עו"ד, _____

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. **כללי**
 - 1.1 באגרת חוב זו תהיינה לביטויים שבסעיף 1.8 לשטר הנאמנות המשמעות שלצידם.
 - 1.2 תנאי אגרות החוב (התנאים הרשומים מעבר לדף) הינם חלק בלתי נפרד מהוראות שטר הנאמנות ויראו את הוראות שטר הנאמנות כאילו נכללו במפורש בתנאי אגרות חוב אלו.
2. **אגרות החוב (סדרה י"ג)**
 - 2.1 לפרטים אודות קרן אגרות החוב והריבית בגינה, ראו סעיף 2.1 לשטר הנאמנות.
3. **תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה י"ג)**
 - 3.1 התשלום לזכאים ייעשה בהמחאות או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ושיצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 3.2 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, תחולנה הוראות סעיף 4 להלן.
 - 3.2 מחזיק רשום באגרות החוב יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על פי אגרות החוב כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על פי הודעתו של המחזיק האמור בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק האמור הגיעה לחברה.
 - 3.3 לא מסר מחזיק רשום באגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בהמחאה שתישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם מחזיקי אגרות החוב. משלוח המחאה לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.
 - 3.4 תשלום למחזיק לא רשום יבוצע באמצעות מסלקת הבורסה.
 - 3.5 על פי הוראות הבורסה, שיטת ההצמדה של הקרן והריבית לא תשונה במהלך תקופת אגרות חוב.
4. **הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה**
 - 4.1 להוראות בדבר הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה ראו סעיף 13 לשטר הנאמנות.
5. **מרשם מחזיקי אגרות החוב**
 - 5.1 להוראות בדבר מרשם מחזיקי אגרות החוב, ראו סעיף 24 לשטר הנאמנות.
6. **העברת אגרות החוב**
 - 6.1 אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב אשר אינה מתבצעת במסלקת הבורסה, תיעשה על פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כיאות על ידי הבעלים הרשום או נציגו החוקיים וכן על ידי מקבל ההעברה או נציגו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום, בצירוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.
 - 6.2 בכפוף לאמור לעיל, הוראות פרוצדוראליות הנכללות בתקנון החברה ביחס לאופן העברת מניות יחול, בשינויים המחוייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.
 - 6.3 אם יחול כל תשלום חובה שהוא על כתב ההעברה של אגרות החוב, תימסרנה לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על ידי מבקש ההעברה.
 - 6.4 במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב, תפוצל תחילה על פי הוראות סעיף 7 להלן התעודה למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה.

- 6.5. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם מחזיקי אגרות החוב ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת חוב זו.
- 6.6. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.
- 7. פיצול אגרות חוב**
- 7.1. כל תעודת אגרות החוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב, אשר סך כל סכומי הקרן הנקובים בהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש, ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה, אלא בכמות סבירה.
- 7.2. פיצול תעודת אגרות החוב כאמור יעשה על פי בקשת פיצול חתומה על ידי המחזיק באגרות החוב שבתעודה או נציגיו החוקיים, אשר תימסר לחברה במשרדה הרשום, בצירוף תעודת אגרות החוב שפיצולה מבוקש.
- 7.3. ביצוע הפיצול יעשה תוך שבעה (7) ימים מתום החודש בו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שתוצאנה בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.
- 7.4. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מיסים והיטלים אם יהיו כאלה, תחולנה על מבקש הפיצול.
- 8. פדיון מוקדם**
- 8.1. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה
לעניין זה, ראו סעיף 6.1 לשטר הנאמנות.
- 8.2. פדיון מוקדם ביוזמת החברה
לעניין זה, ראו סעיף 6.2 לשטר הנאמנות.
- 9. רכישת אגרות חוב על ידי החברה או על ידי מחזיק קשור**
לעניין זה, ראו סעיף 4 לשטר הנאמנות.
- 10. הוראות כלליות**
- 10.1. סכום הקרן והריבית לאגרות החוב (בכפיפות לתנאי ההצמדה) משתלמים וניתנים להעברה בלי שים לב לכל זכויות שביושר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימות או שתהיינה קיימות בין החברה לבין מחזיק קודם בהן, כולל המחזיק המקורי של אגרות החוב.
- 10.2. כל מי שנעשה זכאי לאגרות החוב כתוצאה מפשיטת רגל או כתוצאה מהליכי פירוק של מחזיק אגרות החוב, תהיה לו הזכות, לכשיביא את אותן הראיות שהחברה תדרוש ממנו מדי פעם בפעם, להירשם במרשם כמחזיק אגרות החוב, או בכפיפות לתנאים המפורטים לעיל בתעודה זו, להעביר אותן.
- 10.3. מחזיקי אגרות החוב יהיו רשאים להפעיל את זכויותיהם על פי אגרות החוב ושטר הנאמנות באמצעות הנאמן או על פי החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב בדרכים המפורטות באגרות החוב ובשטר הנאמנות. למרות האמור לעיל, היה והנאמן ינהג שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב, יהיו מחזיקי אגרות החוב רשאים להפעיל את זכויותיהם לרבות על פי החלטת האסיפה האמורה.
- 10.4. הוראות שטר הנאמנות, לרבות התחייבויות החברה כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות, ולרבות הזכות להעמדת אגרות החוב לפירעון מידי ומינוי נציגות דחופה (כמפורט בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות), תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.
- 11. ויתור, פשרות או שינויים בתנאי אגרת החוב**
לא יהיה כל תוקף לויתור פשרות או שינויים בכל הנוגע לתנאי אגרת החוב והזכויות הנובעות ממנה, אלא אם כן נעשו בהתאם לאמור בסעיף 23 לשטר הנאמנות.
- 12. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב**
מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאים אלה, תהווה קבלה חתומה על ידי מחזיק אגרות החוב שבתעודה זו או אסמכתא מאת חבר בורסה על ביצוע העברה הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום הנקוב בקבלה אשר נעשה על ידי החברה או על ידי הנאמן, לפי העניין, בגין אגרות החוב שבתעודה זו.

13. החלפת תעודת אגרות חוב

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים ביחס להוכחה, לשיפוי ולכיסוי ההוצאות הסבירות שנגרמו לחברה לשם בירור אודות זכות הבעלות באגרות החוב, כפי שהחברה תמצא לנכון, בתנאי שבמקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. היטלים וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, ככל שיחולו, יחולו על המבקש את החלפת התעודה כאמור.

14. הדין החל וסמכות השיפוט

לבתי המשפט בעיר תל אביב-יפו תהא סמכות ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לאגרת החוב, לשטר הנאמנות ולהסכמים מכוחם הוקצו אגרות החוב, ויחולו עליהם דיני מדינת ישראל בלבד.

15. הודעות

לעניין הודעות, יחול האמור בסעיף 22 לשטר הנאמנות.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

תוספת שנייה

אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ג)

1. זימון אסיפה

- 1.1. 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.
- 1.2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של מחזיקי אגרות החוב, המחזיקים, לבד או יחדיו, לפחות בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.
- 1.3. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך. דרישת השיפוי כאמור לא תפגע בזימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה אשר נועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי כאמור כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון אסיפה כאמור.
- 1.4. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שייקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה (7) ימים ולא מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.
- 1.5. הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה לרבות להקדים את מועד כינוס האסיפה, ליום אחד (1) לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב. עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.
- 1.6. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 1.4 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך ארבעה עשר (14) ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
- 1.7. לא התקיימה אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיפים 1.1 עד 1.6 לעיל, רשאי בית המשפט, לבקשת מחזיק, להורות על כינוסה.
- 1.8. הורה בית המשפט כאמור, יישא הנאמן בהוצאות סבירות שהוציא המבקש בהליך בבית המשפט, כפי שיקבע בית המשפט.
- 1.9. מקום שאין אפשרות מעשית לכנס אסיפת מחזיקי אגרות החוב או לנהלה בדרך שנקבעה לכך בשטר הנאמנות או בחוק, רשאי בית המשפט, לבקשת החברה, מחזיק אגרות חוב הזכאי להצביע באסיפה או הנאמן, להורות שתכונס ותנוהל אסיפה בדרך שיקבע בית המשפט, ורשאי הוא לתת לשם כך הוראות משלימות ככל שיראה לנכון.

