



3 ביולי 2025

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
רח' אחד העם 54
תל אביב

לכבוד
רשות ניירות ערך
רח' כנפי נשרים 22
ירושלים

דוח מיידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים
תקנה 36 (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל – 1970
מהות אירוע: החברה בוחנת הנפקת אגרות חוב לציבור – מסמכים נוספים

1. בהמשך לדיווח מיום ה-1 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-047654), על כך שהחברה בוחנת הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב לציבור, מצורפים לדיווח זה מסמכים נוספים בקשר עם ההנפקה:

א. טיוטת שטר נאמנות (כולל תוספת ראשונה לשטר הנאמנות, תנאים מעבר לדף ותוספת שניה לשטר הנאמנות).

ב. מסמכי השעבוד.

ג. כתב הוראות בלתי חוזר לבנקים המלווים.

ד. טבלאות גילוי נדל"ן אודות שלושת הפרויקטים המועבדים.

ה. מסמך תמצית תניות פיננסיות.

2. המסמכים הנזכרים לעיל ("מסמכי ההנפקה") הנם טיוטה בלבד ומסמכי ההנפקה עשויים להשתנות עד למועד ההנפקה בפועל של אגרות החוב, אם וככל שהנפקה כאמור תצא אל הפועל. הנוסח המחייב של מסמכי ההנפקה, אם וככל שהנפקה כאמור תצא אל הפועל, יהיה הנוסח הסופי שיצורף לדוח הצעת מדף (אם וככל שאכן יפורסם דוח הצעת מדף) או יפורסם בסמוך לכך, וכניסתם לתוקף תהא בכפוף להנפקה בפועל של אגרות החוב.

3. נכון למועד דיווח מיידי זה אין ודאות ביחס לביצוע ההנפקה, עיתויה, היקפה ותנאיה שטרם נקבעו סופית. ביצוע ההנפקה כפוף, בין היתר, לקיומם של תנאי שוק מתאימים ולקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין, ובכלל זה, אישור דירקטוריון החברה, היתר רשות ניירות ערך ואישור הבורסה.

4. החברה תהא רשאית לבטל את ההנפקה, לדחותה ו/או לשנות את תנאיה, מכל סיבה שהיא ועל-פי שיקול דעתה הבלעדי וכי ההצעה לציבור, ככל שתבוצע, תעשה כאמור במסגרת דוח הצעת מדף שבמסגרתו יפורט, בין היתר, היקף ההצעה לציבור, אופי הבטוחות ויתר התנאים.

5. דיווח זה, לרבות טיוטות מסמכי ההנפקה המצורפים אליו, אינם מהווים הצעה לציבור או הזמנה לרכישת ניירות ערך של החברה.

בכבוד רב,
אלביט הדמיה בע"מ
נחתם ודווח על ידי ערן מזור, מנכ"ל

שטר נאמנות

שנערך ונחתם בתל אביב, ביום _____ 2025
ב י ן

אלביט הדמיה בע"מ

מרחוב [מצדה 9, בני ברק

טלפון: 074-7446200 פקס: 074-7446190

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

ל ב י ן

שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ

מרחוב יגאל אלון 94, תל אביב

טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824

(להלן: "הנאמן")

מצד שני;

והואיל והחברה פרסמה ביום 31 במאי 2023 תשקיף מדף (אשר תוקפו הוארך עד ליום 30 במאי 2026, על-פיו עשויה החברה להנפיק בעתיד, בין היתר, את אגרות החוב (סדרה [_____]), בדרך המתוארת בתשקיף המדף ובשטר נאמנות זה;

והואיל והחברה מעוניינת לפרסם דוח הצעת מדף, מכח תשקיף המדף, להנפקה של אגרות חוב (סדרה [_____]) של החברה;

והואיל והנאמן הינו חברה רשומה בישראל מוגבלת במניות, שהתאגדה בישראל לפי פקודת החברות, התשמ"ג-1983, אשר עיקר עיסוקו הינו עיסוק בנאמנויות ופעולות נוספות המבוצעות בדרך כלל על-ידי חברה לנאמנות;

והואיל והנאמן הצהיר כי אין כל מניעה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, או כל דין אחר, להתקשרותו עם החברה על-פי שטר נאמנות זה, לרבות ביחס לניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה כאמור, כי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב נשוא שטר זה, וכן כי אין לו כל עניין אישי בחברה;

והואיל והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה [_____]), והנאמן הסכים לכך, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה;

והואיל והחברה מצהירה כי אין עליה כל מניעה על-פי כל דין להתקשר עם הנאמן על-פי שטר נאמנות זה וכי אין לה כל עניין אישי בנאמן;

והואיל והחברה מצהירה כי התקבלו כל האישורים הנדרשים על פי כל דין ו/או כל הסכם לביצוע ההנפקה בהתאם לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות וכי יש לה את הסמכות להנפיק את אגרות החוב בהתאם לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות וכי אין מניעה לפי כל הסכם ו/או כל דין לביצוע ההנפקה נשוא שטר נאמנות זה.

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא, פרשנות והגדרות

- 1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים הרצופים לו מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד הימנו.
- 1.2. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.
- 1.3. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתנאה.
- 1.4. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.
- 1.5. אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבן של אגרות החוב או כדאיות ההשקעה בהן.
- 1.6. בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר נאמנות זה (על נספחיו השונים) לבין הוראות תשקיף המדף ו/או דוח הצעת המדף, ביחס לאגרות החוב (סדרה []), יגברו הוראות שטר זה.
- 1.7. בשטר נאמנות זה ובנספחיו ותוספותיו תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצדם, אלא אם נקבע מפורשות אחרת:

הגדרות כלליות	
סדרה [] של אגרות חוב של החברה, רשומות על שם, ואשר תנאיהן יהיו בהתאם לשטר זה על נספחיו, לרבות תעודת אגרות החוב ולדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה []), אשר תונפקנה מעת לעת על-ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי.	"אגרות החוב (סדרה [])" או "אגרות החוב"
אלבית מגורים בע"מ.	"חברת הבת" או "אלבית מגורים"
אסיפת מחזיקים אשר נדחתה למועד אחר מזה אשר נקבע לפתיחת האסיפה כאמור בסעיפים 20 עד 22 לתוספת השנייה לשטר זה.	"אסיפה נדחית" או "אסיפת מחזיקים נדחית"
דוחות כספיים עתיים מאוחדים, מבוקרים או סקורים, לפי העניין, של החברה.	"דוחות כספיים" או "דוחות כספיים של החברה"
דוח הצעת מדף אשר יפורסם על-פי תשקיף המדף, בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים להצעת אגרות החוב, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם להוראות הבורסה.	"דוח הצעת מדף" או "דוח ההצעה"
דוח הצעה על-פיו תוצענה לראשונה אגרות חוב (סדרה []).	"דוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב (סדרה [])"
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.	"הבורסה"
הוראות תקנון הבורסה, ההנחיות מכוחו וחוקי העזר של מסלקת הבורסה (לפי העניין). מובהר, כי על אגרות החוב, תנאיהן ותנאי שטר הנאמנות, יחולו הוראות הבורסה שהן קוגנטיות, בנוסחן כפי שיהיה מעת לעת, וזאת מבלי שיידרש תיקון לשטר הנאמנות.	"הוראות הבורסה"
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ, או כל חברה לרישומים אחרת עימה תתקשר החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לכל דין, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים.	"החברה לרישומים"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת.	"החוק" או "חוק ניירות ערך"
החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שהתכנסה לפי ס' 13ב ו-14ב35(א) לחוק, (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות חמישים אחוזים (50%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.	"החלטה רגילה"
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	"החלטה מיוחדת"

שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, 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.	
מכרז על המחיר של 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב שיונפק על-ידי החברה; כפי שיפורט בדוח ההצעה הראשונה של אגרות החוב.	"המכרז"
מרשם מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 27 לשטר זה.	"המרשם"
הנאמן הראשון ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה.	"הנאמן", "הנאמן לאגרות החוב"
שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ.	"הנאמן הראשון"
חוק החברות הממשלתיות, התשל"ה-1975.	"חוק החברות הממשלתיות"
חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 ותקנותיו כפי שיהיו מעת לעת;	"חוק חדלות פירעון"
חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת;	"חוק החברות"
חשבון בנק שיפתח על ידי הנאמן ועל שם הנאמן, במוסד פיננסי בישראל בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב והחברה (באופן שהנכסים המשועבדים (כהגדרתם בסעיף 6.1.1 להלן) שבבעלות החברה, לאחר הפקדתם בחשבון הנאמנות (ככל שיופקדו בהתאם למפורט בשטר זה), יוחזקו בעבור החברה כבעלים ועבור מחזיקי אגרות החוב כבעלי שעבוד).	"חשבון הנאמנות"
כל עלויות פתיחת ניהול וסגירת חשבון הנאמנות יחולו על החברה. אופן ביצוע השקעת כספים שיופקדו בחשבונות הנאמנות ייעשה על ידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 16 לשטר זה. זכויות החתימה בחשבון הנאמנות תהיינה של הנאמן בלבד.	
כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה.	"יום מסחר"
כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.	"יום עסקים" או "יום עסקים בנקאי"
משמעם כמשמעות המונחים "מחזיק" ו-"מחזיק בתעודות התחייבות", בסעיף 35א לחוק ניירות ערך.	"מחזיקי אגרות החוב" ו/או "המחזיקים" ו/או "בעלי אגרות החוב"
מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.	"מסלקת הבורסה"
יתרת קרן אגרות החוב שבמחזור בתוספת ריבית שנצברה על פי תנאי שטר הנאמנות (לרבות ריבית פיגורים, ככל שרלוונטי) וטרם שולמה, כפי שהם למועד הבדיקה.	"ערך התחייבותי של אגרות החוב" או "הערך המתואם" או "היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב"
סך הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.	"קרן"
שטר נאמנות זה לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו, בנוסחם כפי שיהיה מעת לעת.	"שטר זה" או "שטר הנאמנות" או "שטר נאמנות זה"
תעודת אגרת חוב אשר נוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשטר זה.	"תעודת אגרת החוב"
תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 31 במאי 2023 (אשר תוקפו הוארך עד ליום 30 במאי 2026) מכוחו החברה יכולה להציע בין היתר, את אגרות החוב.	"התשקיף" או "התשקיף המדף"
הגדרות הנוגעות לבטוחות	
היחס המתקבל מחלוקה של: (א) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב נכון לתאריך הדוחות הכספיים (החל מהדוחות הכספיים שיפורסמו לאחר מועד ההנפקה של אגרות החוב) (תאריך כל אחד מהדוחות הכספיים כאמור יקרא להלן: "מועד הבדיקה הרלוונטי"), בניכוי כל הבאים להלן, ככל שרלוונטי: (1) מזומנים ושווי מזומנים	"יחס LTV" או "LTV"