2. פגמים בכינוס

- 2.1. בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי החוק או לפי שטר זה.
- 2.2. היה הפגם בכינוס נוגע להודעה לגבי מקום כינוס האסיפה או מועדה, לא יהיה רשאי מחזיק שהגיע לאסיפה, על אף הפגם, לדרוש את ביטול ההחלטה.

3. הודעה על כינוס אסיפה

- 3.1. הודעה על אסיפת מחזיקי אגרות החוב תפורסם לפי הוראות פרק ז' לחוק ("דיווח אלקטרוני").
- 3.2. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה

בכתב לפי הוראות סעיף 9.2 להלן.

4. סדר היום באסיפה

- 4.1 הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקי אגרות החוב, ויכלול בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב לפי סעיף 1.1 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 4.2 להלן.
- 4.2 מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות חוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקי אגרות החוב שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.
- 4.3 באסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקבלנה החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

5. מקום כינוס אסיפה

- 5.1 אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיערך בישראל במשרדי החברה או במקום חלופי אחר בישראל עליו יודיע הנאמן והחברה תישא בעלויות סבירות בקשר עם כינוס האסיפה במקום החלופי. הנאמן רשאי לשנות את מען כינוס האסיפה.

6. המועד הקובע לבעלות באגרות חוב

- 6.1 מחזיקי אגרות החוב הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת מחזיקי אגרות החוב הם המחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהודעה בדבר זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב.

7. יו"ר האסיפה

- 7.1 בכל אסיפת מחזיקי אגרות החוב יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש אותה אסיפה.
- 7.2 הנאמן יערוך פרוטוקול של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, וישמור אותו במשרדו הרשום לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה. פרוטוקול האסיפה יכול שיהיה בדרך של הקלטה. פרוטוקול, ככל שנערך בכתב, ייחתם על ידי יושב הראש של האסיפה או על ידי יושב הראש של האסיפה שהתקיימה לאחריה. כל פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה מהווה ראיה לכאורה לאמור בו. מרשם הפרוטוקולים יישמר אצל הנאמן כאמור, ויהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב ולעיון החברה על פי בקשתה ורק לעניין אסיפות/דיונים בהן נכחה החברה ו/או מי מטעמה בשעות העבודה ובתאום מראש, והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק שיבקש זאת.
- 7.3 הנאמן יהיה רשאי לעכב מסירה של כל פרוטוקול, לכל גורם שהוא, אם על פי שיקול דעתו הבלעדי, העברת הפרוטוקול, כולו או חלקו, עשויה לפגוע או להביא לפגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.
- 7.4 הכרזת יושב ראש האסיפה שהחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב התקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

8. מנין חוקי; אסיפה נדחית או נמשכת

- 8.1 אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שנקבע כי קיים המניין החוקי הדרוש לאיזה מן הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, כדלקמן:
 - 8.1.1 כפוף להוראות חוק ניירות ערך, אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר הנאמנות, באסיפה שכונסה לצורך קבלת החלטה רגילה יהווה מניין חוקי בהתאם למפורט בסעיף 13ב35 ו-14ב35(א) לחוק ניירות ערך. באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת יהוו מניין חוקי אם נכחו באסיפה מחזיקי אגרות החוב, הנוכחים בעצמם או על ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות חמישים אחוזים (50%) מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת.
 - 8.1.2 לא נכח באסיפת מחזיקי אגרות החוב, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מנין חוקי כאמור בסעיף 8.1.1 לעיל, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני (2) ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או יום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.

8.1.3. לא נכח באסיפת מחזיקי אגרות החוב הנדחית כאמור בסעיף 8.1.1 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא או – באסיפה שכונסה לצורך קבלת החלטה מיוחדת – אם נכחו בה מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות עשרים אחוזים (20%) מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת, אלא אם כן נקבעה הוראה אחרת בחוק או בשטר הנאמנות.

8.1.4. על אף האמור בסעיף 8.1.3 לעיל, כונסה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי דרישת מחזיקי אגרות החוב המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור לצורך קבלת החלטה רגילה, תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה המחזיקים באגרות החוב לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

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

8.3. נדחתה אסיפת מחזיקי אגרות החוב בלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר משתיים עשרה (12) שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיף 3 לעיל.

9. השתתפות והצבעה

9.1. מחזיק באגרות חוב רשאי להשתתף ולהצביע באסיפת מחזיקי אגרות החוב, בעצמו או באמצעות שלוח או באמצעות כתב הצבעה.

9.2. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו במהלך הישיבה, בהרמת ידיים, או באמצעות כתבי הצבעה שימסרו במועד אשר ייקבע על ידו. במקרה בו נקבע, כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה יודיע על כך יו"ר האסיפה למחזיקי אגרות החוב, בהודעה בהתאם להוראות סעיף 22 לשטר הנאמנות שתכלול את הפרטים הנדרשים, לרבות על דרך של הפניה. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד שיש לו. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב ההצבעה. מחזיק אשר יצהיר כי הינו בעל עניין מנוגד ייחשב כמורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין החוקי). הנאמן רשאי להאריך או לקצר את מועדי ההצבעה באמצעות כתב הצבעה וייתן על כך הודעה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 22 לשטר הנאמנות.

כתב הצבעה שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 8.1 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות מחזיקי אגרות החוב, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה (לרבות באסיפה נדחית שלה) אשר לא נכח בה עם פתיחתה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה 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 מחזיקי אגרות החוב המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת החלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

9.3. כל 1 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב המיוצגות בהצבעה יקנה קול אחד בהצבעה.

9.4. מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע בגין חלק מאגרות החוב שבהחזקתו לרבות להצביע בגין חלקן בעד הצעת החלטה, בגין חלק אחר נגדה ובגין חלק אחר להימנע, הכל כפי ראות עיניו.

9.5. אגרות חוב המוחזקות על ידי מחזיק קשור כהגדרתו בסעיף 4.2 לשטר הנאמנות, לא תובאנה בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקי אגרות החוב, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

10. החלטות

- 10.1. במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.
- 10.2. הצעת החלטה בנושא שלא נקבע לגביה, בחוק או בשטר הנאמנות, כי יוכרע ברוב מסוים, תוכרע בהחלטה רגילה, במניין קולות.

11. הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח

11.1. כתב מינוי

- 11.1.1. 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.
- 11.1.2. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
- 11.1.3. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק אגרת חוב.
- 11.1.4. כתב מינוי וייפוי הכוח וכל תעודה אחרת שעל פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד כינוס האסיפה אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.
- 11.1.5. קול שניתן ו/או הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה בא-כוח, יהיה בר תוקף אף אם: (1) קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין; או (2) לאחר ההצבעה בוטל כתב המינוי; או (3) לאחר הצבעה הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה בידי הנאמן, לפני האסיפה או ההצבעה, הודעה בכתב בדבר פטירת הממנה, היותו פסול דין, או בדבר הביטול או ההעברה כאמור לעיל.
- 11.2. הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.
- 11.3. נציגי החברה יהיו רשאים להשתתף בתחילת אסיפת מחזיקי אגרות החוב, לצורך הצגת עמדת החברה בנושאים שעל סדר היום מעבר לכך, החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, אלא לפי החלטת הנאמן או לפי החלטה רגילה של מחזיקי אגרות החוב.

12. פניה למחזיקי אגרות חוב

- 12.1. הנאמן, וכן מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, רשאים לפנות בכתב למחזיקי אגרות החוב, באמצעות הנאמן, על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה ("הודעת עמדה").
- 12.2. זומנה אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לבקשת מחזיקי אגרות החוב כמפורט בסעיף 1.2 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, בהתאם להוראות סעיף 12.1 לעיל, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.
- 12.3. הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקי אגרות החוב, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיפים 12.1 ו-12.2 לעיל, או בתגובה לפנייה אחרת למחזיקי אגרות החוב.

13. כינוס אסיפה לצורך התייעצות

- 13.1. אין בהוראות סעיפים 1.2, 1.5, 1.7, 4.1, 4.2 ו-4.3 לעיל כדי לגרוע מסמכות הנאמן לכנס אסיפת מחזיקי אגרות החוב, אם ראה צורך בהתייעצות עמם; בזימון לאסיפה כאמור לא יפורטו נושאים לסדר יומה ומועד כינוסה יהיה יום אחד לפחות לאחר מועד הזימון.
- 13.2. באסיפה כאמור לא תיערך הצבעה, לא תתקבלנה בה החלטות ולא תחולנה עליה הוראות סעיפים 1, 135יב, 2, 135יב, 3, 135יב, 5, 135יב, 6, 135יב(ב), 12, 135יב, 13, 14, 135יב(ב), 20, 135יב(ב), ו-24 לחוק ניירות ערך.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

נספח 1 לשר הנאמנות

1. אמות מידה פיננסיות והתחייבויות

1.1. החברה מתחייבת, כי עד מייד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר הנאמנות, תעמוד, על פי הדוחות הכספיים (כהגדרת המונח בשר הנאמנות), באמות המידה הפיננסיות שלהלן ("**הדוחות הכספיים**" ו-"**אמות המידה הפיננסיות**", בהתאמה):

1.1.1. ההון העצמי המוחשי של החברה, בתוספת הלוואות בעלים נחותות שנטלה החברה (ככל שתהיינה כאלו בעתיד) ("**ההון העצמי והלוואות הבעלים**"), לא יפחת מסך של 820920 מיליוני ש"ח.

"**הון עצמי מוחשי**"- ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על פי הדוחות הכספיים, בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה, בניכוי מוניטין, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים.

"**הלוואות בעלים נחותות**"- הלוואות שהועמדו לחברה על ידי בעלי השליטה בה והינן, על פי תנאיהן, נחותות ביחס ליתר ההתחייבויות שנטלה החברה. על אף האמור לעיל, יובהר, כי החזר הלוואות הבעלים הנחותות (ככל שתהיינה כאלו בעתיד), יהיה נחות ונדחה (קרן וריבית) עד לאחר פירעון המלא של אגרות החוב ו/או גופים מממנים אחרים של החברה, ככל שפירעון הלוואות הבעלים הנחותות (ככל שתהיינה כאלו בעתיד) לא יעמוד במגבלות החלוקה בהתאם להוראות סעיפים 1.4.1 עד 1.4.3 (כולל) לנספח 1 זה להלן.

אחת לשנה החברה תאשר לנאמן את עמידתה בהתחייבותה זו.

1.1.2. היחס שבין ההון העצמי והלוואות הבעלים לבין סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, ניירות ערך אשר רשומים למסחר בבורסה (המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים) ופיקדונות (כהגדרתם בכללי חשבונאות מקובלים) (למעט מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש, אלא אם מוגבלים לטובת מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה ו/או תנפיק החברה או גופים מממנים של החברה), על פי הדוחות הכספיים, לא יפחת מ-20%.

1.1.3. היחס בין החוב המאוחד נטו של החברה, בניכוי עלות נדל"ן בהקמה על פי הדוחות הכספיים ובניכוי עלות נדל"ן שסווג למניב (כהגדרת המונח להלן), לבין ה-NOI המתוקן, לא יעלה על 1817.

"**ה-NOI**"- המשמש את החברה במתכונת ה-NOI, אשר מפרסמת החברה בדוחות העיתיים.

"**ה-NOI המתוקן**"- הסך של: (א) ה-NOI המצטבר ב-4 הרבעונים האחרונים בסמוך למועד הבדיקה (כהגדרת מונח זה להלן); (ב) בניכוי ה-NOI בגין נכסים שנרכשו במהלך 12 החודשים האחרונים בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים ("**נכסים שנרכשו**"); (ג) בניכוי ה-NOI בגין נכסים בהקמה שסווגו לנדל"ן מניב במהלך 24 החודשים הראשונים מיום סיווגם לנדל"ן מניב על פי הדוחות הכספיים ("**נדל"ן שסווג למניב**"); (ד) בתוספת ה-NOI בגין נכסים שנרכשו במונחים שנתיים.

"**החוב המאוחד נטו**"- על פי הדוחות הכספיים, חוב לזמן קצר מנושים פיננסיים (כולל חלויות שוטפות), בתוספת חוב לזמן ארוך מנושים פיננסיים ובתוספת אגרות חוב וניירות ערך אחרים מסוג חוב, בניכוי יתרות מזומנים ושווה מזומנים, פיקדונות, ניירות ערך אשר רשומים למסחר בבורסה (המסווגים כנכסים שוטפים בדוחות הכספיים) אך למעט מזומנים, פיקדונות והשקעות לזמן קצר מוגבלים בשימוש אלא אם מוגבלים לטובת נושים פיננסיים, ומסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ואינם שייכים למי מתאגידים המוחזקים על ידי קבוצת צור שמיר (כהגדרת המונח בסעיף 7.1.24 לשר הנאמנות) והשקעות לזמן קצר של החברה ובניכוי הלוואות בעלים שתיתנה לחברות בנות של החברה על ידי המיעוט, כפי שיהיו מעת לעת. למען הסר ספק, יובהר, כי החברה תהא רשאית לנכות נכסים פיננסיים מוגבלים כל עוד שהם מוגבלים לטובת נושים פיננסיים שנלקחים בחשבון בחישוב היחס האמור.

"נושים פיננסיים" - משמעם, נושים פיננסיים של החברה, לרבות תאגידים שעיסוקם במתן אשראי, מחזיקי אגרות החוב ו**נניירות ערך אחרים מסוג חוב** וגופים מממנים של החברה.

1.2. בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תבצע אחת לרבעון, במועד פרסום הדוחות הכספיים (בנספח 1 זה: **"מועד הבדיקה"**), על בסיס הנתונים של אותם דוחות כספיים. יובהר, כי כמפורט בסעיף 7.1.17 לשטר הנאמנות, עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי תחול רק אם החברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות במשך שני רבעונים רצופים. כמו כן, החברה תכלול גילוי בדוחות הכספיים, בדבר עמידתה או אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות האמורות וכן את הנתון המספרי לאותו מועד.

1.3. עמידת החברה באיזו מאמות המידה הפיננסיות תחושב על פי כללי החשבונאות המקובלים החלים על החברה, לפיהם נערכו הדוחות הכספיים במועד הנפקת אגרות החוב. **דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2023 ("התקינה הישנה")**. במקרה של שינוי בכללי החשבונאות המקובלים ו/או שינוי רגולטורי אחר, שיש לו השפעה שאינה זניחה על אופן חישוב עמידת החברה באיזו מאמות המידה הפיננסיות, החברה תבדוק את עמידתה באמות המידה הפיננסיות, על פי מאזן ודוח רווח והפסד פרופורמה במתכונת מקוצרת הכוללת ביאורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, מסוקרים (אך לא מבוקרים), על פי ~~דוחות כספיים הערוכים על פי כללי החשבונאות המקובלים טרם השינוי~~ **הנ"ל התקינה הישנה** אשר יפורסם ביחד עם הדוחות הכספיים על בסיס רבעוני. לעניין זה, **"השפעה שאינה זניחה"**, משמעותה - שינוי של 5% לפחות מאיזו מאמות המידה הפיננסיות (במצטבר, ביחס לכל שינוי התקינה שחלו).

1.4. **מגבלות על חלוקה**

החברה מתחייבת, כי עד מייד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב, יחול כל המפורט להלן במצטבר ביחס לכל חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), לרבות דיבידנד לבעלי מניותיה ("**חלוקה**"):

1.4.1. החברה לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי על פי הדוחות הכספיים, ההון העצמי והלוואות הבעלים, יפחת מסך של **9501,070** מיליוני ש"ח.

1.4.2. החברה לא תחלק דיבידנד שנתי בסכום הגבוה מהסך הכולל של ה-FFO הריאלי, כפי שמפורסם בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, ~~ומהתמורה הוציורף סך התמורה~~ ממימוש נכסים העולה על עלות רכישתם ("**הסכום לחלוקה**" - ~~ה"המזדים"~~, בהתאמה).