שמופקדים בחשבון הנאמנות נכון למועד הבדיקה הרלוונטי¹; וכן (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב שייכשו על ידי חברה בת ושעדיין מוחזקות על ידי חברת הבת כאמור נכון למועד הבדיקה הרלוונטי ושחברת הבת האמורה מסרה לנאמן הוראה בכתב כי היא מוותרת על כל תשלום מכח אגרות החוב; וכן (3) הסכום של הבטוחות פיננסיות שיופקדו, ככל שיופקדו בידי הנאמן נכון למועד הבדיקה הרלוונטי; וכן (4) סכומם של המזומנים והערבות/יות הבנקאית/יות האוטונומית/יות ככל שהופקדו (אם יופקדו) בידי הנאמן נכון למועד הבדיקה הרלוונטי; לבין (ב) סך העודפים המותאמים הצפויים מהפרויקטים בהתאם לחלק החברה המשעבדת בעודפים המושעבד לטובתה, על פי דוחות אפס האחרונים שהוגשו לבנק המלווה ו/או דוחות מעקב עדכניים שבידי החברה, לפני מועד הבדיקה הרלוונטי, ובלבד שלא חלפו למעלה מ- 6 חודשים ממועד החתימה על דוחות האפס ו/או דוחות המעקב העדכניים האחרונים, לפי העניין.	
ביחס לכל אחד מהפרויקטים - תאגידים בנקאיים הרשומים בישראל או תאגידים פיננסיים אחרים, אשר נבחרו/יבחרו על ידי החברה ו/או אלביט מגורים ואשר מלווים/עתידיים ללוות, את הקמת איזה מהפרויקטים. למען הסר ספק, יובהר כי החברה ו/או אלביט מגורים תהינה רשאיות להחליף, מעת לעת ועל-פי שיקול דעתה הבלעדי, את הבנק המלווה ללא אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב ובלבד שהאישורים שהתקבלו מהתאגיד המלווה בהתאם לשטר הנאמנות יתקבלו בנוסח דומה מהותית מהתאגיד המלווה החדש.	"הבנק המלווה" ו- "התאגיד המלווה"
הערכות שווי ו/או דוחות אפס ו/או דוחות מעקב שוטפים ו/או מכתבי עדכון להם שהוכנו מטעם המפקח שימונה על ידי התאגיד המלווה או גורם אחר שאושר על-ידי התאגיד המלווה (להלן: "המפקח") ביחס לאיזה מהפרויקטים.	"דוח מעקב" ו/או "דוח אפס" ו/או "דוח שמאי"
היתר על-פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה"), אשר ניתן מאת הגורם המוסמך לפי החוק האמור להוצאת ההיתר להקמת איזה מהפרויקטים.	"היתר בניה"
היתר מכוח חוק התכנון והבניה ותקנותיו, אשר ניתן מאת הגורם המוסמך להוציא בהתאם לחוק האמור, כהיתר מקדים להיתר הבניה המלא, לטובת תהליך הכולל, בין היתר, הוצאת חול, ביסוס, דיפון ובניית קירות תמך בגבול המגרש;	"היתר חפירה ודיפון"
הסכם למתן ליווי פיננסי (כהגדרתו בחוק המכר) לאיזה מהפרויקטים, לרבות כל תיקון או תוספת לו, וכן כל הסכם שיבוא במקום או בנוסף להסכם הנ"ל ואשר עניינו ליווי הקמת איזה מהפרויקטים.	"הסכמי הליווי" -
כל אחת מבין חברת פרויקט אפרת, חברת פרויקט בן שמן וחברת פרויקט קרית ביאליק. וכולן ביחד: "החברות המשעבדות".	"חברה משעבדת"
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.	"חוק המכר"
חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;	"חוק המקרקעין"
חשבון בנק שייפתח על שם החברה ו/או אלביט מגורים ו/או כל אחת מהחברות המשעבדות (להלן: "בעלי החשבון"), בבנק בישראל, ואשר בו (ובו בלבד) יופקדו העודפים (כהגדרתם להלן). כל עלויות פתיחת ניהול וסגירת החשבון המושעבד יחולו על בעלי החשבון. אופן ביצוע השקעת כספים שיופקדו בחשבון המושעבד ייעשה על ידי בעלי החשבון בהתאם להוראות סעיף 16 לשטר זה והנאמן לא יהיה רשאי להתנגד לה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או החברה ו/או מי מבעלי החשבון לכל הפסד שיגרם בשל ההשקעות שבוצעו כאמור. כל משיכת כספים מהחשבון המושעבד תחייב חתימה של: (1) מורשה חתימה אחד מטעם בעלי החשבון; יחד עם (2) מורשה חתימה אחד מטעם הנאמן. במקרה של העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, יועברו זכויות החתימה בחשבון המושעבד לנאמן בלבד ובעלי החשבון יחתמו על כל המסמכים שידרשו על ידי הבנק לביצוע האמור.	"החשבון המשועבד"
חשבון בתאגיד בנקאי בישראל או בתאגיד פיננסי אחר בישראל בקשר עם הקמת פרויקט מסוים על שם החברה ו/או אלביט מגורים אשר בו מבוצעת או תבוצע כל הפעילות הכספית נשוא אותו פרויקט, הכוללת, בין היתר, העמדת אשראי מהבנק המלווה, ערבויות חוק מכר, הכנסות המתקבלות בקשר לפרויקט זה והוצאות הקשורות בפרויקט הנ"ל.	"חשבון ליווי"
ביחס לכל אחד מהפרויקטים - כל הכספים אשר החברה המשעבדת תהיה זכאית (ככל שתהיה זכאית) למשוך מחשבון הליווי של איזה מהפרויקטים, בהתאם להסכם הליווי, לאחר שהתאגיד המלווה הרלוונטי אישר את משיכתם על ידי החברה המשעבדת, הכוללים את הרכיבים הבאים בלבד: (א) ההון העצמי אשר החברה המשעבדת העמידה ו/או תעמיד כמתחייב על פי הסכם הליווי עם התאגיד המלווה של הפרויקט הרלוונטי וכפי שיהא מעת לעת ואשר הוכרו על ידי המפקח בדוח השמאי ואושרו על ידי התאגיד המלווה; ו- (ב) רווחי ייזום (לפני מס), הנובעים ממכירת דירות ו/או שטחי אחסנה ו/או	"העודפים" או "העודפים המותאמים"

¹ כל עוד מוחזקים בחשבון הנאמנות כספים מתוך תמורת ההנפקה שטרם שוחררו לחברה, יחשבו סכומים אלו, לעניין חישוב הערך ההתחייבותי נטו, כמזומנים המופקדים בחשבון הנאמנות.

	משרדים ו/או מסחר ו/או לוגיסטיקה ו/או ממכירת חניות ומחסנים ותמורות משידורגי בעלי דירות קיימים שינבעו לחברה המשעבדת מתוך הפרויקט הרלוונטי, ככל שיהיו, וזאת בהתאם לדוח השמאי העדכני ביותר הקיים בכל עת. מובהר כי רווחים כאמור מהווים את הכנסות החברה המשעבדת מהפרויקט, ככל שיהיו, בניכוי תשלומים והוצאות ששולמו על-ידי החברה המשעבדת ו/או על-ידי התאגיד המלווה ו/או מי מטעמם מתוך כספים בחשבון הליווי ובכלל זאת מלוא כספים המיועדים לתשלומי חובה, לרבות תשלומי מסים והיטלים בקשר עם הפרויקט, תשלומים לנווני שירותים, לספקים או לקבלני משנה ו/או כל הוצאה אחרת שהוצאה לצורך הפרויקט הרלוונטי, אשר יעניקו לחברה שירותים ביחס לפרויקט, דמי ניהול (דמי ניהול בגין הפרויקט בסך של עד 2% מסך הכנסות הפרויקט אשר מחושבים בפועל על בסיס דוח שמאי) אשר ישולמו לחברה המשעבדת ותקורות פרויקט כפי שיאושרו על ידי התאגיד המלווה הרלוונטי ואשר ישולמו לחברה המשעבדת ולאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה המשעבדת לתאגיד המלווה בגין הפרויקט. להסרת ספק, אומדן העודפים ייעשה בהתבסס אך ורק על דוח השמאי האחרון על-ידי צירוף סכומי הרווח לפני מס וההון העצמי לפרויקט, כפי שהם מופיעים בדוח השמאי האחרון כאמור. הכנסות שכירות בפרויקט, ככל שתהיינה כאלו, אינן כלולות בהגדרת "העודפים" ואינן משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב, באופן שאלבטי מגורים תוכל לקבל אותן לידיה וכן, תוכל לפעול בהן על פי צרכיה לפי שיקול דעתה הבלעדי. מובהר, כי במקרה בו תמכור החברה המשעבדת את זכויותיה בפרויקט (כולן או חלקן) לצד שלישי, למעט מכירת יחידות בפרויקט, הגדרת "העודפים" כאמור תהווה את כספי תמורת המכירה בניכוי הוצאות המכירה, לרבות תשלומי מס, היטלים ו/או תשלומי חובה אחרים על-פי דין, ולרבות חובות בקשר עם הפרויקט לתאגיד המלווה. להסרת ספק מובהר כי הגדרת "העודפים" כאמור בסעיף זה לעיל נעשית לשם הנוחות והגילוי הנאות בלבד וכי מבחינת הנדרש מהנאמן בשטר זה ועל-פיו, "העודפים" משמעם אך ורק הסכומים אשר יופקדו בפועל בחשבונות המשועבדים.
"חברת פרויקט אפרת"	חברת בעל התניא אפרת בע"מ, שהנה חברת פרטית בבעלות מלאה (100%) של החברה.
"פרויקט אפרת"	מתחם אפרת הכולל מגרשים 11-18 ברחוב נחשון, אפרת, בתכנית 410/3/19. לפי התוכנית החלה על המגרשים, ניתן להקים 32 יחידות דיור. סה"כ שטח הדירות (שטח עיקרי וממ"דים) כ-8,461 מ"ר. הזכויות בפרויקט מוחזקות במלואן (100%), באמצעות חברת פרויקט אפרת. יובהר, כי נכון למועד חתימת שטר זה, נחתמו הסכמים עם בנק מלווה² (הסכמי ליווי) ביחס לכלל הפרויקט. ביום 14 בספטמבר 2023 התקבל היתר בניה לפרויקט. נכון למועד חתימת שטר זה, נחתמו חווי מכירה מחייבים³ ביחס למכירת 11 יחידות דיור. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט האמור, ראו נספח []' לדוח הצעת המדף.
"חברת פרויקט בן שמן"	חברת בעל התניא בן שמן בע"מ, שהנה חברת פרטית אשר הון המניות שלה מוחזק בחלקים שווים על ידי החברה (50%) ועל ידי שותף נוסף – מנדי יזום ובנייה בע"מ (50%).
"פרויקט בן שמן"	מתחם ג'וי בן שמן הכולל את מגרש 103 בגוש 7350 חלקה 13. לפי התוכנית החלה על המגרשים, ניתן להקים 166 יחידות דיור בבניה רוויה וכ-867 מ"ר שטחי מסחר. סה"כ שטח הדירות (שטח עיקרי וממ"דים) כ-19,330 מ"ר. הזכויות בפרויקט מוחזקות במלואן (100%), באמצעות חברת פרויקט בן שמן. יובהר, כי נכון למועד חתימת שטר זה, נחתמו הסכמים עם בנק מלווה⁴ (הסכמי ליווי) ביחס לכל הפרויקט. ביום 31 במרץ 2025 התקבל היתר בניה ביחס לכלל הפרויקט. נכון למועד חתימת שטר זה, נחתמו חווי מכירה מחייבים⁵ ביחס למכירת 59 יחידות דיור בפרויקט שעבוד עודפי פרויקט בן שמן הינו בגין חלק החברה (בשרשור) בפרויקט זה, קרי 50%. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט האמור, ראו נספח []' לדוח הצעת המדף.
"חברת פרויקט קרית ביאליק"	חברת בעל התניא מכרזים בע"מ, שהנה חברת פרטית אשר הון המניות שלה מוחזק בחלקים שווים על ידי החברה (50%) ועל ידי שותף נוסף – אי.אס.איי אחזקות בע"מ (50%).
"פרויקט קרית"	מתחם קרית ביאליק הכולל את מגרשים 1 ו-2 לפי תכנית ק/425 חלקות 46+47 בגוש

² הסכמי הליווי עם הבנק המלווה כוללים, בין היתר, העמדת מימון נוסף על-ידי הבנק המלווה בגין השלמת ההון העצמי הנדרש להקמת הפרויקט.

³ כהגדרת המונח בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפורסמה על-ידי סגל רשות ניירות ערך.

⁴ הסכמי הליווי עם הבנק המלווה כוללים, בין היתר, העמדת מימון נוסף על-ידי הבנק המלווה בגין השלמת ההון העצמי הנדרש להקמת הפרויקט.

⁵ כהגדרת המונח בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפורסמה על-ידי סגל רשות ניירות ערך.