1.4.3. החברה לא תבצע חלוקה, כאשר עובר לחלוקה או כאשר החלוקה במועד ביצועה תביא לכך שיחס חוב מאוחד נטו (כהגדרת המונח בסעיף 1.1.3 לנספח 1 זה לעיל) ל-CAP של החברה, יעלה על **7473%** על פי הדוחות הכספיים.

"ה-CAP", משמעו - חוב מאוחד נטו, בתוספת הון עצמי מוחשי וזכויות מיעוט על פי הדוחות הכספיים.

1.4.4. במועד ההכרזה על החלוקה, החברה מקיימת את כל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות ולפי תנאי אגרות החוב, אינה מצויה בהפרה של **איזו מהוראות** שטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב, וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה כאמור.

1.4.5. לא התקיימה (או תתקיים בעקבות ביצוע החלוקה) עילה להעמדה לפירעון מיידי לפי סעיף 7.1 לשטר הנאמנות (מבלי להביא בחשבון את תקופות ההמתנה והתיקון המנויות בו) ולהערכת החברה, לא צפוי להתקיים אירוע כאמור; החברה תכלול הערכתה זו במסגרת פרסום הדיווח המיידי על החלוקה.

1.4.6. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות וביצוע החלוקה לא יפגע בעמידתה של החברה באמות המידה הפיננסיות.

1.4.7. החברה עומדת בהוראות חוק החברות לעניין החלוקה ותדווח על כך בדיווח מיידי. כמו כן, החברה תודיע לנאמן בכתב בכל מקרה בו דירקטוריון החברה יחליט על חלוקה שאינה מקיימת את מבחן הרווח (כמשמעו בסעיף 303

לחוק החברות). עם קבלת הודעה כאמור, יכנס הנאמן את אסיפת מחזיקי אגרות החוב לצורך דיון בחלוקה כאמור וקבלת החלטה האם להורות לנאמן לפעול להגשת התנגדות לחלוקה במסגרת הליך משפטי לפי סעיף 303 לחוק החברות. יובהר, כי החברה לא תבצע חלוקה שאינה מקיימת את מבחן הרווח, כאמור בסעיף 303 לחוק החברות, אלא ככל שמחזיקי אגרות החוב החליטו שלא לפעול להגשת התנגדות כאמור.

1.5. סכום שלא חולק בפועל בשנה קלנדרית מסוימת מתוך סכום החלוקה המרבי, אשר החברה הייתה רשאית לחלקו בהתאם לאמור בסעיף 1.4 לעיל, יצטבר לזכותה של החברה אשר תהא רשאית לחלקו בתקופות שלאחר מכן, והכל בכפוף להוראות הדין [ובכפוף להוראות סעיף 1.4 לעיל](#).

1.6. החברה מבהירה, כי נכון למועד החתימה על שטר הנאמנות, למעט האמור בסעיף זה ולמעט הוראות מבחן הרווח ומבחן יכולת הפירעון (כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות), לא חלות מגבלות נוספות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניותיה או של ניירות ערך המיירים שלה ולמעט המפורט להלן: (א) מגבלות הנובעות מהתחייבויות כלפי מוסדות פיננסיים וגופים נוספים עמם התקשרה בהסכמי הלוואה לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות, כמפורט בביאור 17 לדוחות הכספיים לשנת 2023; (ב) התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות למחזיקי אגרות החוב של החברה, כמפורט בביאור 16 לדוחות הכספיים לשנת 2023; (ג) בהתאם להנחיות החלק השני לתקנון הבורסה, כל עוד תהיינה אגרות החוב של החברה רשומות למסחר בבורסה, החברה לא תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה באופן שבשל חלוקת הדיבידנד הונה העצמי יפחת מסך של 24 מיליוני ש"ח.

1.7. החברה תעביר לנאמן, קודם למועד הקובע של חלוקת הדיבידנד ולא יאוחר 3 ימי עסקים לאחר קבלת החלטה אודות החלוקה בדירקטוריון החברה, אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, כי החלוקה עומדת בתנאים שבסעיף 1.4 לעיל, בצירוף התחשיבים הרלוונטיים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן. הנאמן רשאי להסתמך על אישור החברה ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת.

[1-7. במקרה של חלוקה שתבוצע על דרך של רכישה עצמית של מניות החברה, תפרסם החברה דיווח מיידי על רכישה עצמית של מניות, ובו תציין את עמידתה בתנאים המפורטים בסעיף 1.4 לעיל, והדבר ייחשב כמסירה לנאמן על פי הוראות סעיף זה.](#)

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

(החברה)

14 באפריל, 2024

תמצית תניות בהנפקה

בהמשך לטייטת שטר הנאמנות התקף לאגרות החוב (סדרה י"ג) בלבד של החברה ("אגרות החוב" ו-"שטר הנאמנות", בהתאמה), להלן תמצית תניות בהנפקה.

פרסום דוח הצעת המדף מותנה בקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, לרבות קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"), אשר למועד מסמך זה טרם התקבלו.

יובהר, כי נכון למועד מסמך זה, אין וודאות ביחס לביצוע ההנפקה, עיתויה, היקפה ותנאיה ואין באמור במסמך זה כדי 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 (בנוסחו העדכני ביותר, וכולל כל הבהרה שניתנה לו).

מעמד אגרות החוב

אגרות החוב מובטחות בביטחונות.

פירוט תמציתי של הביטחונות: _____.

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: אגרות חוב מסדרות אחרות שאינן מובטחות בבטוחה כלשהי.

תמצית הוראות הנחיתות: בהתאם להוראות סעיף 2.3 לשטר הנאמנות, לא תהיינה אגרות החוב מהסדרות האחרות עדיפות על אגרות החוב בעת פירוק החברה.

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").

מגבלות על פעולות "מדללות"

קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף: _____.

קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים ("שעבוד שלילי"): _____.

החברה לא תיצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת חובותיה כלפיו, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב, בהחלטה מיוחדת. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.9.4 לשטר הנאמנות.

☒ קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות :

1. ההון העצמי המוחשי של החברה, בתוספת הלוואות בעלים נחותות שנטלה (ככל שתהיינה כאלו בעתיד) ("ההון העצמי והלוואות הבעלים"), לא יפחת מסך של 920-820 מיליוני ש"ח.

"הון עצמי מוחשי", משמע- ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על פי הדוחות הכספיים, בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה, בניכוי מוניטין, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים.

"הלוואות בעלים נחותות", משמע- הלוואות שהועמדו לחברה על ידי בעלי השליטה בה והינן, על פי תנאיהן, נחותות ביחס ליתר ההתחייבויות שנטלה החברה. למען הסר ספק, יובהר, כי החזר הלוואות הבעלים הנחותות (ככל שתהיינה כאלו בעתיד), יהיה נחות ונדחה עד לאחר פירעון המלא של אגרות החוב ו/או גופים מממנים אחרים של החברה, ככל שפירעון הלוואות הבעלים הנחותות (ככל שתהיינה כאלו בעתיד) לא יעמוד במגבלות החלוקה בהתאם להוראות סעיפים 1.4.1 עד 1.4.3 (כולל) לנספח 1 לשטר הנאמנות.

2. היחס שבין ההון העצמי והלוואות הבעלים לבין סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, ניירות ערך אשר רשומים למסחר בבורסה (המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים) ופיקדונות (כהגדרתם בכללי חשבונאות מקובלים, למעט מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש, אלא אם מוגבלים לטובת מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה ו/או תנפיק החברה או גופים מממנים של החברה), על פי הדוחות הכספיים לא יפחת מ-20%.

3. היחס בין החוב המאוחד נטו של החברה, בניכוי עלות נדל"ן בהקמה על פי הדוחות הכספיים, לבין ה-NOI המתוקן לא יעלה על 1817.

"ה-NOI", משמע- ה-NOI המשמש את החברה במתכונת ה-NOI אשר מפרסמת החברה בדוחות העיתיים.

"ה-NOI המתוקן", משמע- הסך של: (א) ה-NOI המצטבר ב-4 הרבעונים האחרונים בסמוך למועד הבדיקה (כהגדרת מונח זה להלן); (ב) בניכוי ה-NOI בגין נכסים שנרכשו במהלך 12 החודשים האחרונים בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים ("נכסים שנרכשו"); (ג) בניכוי ה-NOI בגין נכסים בהקמה שסווגו לנדל"ן מניב במהלך 24 החודשים הראשונים מיום סיווגם לנדל"ן מניב ("נדל"ן שסווג למניב"); (ד) בתוספת ה-NOI המתוקן למונחים שנתיים בגין נכסים שנרכשו על סמך מועד רכישת הנכסים במהלך התקופה האמורה.