10160	ביאליק"
לפי התוכנית החלה על המגרשים, ניתן להקים 354 יחידות דיור בבניה רוויה. סה"כ שטח הדירות (שטח עיקרי וממ"דים) כ-45,904 מ"ר. הזכויות בפרויקט מוחזקות במלואן (100%), באמצעות חברת פרויקט קרית ביאליק. יובהר, כי נכון למועד חתימת שטר זה, נחתמו הסכמים עם בנק מלווה ⁶ (הסכמי ליווי) ביחס לכל הפרויקט. ביום 6 באוגוסט 2024 התקבלו היתרי בניה ביחס לשני המגרשים ⁷ . נכון למועד חתימת שטר זה, נחתמו חוזי מכירה מחייבים ⁸ ביחס למכירת 146 יחידות דיור בפרויקט. שעבוד עודפי פרויקט קרית ביאליק הינו בגין חלק החברה (בשרשור) בפרויקט זה, קרי 50%. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט האמור, ראו נספח []' לדוח הצעת המדף; פרויקט אפרת, פרויקט בן שמן ופרויקט קרית ביאליק.	
	"הפרויקטים"

1.8. להלן רשימת הנספחים המצורפים לשטר נאמנות זה:

נספח []'	נוסח הסכמי שעבוד ואגרות חוב מכוח שטר הנאמנות
נספח []'	כתב התחייבות אלביט מגורים
נספח []'	פרטים אודות הפרויקטים

2. הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות

2.1. החברה תנפיק אגרות חוב רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, אשר תעמודנה לפירעון (קרן) בחמישה תשלומים (שאינם שווים) כמפורט להלן: (א) ביום 31 בדצמבר 2027 – תשלום בגובה 25% מקרן אגרות החוב; (ב) ביום 30 ביוני 2028 – תשלום בגובה 20% מקרן אגרות החוב; (ג) ביום 31 בדצמבר 2028 – תשלום בגובה 15% מקרן אגרות החוב; (ד) ביום 30 ביוני 2029 – תשלום בגובה 25% מקרן אגרות החוב; (ה) ביום 31 בדצמבר 2029 – תשלום בגובה 25% מקרן אגרות החוב (להלן: **"מועד פירעון הקרן"**).

2.2. היתרה הבלתי מסולקת של הקרן תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של [_____]%. הריבית תשולם בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2026-2029 (החל מיום 30 ביוני 2026) כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. תקופת הריבית הראשונה תחל ביום בו תמורת ההנפקה של אגרות החוב תתקבל בידי רכז ההנפקה של אגרות החוב ותסתיים ביום 30 ביוני 2026. תשלום הריבית האחרון יבוצע ביום 30 בדצמבר 2029. כל תקופת ריבית נוספת של אגרות החוב, תתחיל ביום הראשון שלאחר תום תקופת הריבית הסמוכה לפניה, ותסתיים בתום תקופת הריבית (קרי: במועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה). החברה תפרסם בדוח מיידי על תוצאות המכרז, את שיעור הריבית שיקבע במכרז, את שיעור הריבית הראשון ואת שיעור הריבית לתקופה האחרונה שישולם ביום 30 בספטמבר 2021.

2.3. אגרות החוב (קרן וריבית) אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

2.4. לפרטים נוספים אודות תשלומי קרן וריבית ראה גם סעיפים 2 ו-3 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

2.5. לזכות החברה לבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב ראו סעיף 7.2 לשטר זה.

2.6. הרחבת סדרה

⁶ הסכמי הליווי עם הבנק המלווה כוללים, בין היתר, העמדת מימון נוסף על-ידי הבנק המלווה בגין השלמת ההון העצמי הנדרש להקמת הפרויקט.

⁷ מתוך סך של 354 יחידות הדיור בפרויקט, הוגש היתר שינויים באופן שבגין 26 דירות צפוי להתקבל היתר סופי במהלך שנת 2026.

⁸ כהגדרת המונח בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפורסמה על-ידי סגל רשות ניירות ערך.

2.6.1. החברה תהיה רשאית, מעת לעת, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב, להרחיב את סדרת אגרות החוב ולהנפיק אגרות חוב נוספות מאותה סדרה (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בדרך אחרת) (כולל הצעת רכש חליפין) (כל אחד מהאמורים לעיל יקרא להלן בסעיף זה: "**מסמך ההצעה**"), לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 4 להלן), בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מהנפקות אחרות שבוצעו מאותה סדרה, ובלבד שתמסור על כך הודעה מראש לנאמן (לא יאוחר מהמועד בו יתקיים המכרז למשקיעים מסווגים או יפורסם מסמך ההצעה, לפי המוקדם) אשר תכלול אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו במועד הרחבת סדרת אגרות החוב:

2.6.1.1. לא מתקיימת עילת העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב ו/או מימוש בטוחות בהתאם לסעיף 8.1 להלן וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה בהתאם לסעיף 8.1 להלן.

2.6.1.2. הרחבת הסדרה לכשעצמה, לא תביא להתקיימות עילה לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות או לפגיעה בכושר פירעון אגרות החוב, מיד לאחר ביצוע הקצאת אגרות החוב שהונפקו במסגרת הרחבת הסדרה כאמור.

2.6.1.3. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר זה.

2.6.1.4. ה-LTV לאחר הרחבת הסדרה (מחושב על בסיס שווי הנכסים המשועבדים נכון ליום המסחר שלפני פרסום מסמך ההצעה (לצורך הרחבת הסדרה) או יום מסחר אחד לפני המכרז למשקיעים מסווגים (לצורך הרחבת הסדרה), לפי המוקדם) (להלן בסעיף 2.6.1.4 זה להלן: "**המועד הקובע**") והערך המתואם הצפוי של אגרות החוב מיד לאחר הרחבת הסדרה) לא יעלה על 70%. החברה תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב מפורט (כולל דוחות אפס), בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בדבר ה-LTV נכון למועד הקובע כאמור (להלן בסעיף זה: "**אישור נושא המשרה**"). יובהר, כי לצורך עמידה בתנאי סעיף זה, החברה תהא רשאית להעמיד בטוחות נוספות מתוך הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה ותחולנה הוראות סעיף [] להלן בקשר עם העמדת בטוחות נוספות, ובמקרה כאמור תועבר תמורת הרחבת הסדרה לחשבון הנאמנות ותשוחרר לחברה לאחר השלמת שעבוד הבטוחות הנוספות והמצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.7 להלן, בשינויים המחויבים, בקשר עם הבטוחות הנוספות.

2.6.1.5. יתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב לאחר הרחבת הסדרה לא תעלה על מאה ושלושים מיליון (130,000,000) ש"ח ערך נקוב אגרות חוב.

2.6.2. אם וככל שתבוצע הרחבת סדרה כאמור לעיל, אזי יחולו ההוראות להלן:

2.6.2.1. אגרות החוב אשר תונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה (להלן: "**אגרות החוב הנוספות**"), לא תהיינה זכאיות לתשלום על חשבון קרן ו/או ריבית שהמועד הקובע לתשלומי יחול קודם למועד הנפקתן במסגרת הרחבת סדרת אגרות החוב כאמור.

2.6.2.2. הנאמן יכהן, כפוף להוראות שטר הנאמנות, כנאמן עבור אגרות החוב ואגרות חוב נוספות, כפי שתהיינה מעת לעת במחזור (אגרות החוב ואגרות החוב הנוספות יחדיו –

"הסדרה המורחבת", וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש. אגרות החוב שתהיינה במחזור ואגרות החוב הנוספות, אשר תונפקנה (אם בכלל) על-פי סעיף זה לעיל, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות, יחול גם לגבי כל אגרות חוב נוספות כאמור שתונפקנה על-ידי החברה.

2.6.2.3. ניכיון

אגרות החוב (סדרה [__]) הנוספות שתונפקנה (ככל שתונפקנה) עשויות להיות מונפקות בערך הנקוב, בניכיון או בפרמיה.

היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה [__]) בעקבות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה [__]), יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה [__]) הקיימות במחזור באותה עת (ככל שיהיה), תפנה החברה לרשות המיסים לפני הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה [__]), 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, את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב, ותפרסם בדיווח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה או במסגרת דוח ההקצאה הפרטית (לפי העניין) את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב, לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובתאם להוראות הדין. אם לא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדוח מיידי, לפני הרחבת הסדרה, 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 הרחבת הסדרה. במקרה זה, נישום, שהחזיק אגרות חוב לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב האמורות, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהוא זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

האמור בסעיף 2.6.2.3 זה לעיל הנו על בסיס הרגולציה הרלוונטית נכון למועד החתימה על שטר נאמנות זה; וככל שבמועד ביצוע הרחבת סדרה יחולו שינויים באמור לעיל, אזי החברה תעדכן את האמור לעיל במסגרת דוח ההצעה הרלוונטי וההוראות המחייבות תהיינה אלה שיפורטו בדוח הצעת המדף להרחבת הסדרה.

2.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים ו/או ליטול אשראי/חוב, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, ובתנאי פירעון, ריבית, בטוחות, ותנאים אחרים כפי שתמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם, ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן או במתן הודעה למי מהם על כך; ובלבד שהללו: (א) לא יכללו שעבוד כלשהו על הנכסים המשועבדים (כהגדרתם להלן), כולם או חלקם (למעט אם וככל שהדבר מותר על פי הוראות שטר נאמנות זה); (ב) לא יהיו עדיפים בפירוק על פני אגרות החוב (סדרה [__]), למעט ביחס לבטוחות שנרשמו לטובתם, ולמעט ביחס לעדיפות שהנה מכח הוראות דין קוגנטיות. החברה תודיע בדיווח מיידי על הנפקה כאמור ככל שתחול עליה חובה על-פי דין לעשות כן.

אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מזכויות כלשהן של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות.

2.8. ככל שהנפקת אגרות החוב על-פי תשקיף המדף תיצור ניגוד עניינים עבור הנאמן, תפעל החברה בעניין זה בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך והדין החל באותו מועד.

3. מינוי הנאמן כהונה, תפקידים ואחריות

3.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב מכח פרק ה'1 לחוק ניירות ערך גם עבור מחזיקי אגרות החוב שהינם זכאים לתשלומים מכח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם (אם וככל שיהיו כאלה). הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף 3.2 להלן וכהונתו תסתיים על-פי הקבוע בחוק או על-פי הוראות שטר זה.

3.2. הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן לפי תנאי שטר נאמנות זה ייכנסו לתוקפם במועד הקצאה לראשונה של אגרות החוב על-ידי החברה, ככל שיוקצו.

3.3. על מינוי הנאמן, החלפתו, כהונתו, סיום כהונתו או פקיעתה, התפטרותו ופיטוריו יחולו הוראות חוק ניירות ערך, וזאת ככל שלא נקבע אחרת בשטר הנאמנות (ביחס להוראות החוק כאמור אשר אינן ניתנות להתנאה).

3.4. על אף האמור, החלטת מחזיקים על סיום כהונת הנאמן והחלפתו בנאמן אחר תתקבל באסיפה אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב או אסיפה נדחית אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם לפחות עשרה אחוזים (10%) מהיתרה כאמור וברוב של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.

3.5. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש (ככל שמונה נאמן חדש חלף הנאמן) את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות לאגרות החוב, 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.

3.6. תפקידי הנאמן יהיו על-פי כל דין ושטר זה.

3.7. הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב בכל עניין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי לשם כך, לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי החוק או לפי שטר זה.

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

3.9. אחריות הנאמן תהא על-פי הדין.

4. רכישה עצמית של אגרות חוב

החברה שומרת על זכותה לרכוש בכל עת אגרות חוב אשר הונפקו מתוך אגרות החוב, במחיר ובתנאים שייראו לה (וממוכרים שייבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים), ובמקרה של רכישה כאמור תפקענה אגרות החוב הנרכשות על ידי החברה, באופן אוטומטי, תתבטלנה, תמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה שאגרות החוב תירכשנה במהלך המסחר בבורסה, תפנה החברה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. החברה תגיש דוח מידי על רכישה של אגרות חוב, שבוצעה על-ידה כאמור, ככל שנדרש על-פי דין.

חברה בת של החברה, בעל שליטה בחברה (במשרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו, תאגיד בשליטת אחד מהם (למעט החברה) או תאגיד בשליטת החברה או חברה כלולה או חברה קשורה (כל אחד מהם – "מחזיק קשור") רשאים לרכוש

ו/או למכור מעת לעת בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות במקרה של הנפקה על-ידי החברה), אגרות חוב על-פי שיקול דעתם (בכפוף לכל דין) ואגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור בחברה תיחשבנה כנכס שלו, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, והן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב וכל עוד אגרות החוב כאמור הן בבעלות מחזיק קשור, הן לא תקנינה למחזיק הקשור זכויות הצבעה באסיפות של מחזיקי אגרות החוב והן לא יימנו לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי הדרוש לפתיחת אסיפות אלה.

5. התחייבויות החברה

5.1. החברה מתחייבת בזה לשלם במועדים הקבועים לכך את כל סכומי הקרן והריבית, לרבות כל תוספת ריבית שהיא, אשר ישתלמו על-פי תנאי אגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על-פי תנאי אגרות החוב, על-פי דוח הצעת המדף ועל-פי שטר זה.