"החוב המאוחד נטו", משמע- על פי הדוחות הכספיים, חוב לזמן קצר מבנקים ומוסדות פיננסיים (כולל חלויות שוטפות), בתוספת חוב לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים ובתוספת אגרות חוב וניירות ערך אחרים מסוג חוב, בניכוי יתרות מזומנים ושווה מזומנים, פיקדונות, ניירות ערך אשר רשומים למסחר בבורסה (המסווגים כנכסים שוטפים בדוחות הכספיים) אך למעט מזומנים, פיקדונות והשקעות לזמן קצר מוגבלים בשימוש אלא אם מוגבלים לטובת נושים פיננסיים, ומסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ואינם שייכים למי מתאגדים המוחזקים על ידי קבוצת צור שמיר (כהגדרת המונח 7.1.24 לשטר הנאמנות) והשקעות לזמן קצר של החברה ובניכוי הלוואות בעלים שתינתנה לחברות בנות של החברה על ידי המיעוט, כפי שיהיו מעת לעת למען הסר ספק, יובהר, כי החברה תהא רשאית לנכות נכסים פיננסיים מוגבלים כל עוד שהם מוגבלים לטובת נושים פיננסיים שנלקחים בחשבון בחישוב היחס שבסעיף 3 לעיל.

"נושים פיננסיים"- משמעם, נושים פיננסיים של החברה, לרבות תאגידים שעיסוקם במתן אשראי, מחזיקי אגרות החוב וניירות ערך אחרים מסוג חוב וגופים מממנים של החברה.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.1 לנספח 1 לשטר הנאמנות.

מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות במשך שני רבעונים רצופים

1. ההון העצמי והלוואות הבעלים, לא יפחת מ-1,050-920 מיליוני ש"ח.

2. היחס שבין ההון העצמי והלוואות הבעלים לבין סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, ניירות ערך אשר רשומים למסחר בבורסה (המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים) ופיקדונות (כהגדרתם בכללי חשבונאות מקובלים) (למעט מזומנים ופיקדונות מוגבלים

בשימוש, אלא אם מוגבלים לטובת מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה ו/או תנפיק החברה או גופים מממנים של החברה), על פי הדוחות הכספיים, לא יפחת מ-23%.

3. יחס חוב מאוחד נטו ל-NOI לא יעלה על 1.5.

מובהר בזאת, כי תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת דירוג כאמור בסעיף 5.6.3 ל שטר הנאמנות ו/או כתוצאה מאי עמידת החברה באמת מידה פיננסית כאמור בסעיף 5.11 ל שטר הנאמנות אינם תלויים זה בזה.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.11 ל שטר הנאמנות.

מגבלות על "חלוקה"

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

קיימות מגבלות על "חלוקה":

החברה מתחייבת, כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב, יחול כל המפורט להלן במצטבר ביחס לכל חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")), לרבות דיבידנד לבעלי מניותיה ("חלוקה"):

1. החברה לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי על פי הדוחות הכספיים, ההון העצמי והלוואות הבעלים, יפחת מסך של 1,070-950 מיליוני ש"ח.

2. החברה לא תחלק דיבידנד שנתי בסכום הגבוה מהסך הכולל של ה-FFO הריאלי, כפי שמפורסם בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, בהתמורה וצירוף סך התמורה ממימוש נכסים העולה על עלות רכישתם ("הסכום לחלוקה" ו-"המדדים", בהתאמה).

3. החברה לא תבצע חלוקה, כאשר עובר לחלוקה או כאשר החלוקה במועד ביצועה תביא לכך שיחס חוב מאוחד נטו (כהגדרת המונח לעיל) ל-CAP של החברה, יעלה על 747.3% על פי הדוחות הכספיים.

"ה-CAP", משמעו- חוב מאוחד נטו, בתוספת הון עצמי מוחשי וזכויות מיעוט על פי הדוחות הכספיים.

4. במועד ההכרזה על החלוקה, החברה מקיימת את כל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות ולפי תנאי אגרות החוב, אינה מצויה בהפרה של אילו מהוראות שטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב, וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה כאמור.

5. לא התקיימה (או תתקיים בעקבות ביצוע החלוקה) עילה להעמדה לפירעון מיידי לפי סעיף 7.1 ל שטר הנאמנות (מבלי להביא בחשבון את תקופות ההמתנה והתיקון המנויות בו) ולהערכת החברה, לא צפוי להתקיים אירוע כאמור.

6. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות וביצוע החלוקה לא יפגע בעמידתה של החברה באמות המידה הפיננסיות.

7. החברה עומדת בהוראות חוק החברות לעניין החלוקה ותדווח על כך בדיווח מיידי. כמו כן, החברה תודיע לנאמן בכתב בכל מקרה בו דירקטוריון החברה יחליט על חלוקה שאינה מקיימת את מבחן הרווח (כמשמעו בסעיף 303 לחוק החברות). עם קבלת הודעה כאמור, יכנס הנאמן את אסיפת מחזיקי אגרות החוב לצורך דיון בחלוקה כאמור וקבלת החלטה האם להורות לנאמן לפעול להגשת התנגדות לחלוקה במסגרת הליך משפטי לפי סעיף 303 לחוק החברות. יובהר, כי החברה לא תבצע חלוקה שאינה מקיימת את מבחן הרווח, כאמור בסעיף 303 לחוק החברות, אלא ככל שמחזיקי אגרות החוב החליטו שלא לפעול להגשת התנגדות כאמור.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.4 לנספח 1 ל שטר הנאמנות.

קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים: ראו בהגדרת "הלוואות בעלים נחותות" שבנספח 1 ל שטר הנאמנות: החזר הלוואות הבעלים (ככל שתהיינה כאלו בעתיד) יהיה נחות ונדחה בפירוק (ככל שיהיה), וזאת עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.

מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה"

לא קיימות מגבלות על עסקאות עם בעלי שליטה.

שינויי מבנה

- קיימות מגבלות על שינוי שליטה: כמפורט בסעיף 7.1.24 לשטר הנאמנות.
- קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה: כמפורט בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות.

דירוג

- אגרות החוב מדורגות: דירוג A2.il (באופן יציב) שניתן על ידי מידרוג בע"מ ("מידרוג").
- קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג: כמפורט בסעיף 5.6 לשטר הנאמנות.

הערות:

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

ככל שדירוג אגרות החוב שנקבע על ידי החברה המדרגת יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בדרגה אחת (בסעיף זה: "הדירוג המופחת") מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% מעל שיעור ריבית הבסיס (בסעיף זה: "הריבית הנוספת"), וזאת בגין התקופה שתחילתה במועד פרסום הדירוג המופחת ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או לחילופין עד עליית הדירוג המופחת בחזרה לדירוג הבסיס, לפי המוקדם.

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב יעודכן גם במקרה של הורדת/ות דירוג נוספת/ות מעבר לדירוג המופחת כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מהדירוג המופחת (בסעיף זה: "הדירוג המופחת הנוסף"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% (נוספים) מעל שיעור הריבית הנוספת, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.5% (בסעיף זה: "הריבית הנוספת השנייה"), (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מהדירוג המופחת הנוסף (בסעיף זה: "הדירוג המופחת השני הנוסף"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% (נוספים) מעל שיעור הריבית הנוספת השנייה, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75% (בסעיף זה: "הריבית הנוספת השלישית"), (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מהדירוג המופחת השני הנוסף (בסעיף זה: "הדירוג המזערי"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% (נוספים) מעל שיעור הריבית הנוספת השלישית, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1% (בסעיף זה: "הריבית הנוספת הרביעית"), והכל בגין התקופה שתחילתה במועד פרסום הדירוג המופחת הנוסף או הדירוג המופחת השני הנוסף או הדירוג המזערי, לפי העניין, ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, או לחילופין עד עליית הדירוג בחזרה לדרגה אחת או יותר מעל הדירוג המופחת או מעל לדירוג המופחת הנוסף או מעל הדירוג המופחת השני הנוסף או מעל לדירוג המזערי, לפי העניין, לפי המוקדם.