5.2. בכפוף להוראות סעיף 6 להלן, החברה (ולמען הסר ספק, כל תאגיד בשליטתה) תהיה רשאית לשעבד ו/או להמחות את כל נכסיה ו/או חלק מהם, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת סדרות של אגרות חוב או התחייבויות אחרות, וללא צורך בהסכמת הנאמן או המחזיקים באגרות החוב.

כמו-כן, למעט היכן שנקבע מפורשות אחרת בהוראות שטר זה, החברה (ולמען הסר ספק, כל תאגיד בשליטתה) תהיה רשאית למכור, להחכיר, למסור, להמחות ו/או להעביר בכל דרך אחרת, את רכושה, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

5.3. אגרות החוב תעמודנה בדרגה שווה (פרי פסו), בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

5.4. מגבלות על חלוקה

5.4.1. החברה מתחייבת שלא לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) (להלן: "**חלוקה**"), אלא אם במועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה על חלוקה כאמור מתקיימים כל התנאים להלן:

5.4.1.1. לא מתקיימת, ולא תתקיים מיד עם ביצוע החלוקה כאמור, איזו מהעילות לפירעון מיידי של אגרות החוב ו/או למימוש בטוחות וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה לפי סעיף 8.1 להלן.

5.4.1.2. ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 5.5.1 להלן), בניכוי סכום החלוקה שצוין בדוח המידי כאמור, איננו נמוך מסך של חמישים מיליון (50,000,000) ש"ח.

5.4.1.3. היחס בין ההון העצמי לבין סך מאזן החברה (כהגדרת מונחים אלה בסעיף 5.5.1 להלן) לא יפחת מ- 14%.

5.4.1.4. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר הנאמנות.

5.4.1.5. סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי, לאחר מס, אשר הוכר בדוחות הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד החלוקה (הרבעוניים או החצי שנתיים או השנתיים, לפי העניין) בנטרול רווחי/ הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) (להלן: "**רווחי/ הפסדי שערך**") ולהלן ביחד: "**הרווחים הניתנים לחלוקה**").

לעניין זה, "הרווח הנקי" משמעו - הרווח הכולל של החברה, המיוחס לבעלי מניות החברה (ללא החלק המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מבוקרים או סקורים, לפי העניין, כפי שיפורסמו מעת לעת. יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוער, יתווספו או יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/ הפסדי השערך בגין אותו נכס, אשר הוכרו ו/או יוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בגין תקופות קודמות; (ב) ביחס לרווחים הניתנים לחלוקה בגין תקופות קודמות למועד ההנפקה של אגרות החוב⁹, חלוקתם תהא כפופה אך ורק לחוראות הדין והתנאים המפורטים בסעיפים 5.4.1.1 עד 5.4.1.3 לעיל.

מובהר, כי סכומים שהחברה לא ביצעה על בסיסם חלוקה בתקופה מסוימת יצטברו, והחברה תהא רשאית לבצע חלוקה על בסיסם, בכפוף לעמידה ליתר המגבלות בסעיף זה לעיל, בתקופות לאחר מכן.

5.4.2. נכון למועד החתימה על שטר זה לא חלה על החברה כל מגבלה שהיא ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניותיה, למעט המגבלות לעיל וכן מגבלות על ביצוע חלוקה כאמור.

5.5. אמות מידה פיננסיות

החברה מתחייבת לעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן (כל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן תקרא: "אמת מידה פיננסית" וביחד "אמות המידה הפיננסיות"):

5.5.1. הגדרות

בסעיף 5.5 זה תהא לכל אחד מהמונחים להלן המשמעות הרשומה לצידו:

סך כל ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי מניות החברה (כולל זכויות המיעוט), כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים (אשר יפורסמו החל ממועד חתימת שטר נאמנות זה) בתוספת שטרי הון והלוואות הנחותות לאגרות החוב.	"הון עצמי"
הלוואות שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב לרבות שמועד פירעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן; וכן שטרי הון נחותים לאגרות החוב באותו אופן נחיתות כאמור בסעיף זה לעיל ביחס להלוואות בעלים.	"שטרי הון והלוואות נחותות"
סך מאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (אשר יפורסמו החל ממועד חתימת שטר נאמנות זה), בניכוי מזומנים ושויי מזומנים ופיקדונות בחשבונות הליווי של החברה, ובניכוי מקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות והתחייבות למתן שירותי בניה, חכירות מימוניות והתחייבויות הנוגעות לעסקאות תמורות ועסקאות קומבינציה. כל הפרמטרים בסעיף זה יקבעו על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין).	"סך מאזן החברה"

5.5.2. הון עצמי מינימאלי

ההון העצמי של החברה לא יפחת משלושים מיליון (30,000,000) ש"ח.

5.5.3. יחס הון עצמי למאזן מינימאלי

היחס בין ההון העצמי לבין סך מאזן החברה לא יפחת מ- 10%.

⁹ לחברה אין רווחים הראויים לחלוקה בגין תקופות קודמות על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024.

5.5.4. הבדיקה בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תתבצע במסגרת פרסום הדוחות הכספיים שהחברה מפרסמת (להלן: "**מועד הבדיקה**"). החברה תפרסם במסגרת הדוחות הכספיים את דבר עמידתה או אי עמידתה, באמות המידה הפיננסיות.

5.5.5. במקרה של אי עמידה באמת מידה פיננסית על פי דוחות כספיים כלשהם, החברה תדווח בכתב על כך לנאמן וכן בדיווח מיידי במגנ"א, וזאת לא יאוחר מתום שבעה (7) ימים לאחר מועד הבדיקה.

5.5.6. אי עמידה באמת מידה פיננסית על פי שני דוחות כספיים רצופים של החברה תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב, כמפורט בסעיף 8.1.27 להלן.