מובהר בזאת, כי תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת דירוג כאמור בסעיף 5.6.3 לשטר הנאמנות ו/או כתוצאה מאי עמידת החברה באמת מידה פיננסית כאמור בסעיף 5.11 לשטר הנאמנות אינם תלויים זה בזה.

לפרטים נוספים, לרבות בדבר מנגנון העלאת הריבית ומנגנון הורדת הריבית, ראו סעיף 5.6 לשטר הנאמנות.

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

הערות:

מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה כאמור לעיל, כל אימת שאגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות בידי חברה מדרגת או שתוחלף החברה המדרגת את אגרות החוב בחברה מדרגת אחרת, גם כאשר אגרות החוב מדורגות על ידי מספר חברות דירוג, תפרסם על כך החברה הודעה בדיווח מיידי בהתאם להוראות סעיף 16.16 לשטר הנאמנות. למען הסר ספק, האמור לעיל יחול גם כאשר החברה מדרגת על ידי יותר מחברה מדרגת אחת. מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף את החברה המדרגת במשך חיי אגרות החוב.

עילות העמדה לפירעון מיידי

העילות להעמדה לפירעון מיידי שלהלן מפורטות בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות.

הערות	קיים (מס' סעיף בשטר הנאמנות)/לא קיים	העילה
	7.1.8	אי תשלום
ביחס לסעיפים 7.1.9 ו-7.1.15 לשטר הנאמנות, ככלוההפרה לא תוקנה על ידי החברה בתוך 7 ימים ממועד הפרת ההתחייבות המהותית או שהחברה לא תיקנה את ההפרה היסודית בתוך 14 ימים מיום שניתנה לה הודעה על כך על ידי הנאמן, לפי העניין	7.1.15, 7.1.8 ו-7.1.23	הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות
ככל וההפרה לא תוקנה על ידי החברה בתוך 14 ימים מיום שניתנה לה הודעה על כך על ידי הנאמן	7.1.15	אי נכונות מצגים
	7.1.20	הפרת התחייבויות ספציפיות - מגבלות על גיוס חוב נוסף כולל מגבלות על הרחבת סידרה
	בוטל	הפרת התחייבות ספציפית - אי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)
	7.1.18	הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה
	לא קיים	הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על עסקאות בעלי שליטה
בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומם או מהמועד שנדרשה לפרסמו על ידי רשות מוסמכת, לפי המאוחר מביניהם. אם קיבלה ארכה מרשות ניירות ערך, אזי על פיה.	7.1.9	הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש
במשך שני רבעונים רצופים. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות, ראו נספח 1 לשטר הנאמנות.	7.1.17	הפרת התחייבות ספציפית - אמות המידה הפיננסיות
למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות)	7.1.2	החלטת פירוק, צו פירוק קבוע וסופי

<u>העילות</u>	<u>קיים (מס') סעיף בשטר הנאמנות/לא קיים</u>	<u>הערות</u>
צו פירוק זמני, מינוי מפרק זמני או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה	7.1.3	אלא אם הצו, המינוי או ההחלטה נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין, והכל לרבות על פי הוראות חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ('חוק חדלות פירעון').
הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ	7.1.4	ביחס לנכס מהותי, קרי- נכס, או מספר נכסים במצטבר, אשר ערכו או ערכם, לפי העניין, בדוחות הכספיים עולה או עולים, לפי העניין, על 20% מסך הנכסים של החברה על פי הדוחות הכספיים.
בקשות כינוס או מינוי כונס זמני, צו למינוי כונס קבוע.	7.1.5	
בקשת הקפאת הליכים; צו הקפאת הליכים; בקשת החברה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות	7.1.1	אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה, והכל לרבות על פי הוראות חוק חדלות פירעון ('חוק חדלות פירעון').
החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה	7.1.6	
חלה הרעה מהותית בעסקי החברה ביחס למצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את חובותיה למחזיקי אגרות החוב	7.1.11	
חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב	7.1.23	
השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה	7.1.10 ו- 7.1.12	למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה וההשעיה לא בוטלה תוך 60 ימים; <u>למעט במקרה כאמור בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות.</u>
Cross Default/Cross Acceleration: הפרה צולבת (במקרי אי תשלום חובות אחרים או במקרי העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים)	7.1.14	אם נושה ו/או נושים של החברה (שאינו הנאמן או מחזיקי אגרות החוב) העמידו/ לפירעון מיידי חוב ו/או מספר חובות במצטבר או התחייבות אחרת או התחייבויות אחרות במצטבר של החברה, בסכום מצטבר העולה על סך של 190 מיליוני ש"ח או $\pm 7\%$ מסך התחייבויותיה של החברה בדוחות הכספיים (לפי הנמוך

<u>העילה</u>	<u>קיים (מס') סעיף בשטר הנאמנות/לא קיים</u>	<u>הערות</u>
		מביניהם ("חוב מהותי"). מובהר, כי הלוואות ללא יכולת חזרה לחברה (NON RECOURSE) לא תיחשבנה כחוב מהותי.
הפסקת דירוג	7.1.16	לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטתה של החברה.
ירידת דירוג	7.1.22	היה ודירוג אגרות החוב ירד מתחת לדירוג Baa3.il (לא כולל Baa3.il) של מידרוג, או דירוג מקביל של חברה מדרגת אחרת.
שינוי שליטה	7.1.24	במקרה של העברת השליטה בחברה, ובתנאי שתוך 45 ימי עסקים מפרסום הדיווח המידי על ידי החברה אודות העברת השליטה כאמור, תתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שהתכנסה לפני מועד העברת השליטה בפועל, החלטה מיוחדת (בניכוי אגרות חוב של מחזיק קשור) להתנגד להעברת השליטה.
הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות	7.1.19	
אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך	7.1.25	

נציגות דחופה

קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה.

הערות: סעיף 7.4 לשטר הנאמנות.

בתאגיד שאינו מדווח:

א. דוחות ודיווחים

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

קיימת התחייבות למסור את הדיווחים השנתיים, הרבעוניים והמידיים המפורטים בנספחים ד', ה' ו-ו' לחוזר. הערות: _____.

ב. דרישות נוספות בתאגיד שאינו מדווח:

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

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

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

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

הדין החל וסמכות השיפוט

☒ נקבע הדין החל: הדין הישראלי.

☒ נקבעה סמכות השיפוט: לבתי המשפט המוסמכים בתל אביב-יפו.

בכבוד רב,

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

[חתימה + חותמת]

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

(החברה)

14 באפריל, 2024

תמצית תניות בהנפקה

בהמשך לטייטת שטר הנאמנות התקף לאגרות החוב (סדרה י"ג) בלבד של החברה ("אגרות החוב" ו-"שטר הנאמנות", בהתאמה), להלן תמצית תניות בהנפקה.

פרסום דוח הצעת המדף מותנה בקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, לרבות קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"), אשר למועד מסמך זה טרם התקבלו.

יובהר, כי נכון למועד מסמך זה, אין וודאות ביחס לביצוע ההנפקה, עיתויה, היקפה ותנאיה ואין באמור במסמך זה כדי 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 (בנוסחו העדכני ביותר, וכולל כל הבהרה שניתנה לו).

מעמד אגרות החוב

- אגרות החוב מובטחות בביטחונות. פירוט תמציתי של הביטחונות: _____ . 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: אגרות חוב מסדרות אחרות שאינן מובטחות בבטוחה כלשהי. תמצית הוראות הנחיתות: בהתאם להוראות סעיף 2.3 לשטר הנאמנות, לא תהיינה אגרות החוב מהסדרות האחרות עדיפות על אגרות החוב בעת פירוק החברה.
- 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").

מגבלות על פעולות "מדללות"

- קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף: _____ .
- קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים ("שעבוד שלילי"): החברה לא תיצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו, להבטחת חובותיה כלפיו, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב, בהחלטה מיוחדת. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.9.4 לשטר הנאמנות.

☒ קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות :

1. ההון העצמי המוחשי של החברה, בתוספת הלוואות בעלים נחותות שנטלה (ככל שתהיינה כאלו בעתיד) ("ההון העצמי והלוואות הבעלים"), לא יפחת מסך של 920 מיליוני ש"ח.
- "הון עצמי מוחשי", משמע- ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על פי הדוחות הכספיים, בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה, בניכוי מוניטין, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים.
- "הלוואות בעלים נחותות", משמע- הלוואות שהועמדו לחברה על ידי בעלי השליטה בה והינן, על פי תנאיהן, נחותות ביחס ליתר ההתחייבויות שנטלה החברה. למען הסר ספק, יובהר, כי החזר הלוואות הבעלים הנחותות (ככל שתהיינה כאלו בעתיד), יהיה נחות ונדחה עד לאחר פירעון המלא של אגרות החוב ו/או גופים מממנים אחרים של החברה, ככל שפירעון הלוואות הבעלים הנחותות (ככל שתהיינה כאלו בעתיד) לא יעמוד במגבלות החלוקה בהתאם להוראות סעיפים 1.4.1 עד 1.4.3 (כולל) לנספח 1 לשטר הנאמנות.
2. היחס שבין ההון העצמי והלוואות הבעלים לבין סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, ניירות ערך אשר רשומים למסחר בבורסה (המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים) ופיקדונות (כהגדרתם בכללי חשבונאות מקובלים, למעט מזומנים ופיקדונות מוגבלים בשימוש, אלא אם מוגבלים לטובת מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה ו/או תנפיק החברה או גופים מממנים של החברה), על פי הדוחות הכספיים לא יפחת מ-20%.
3. היחס בין החוב המאוחד נטו של החברה, בניכוי עלות נדל"ן בהקמה על פי הדוחות הכספיים, לבין ה-NOI המתוקן לא יעלה על 17.
- "ה-NOI", משמע- ה-NOI המשמש את החברה במתכונת ה-NOI אשר מפרסמת החברה בדוחות העיתיים.
- "ה-NOI המתוקן", משמע- הסך של: (א) ה-NOI המצטבר ב-4 הרבעונים האחרונים בסמוך למועד הבדיקה (כהגדרת מונח זה להלן); (ב) בניכוי ה-NOI בגין נכסים שנרכשו במהלך 12 החודשים האחרונים בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים ("נכסים שנרכשו"); (ג) בניכוי ה-NOI בגין נכסים בהקמה שסווגו לנדל"ן מניב במהלך 24 החודשים הראשונים מיום סיווגם לנדל"ן מניב ("נדל"ן שסווג למניב"); (ד) בתוספת ה-NOI המתוקן למונחים שנתיים בגין נכסים שנרכשו על סמך מועד רכישת הנכסים במהלך התקופה האמורה.
- "החוב המאוחד נטו", משמע- על פי הדוחות הכספיים, חוב לזמן קצר מבנקים ומוסדות פיננסיים (כולל חלויות שוטפות), בתוספת חוב לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים ובתוספת אגרות חוב וניירות ערך אחרים מסוג חוב, בניכוי יתרות מזומנים ושווה מזומנים, פיקדונות, ניירות ערך אשר רשומים למסחר בבורסה (המסווגים כנכסים שוטפים בדוחות הכספיים) אך למעט מזומנים, פיקדונות והשקעות לזמן קצר מוגבלים בשימוש אלא אם מוגבלים לטובת נושים פיננסיים, ומסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ואינם שייכים למי מתאגדים המוחזקים על ידי קבוצת צור שמיר (כהגדרת המונח 7.1.24 לשטר הנאמנות) והשקעות לזמן קצר של החברה ובניכוי הלוואות בעלים שתינתנה לחברות בנות של החברה על ידי המיעוט, כפי שיהיו מעת לעת למען הסר ספק, יובהר, כי החברה תהא רשאית לנכות נכסים פיננסיים מוגבלים כל עוד שהם מוגבלים לטובת נושים פיננסיים שנלקחים בחשבון בחישוב היחס שבסעיף 3 לעיל.
- "נושים פיננסיים"- משמעם, נושים פיננסיים של החברה, לרבות תאגידים שעיסוקם במתן אשראי, מחזיקי אגרות החוב וניירות ערך אחרים מסוג חוב וגופים מממנים של החברה.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.1 לנספח 1 לשטר הנאמנות.

מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות במשך שני רבעונים רצופים

1. ההון העצמי והלוואות הבעלים, לא יפחת מ-1,050 מיליוני ש"ח.
2. היחס שבין ההון העצמי והלוואות הבעלים לבין סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, ניירות ערך אשר רשומים למסחר בבורסה (המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים) ופיקדונות (כהגדרתם בכללי חשבונאות מקובלים) (למעט מזומנים ופיקדונות מוגבלים

בשימוש, אלא אם מוגבלים לטובת מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה ו/או תנפיק החברה או גופים מממנים של החברה), על פי הדוחות הכספיים, לא יפחת מ-23%.

3. יחס חוב מאוחד נטו ל-NOI לא יעלה על 15.

מובהר בזאת, כי תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת דירוג כאמור בסעיף 5.6.3 לשטר הנאמנות ו/או כתוצאה מאי עמידת החברה באמת מידה פיננסית כאמור בסעיף 5.11 לשטר הנאמנות אינם תלויים זה בזה.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.11 לשטר הנאמנות.

מגבלות על "חלוקה"

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

☒ קיימות מגבלות על "חלוקה":

החברה מתחייבת, כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב, יחול כל המפורט להלן במצטבר ביחס לכל חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")), לרבות דיבידנד לבעלי מניותיה ("חלוקה"):

1. החברה לא תבצע חלוקה במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי על פי הדוחות הכספיים, ההון העצמי והלוואות הבעלים, יפחת מסך של 1,070 מיליוני ש"ח.

2. החברה לא תחלק דיבידנד שנתי בסכום הגבוה מהסך הכולל של ה-FFO הריאלי, כפי שמפורסם בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה, וצירוף סך התמורה ממימוש נכסים העולה על עלות רכישתם ("הסכום לחלוקה").

3. החברה לא תבצע חלוקה, כאשר עובר לחלוקה או כאשר החלוקה במועד ביצועה תביא לכך שיחס חוב מאוחד נטו (כהגדרת המונח לעיל) ל-CAP של החברה, יעלה על 73% על פי הדוחות הכספיים.

"ה-CAP", משמעו- חוב מאוחד נטו, בתוספת הון עצמי מוחשי וזכויות מיעוט על פי הדוחות הכספיים.

4. במועד ההכרזה על החלוקה, החברה מקיימת את כל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות ולפי תנאי אגרות החוב, אינה מצויה בהפרה של איזו מהוראות שטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב, וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה כאמור.

5. לא התקיימה (או תתקיים בעקבות ביצוע החלוקה) עילה להעמדה לפירעון מיידי לפי סעיף 7.1 לשטר הנאמנות (מבלי להביא בחשבון את תקופות ההמתנה והתיקון המנויות בו) ולהערכת החברה, לא צפוי להתקיים אירוע כאמור.

6. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות וביצוע החלוקה לא יפגע בעמידתה של החברה באמות המידה הפיננסיות.

7. החברה עומדת בהוראות חוק החברות לעניין החלוקה ותדווח על כך בדיווח מיידי. כמו כן, החברה תודיע לנאמן בכתב בכל מקרה בו דירקטוריון החברה יחליט על חלוקה שאינה מקיימת את מבחן הרווח (כמשמעו בסעיף 303 לחוק החברות). עם קבלת הודעה כאמור, יכנס הנאמן את אסיפת מחזיקי אגרות החוב לצורך דיון בחלוקה כאמור וקבלת החלטה האם להורות לנאמן לפעול להגשת התנגדות לחלוקה במסגרת הליך משפטי לפי סעיף 303 לחוק החברות. יובהר, כי החברה לא תבצע חלוקה שאינה מקיימת את מבחן הרווח, כאמור בסעיף 303 לחוק החברות, אלא ככל שמחזיקי אגרות החוב החליטו שלא לפעול להגשת התנגדות כאמור.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.4 לנספח 1 לשטר הנאמנות.

☒ קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים: ראו בהגדרת "הלוואות בעלים נחותות" שבנספח 1 לשטר הנאמנות: החזר הלוואות הבעלים (ככל שתהיינה כאלו בעתיד) יהיה נחות ונדחה בפירוק (ככל שיהיה), וזאת עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב.

מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה"

לא קיימות מגבלות על עסקאות עם בעלי שליטה.

שינויי מבנה

- קיימות מגבלות על שינוי שליטה: כמפורט בסעיף 7.1.24 לשטר הנאמנות.
- קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה: כמפורט בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות.

דירוג

- אגרות החוב מדורגות: דירוג A2.il (באופן יציב) שניתן על ידי מידרוג בע"מ ("מידרוג").
- קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג: כמפורט בסעיף 5.6 לשטר הנאמנות.

הערות:

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

ככל שדירוג אגרות החוב שנקבע על ידי החברה המדרגת יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בדרגה אחת (בסעיף זה: "הדירוג המופחת") מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור של 0.25% מעל שיעור ריבית הבסיס (בסעיף זה: "הריבית הנוספת"), וזאת בגין התקופה שתחילתה במועד פרסום הדירוג המופחת ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או לחילופין עד עליית הדירוג המופחת בחזרה לדירוג הבסיס, לפי המוקדם.

מובהר בזאת, כי תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת דירוג כאמור בסעיף 5.6.3 לשטר הנאמנות ו/או כתוצאה מאי עמידת החברה באמת מידה פיננסית כאמור בסעיף 5.11 לשטר הנאמנות אינם תלויים זה בזה.

לפרטים נוספים, לרבות בדבר מנגנון העלאת הריבית ומנגנון הורדת הריבית, ראו סעיף 5.6 לשטר הנאמנות.

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

הערות:

מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה כאמור לעיל, כל אימת שאגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות בידי חברה מדרגת או שתוחלף החברה המדרגת את אגרות החוב בחברה מדרגת אחרת, גם כאשר אגרות החוב מדורגות על ידי מספר חברות דירוג, תפרסם על כך החברה הודעה בדיווח מיידי בהתאם להוראות סעיף 16.16 לשטר הנאמנות. למען הסר ספק, האמור לעיל יחול גם כאשר החברה מדרגת על ידי יותר מחברה מדרגת אחת. מובהר בזאת, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף את החברה המדרגת במשך חיי אגרות החוב.

עילות העמדה לפירעון מיידי

העילות להעמדה לפירעון מיידי שלהלן מפורטות בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות.

הערות	קיים (מס' סעיף בשטר הנאמנות)/לא קיים	העילה
	7.1.8	אי תשלום
ביחס לסעיפים 7.1.9 ו-7.1.15 לשטר הנאמנות, ככלוההפרה לא תוקנה על ידי החברה בתוך 7 ימים ממועד הפרת ההתחייבות המהותית או שהחברה לא תיקנה את ההפרה היסודית בתוך 14 ימים מיום שניתנה לה הודעה על כך על ידי הנאמן, לפי העניין	7.1.15, 7.1.8 ו-7.1.23	הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות
ככל וההפרה לא תוקנה על ידי החברה בתוך 14 ימים מיום שניתנה לה הודעה על כך על ידי הנאמן	7.1.15	אי נכונות מצגים
	7.1.20	הפרת התחייבויות ספציפיות - מגבלות על גיוס חוב נוסף כולל מגבלות על הרחבת סידרה
	בוטל	הפרת התחייבות ספציפית - אי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)
	7.1.18	הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה
	לא קיים	הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על עסקאות בעלי שליטה
בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומם או מהמועד שנדרשה לפרסמו על ידי רשות מוסמכת, לפי המאוחר מביניהם. אם קיבלה ארכה מרשות ניירות ערך, אזי על פיה.	7.1.9	הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש
במשך שני רבעונים רצופים. לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות, ראו נספח 1 לשטר הנאמנות.	7.1.17	הפרת התחייבות ספציפית - אמות המידה הפיננסיות
למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות)	7.1.2	החלטת פירוק, צו פירוק קבוע וסופי

<u>העילות</u>	<u>קיים (מס') סעיף בשטר הנאמנות/לא קיים</u>	<u>הערות</u>
צו פירוק זמני, מינוי מפרק זמני או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה	7.1.3	אלא אם הצו, המינוי או ההחלטה נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין, והכל לרבות על פי הוראות חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ("חוק חדלות פירעון").
הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ	7.1.4	ביחס לנכס מהותי, קרי- נכס, או מספר נכסים במצטבר, אשר ערכו או ערכם, לפי העניין, בדוחות הכספיים עולה או עולים, לפי העניין, על 20% מסך הנכסים של החברה על פי הדוחות הכספיים.
בקשות כינוס או מינוי כונס זמני, צו למינוי כונס קבוע.	7.1.5	
בקשת הקפאת הליכים; צו הקפאת הליכים; בקשת החברה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות	7.1.1	אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה, והכל לרבות על פי הוראות חוק חדלות פירעון ("חוק חדלות פירעון").
החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה	7.1.6	
חלה הרעה מהותית בעסקי החברה ביחס למצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את חובותיה למחזיקי אגרות החוב	7.1.11	
חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב	7.1.23	
השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה	7.1.10 ו- 7.1.12	למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה וההשעיה לא בוטלה תוך 60 ימים; למעט במקרה כאמור בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות.
Cross Default/Cross Acceleration: הפרה צולבת (במקרי אי תשלום חובות אחרים או במקרי העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים)	7.1.14	אם נושה ו/או נושים של החברה (שאינו הנאמן או מחזיקי אגרות החוב) העמידו/ לפירעון מיידי חוב ו/או מספר חובות במצטבר או התחייבות אחרת או התחייבויות אחרות במצטבר של החברה, בסכום מצטבר העולה על סך של 190 מיליוני ש"ח או 7% מסך התחייבויותיה של החברה בדוחות הכספיים (לפי הנמוך

<u>העילות</u>	<u>קיים (מס') סעיף בשטר הנאמנות/לא קיים</u>	<u>הערות</u>
		מביניהם ("חוב מהותי"). מובהר, כי הלוואות ללא יכולת חזרה לחברה (NON RECOURSE) לא תיחשבה כחוב מהותי.
הפסקת דירוג	7.1.16	לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטתה של החברה.
ירידת דירוג	7.1.22	היה ודירוג אגרות החוב ירד מתחת לדירוג Baa3.il (לא כולל Baa3.il) של מידרוג, או דירוג מקביל של חברה מדרגת אחרת.
שינוי שליטה	7.1.24	במקרה של העברת השליטה בחברה, ובתנאי שתוך 45 ימי עסקים מפרסום הדיווח המידי על ידי החברה אודות העברת השליטה כאמור, תתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שהתכנסה לפני מועד העברת השליטה בפועל, החלטה מיוחדת (בניכוי אגרות חוב של מחזיק קשור) להתנגד להעברת השליטה.
הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות	7.1.19	
אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך	7.1.25	

נציגות דחופה

קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה.

הערות: סעיף 7.4 לשטר הנאמנות.

בתאגיד שאינו מדווח:

א. דוחות ודיווחים

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

קיימת התחייבות למסור את הדיווחים השנתיים, הרבעוניים והמידיים המפורטים בנספחים ד', ה' ו-ו' לחוזר. הערות: _____.

ב. דרישות נוספות בתאגיד שאינו מדווח:

החברה התחייבה לשאת בכל הוצאות ההנפקה כאמור בסעיף 7.8. לחוזר.

החברה מינתה נאמן לאגרות החוב כאמור בסעיף 1.8. לחוזר.

החברה התחייבה למסור לנאמן דיווח על פי דרישתו כאמור בסעיף 2.8. לחוזר.

החברה התחייבה בכתב בקשר לחתימות על מסמכים כאמור בסעיף 4.8. לחוזר.

הדין החל וסמכות השיפוט

נקבע הדין החל: הדין הישראלי.

נקבעה סמכות השיפוט: לבתי המשפט המוסמכים בתל אביב-יפו.

בכבוד רב,

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

[חתימה + חותמת]