5.5.7. במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת זו החלה עליה נכון למועד חתימת שטר זה, לרבות במקרה בו החברה על דעת עצמה אמצה שינוי כאמור, באופן שיש בו כדי להשפיע על תוצאת החישוב של אמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 5.5 לעיל, אמות המידה הפיננסיות תחושבנה אך ורק בהתאם לתקינה החשבונאית לפיה נערכו הדוחות הכספיים של החברה האחרונים שפורסמו לפני מועד חתימת שטר זה (להלן: "**התקינה הישנה**"). החברה תפרט, במסגרת כל דוח כספי שיתפרסם החל ממועד הנפקת אגרות החוב (במסגרת דוח הדירקטוריון), עדכון בדבר עמידתה או אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות בהתאם לתקינה הישנה, ובכלל זה, תפרט את ההתאמות בין התקינה החדשה לישנה. למען הסר ספק, יובהר, כי שינויים הנובעים מפרשנות שפרסמה ו/או תפרסם הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי ("IFRIC"), יכללו בגדר שינויים בתקינה החשבונאית החלה על החברה ויחולו על שינויים כאמור, ככל שיהיו, הוראות סעיף זה לעיל.

5.5.8. **התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות**

5.5.8.1. שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב, יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן, וזאת כמפורט להלן:

(א) ההון העצמי, בשני דוחות כספיים רצופים, פחת מארבעים מיליון (40,000,000) ש"ח במועד החריגה כהגדרתו להלן.

(ב) יחס ההון עצמי למאזן, בשני דוחות כספיים רצופים, פחת מ- 12% במועד החריגה, כהגדרתו להלן.

5.5.8.2. בדיקת עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תתבצע על ידי החברה ביום פרסום הדוחות הכספיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וכל עוד אגרות חוב קיימות במחזור.

5.5.8.3. ככל שתחרוג החברה מאמת המידה הפיננסית שבסעיף 5.5.8.1(א) או 5.5.8.1(ב) לעיל ("**החריגה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור של % או %, בהתאמה (להלן בסעיף) זה: "**שיעור הריבית הנוסף**"), מעל שיעור הריבית הנקובה של אגרות החוב, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי המעיד על החריגה כאמור (להלן בסעיף) זה: "**מועד החריגה**") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, או עד למועד תיקון החריגה, לפי המוקדם.

מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תהיה עבור חריגה באמת מידה פיננסית אחת, כלומר אם החברה תחרוג משתי אמות המידה הפיננסיות בו זמנית, שיעור הריבית כאמור יעלה ב- % במצטבר וכל עוד המצב האמור נמשך. למען הסר ספק, יצוין כי

העלאת שיעור הריבית כאמור תיעשה רק פעם אחת בלבד בגין חריגה מאמת מידה פיננסית מסוימת, ככל שתהא חריגה כאמור, וכי שיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך, ככל שתימשך.

5.5.8.4. היה ותתקיים חריגה כאמור, אזי לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, אשר מעידים על חריגה, תפרסם החברה דוח מידי, בו תציין החברה: (א) את דבר החריגה מאמת המידה הרלוונטית, תוך פירוט התחשיב של אמת המידה; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הקרובה ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף [] זה: **"ריבית המקור"** ו- **"תקופת ריבית המקור"**, בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף [] זה: **"הריבית המעודכנת"**); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (שתחושב כריבית השנתית חלקי שתיים), ככל שתנאי אגרות החוב יקבעו שהריבית בגין תשלום ביותר ממועד אחד בשנה (הריבית לתקופה תחושב כריבית השנתית חלקי מספר תשלומי הריבית לשנה) לתקופות הבאות.

5.5.8.5. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף [] 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 הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

5.5.8.6. ככל שלאחר החריגה, תפרסם החברה דוח כספי, ועל-פיו החברה שבה לעמוד באמת המידה הפיננסית, אזי תבוטל עליית הריבית השנתית בגין החריגה מאמת המידה הפיננסית האמורה, באופן ששיעור הריבית השנתית שיישאו אגרות החוב יקטן בשיעור של []% או []%, בהתאם לאמת המידה בה חזרה החברה לעמוד (או בשיעור של []%, ככל והחברה חזרה לעמוד בשתי אמות המידה הפיננסיות), וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי אשר לפיו החברה שווה לעמוד ברף הון עצמי או הון עצמי למאזן הנקוב בסעיף 5.5.8.1 לעיל, ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד בו תחול שוב חריגה, לפי המוקדם. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיף 5.5.8.4 לעיל, בשינויים המחויבים, לפי העניין, הנובעים מעמידת החברה באותה אמת מידה פיננסית. מובהר, כי בכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב משיעור הריבית הנקובה.

5.5.8.7. הבדיקה בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תתבצע בכל מועד פרסום דוחות כספיים של החברה, החל ממועד החתימה על שטר הנאמנות וכל עוד אגרות החוב במחזור. הנתונים הנדרשים לצורך בחינת אמות המידה ייבחנו במועד הבדיקה בהתאם לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים, כאמור.

החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון הנכלל בדוחותיה הכספיים, את עמידתה או אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות וכן תמסור לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב רלוונטי, בנוסח לשבועות רצון הנאמן, בדבר העמידה באמות המידה הפיננסיות.

5.6. התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)

5.6.1. החברה מתחייבת, כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של תשלומי הקרן והריבית על פי תנאי אגרות החוב, שלא לשעבד את כלל רכושה (המוחזק על-ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי (שעבוד צף), ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב לכך בהחלטה רגילה. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על רכושה, כולו או חלקו, לטובת צדדים שלישיים (ובכלל זה מחזיקי אגרות חוב מסדרות אחרות) (להלן: "**צדדים שלישיים**") ללא צורך בקבלת הסכמה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, וזאת בכפוף לכך שבד בבד עם יצירת שעבוד שוטף כאמור תיצור החברה שעבוד מאותו סוג ובדרגה שווה לטובת מחזיקי אגרות החוב, פרי-פסו בין אותם צדדים שלישיים לבין הנאמן לאגרות החוב על-פי יחס קרן החוב לאותם צדדים שלישיים לקרן אגרות החוב נכון למועד רישום השעבוד כאמור.

5.6.2. במקרה של יצירת שעבוד שוטף על רכושה של החברה, כולו או חלקו, לטובת מחזיקי אגרות החוב, תחולנה ההוראות הבאות: (א) החברה תמסור לנאמן, עובר למועד רישום השעבוד השוטף לטובת המממן החדש, אישור חתום על ידי נושא משרה בכירה, כי החלטת החברה ליצור שעבוד שוטף כללי כאמור לעיל, עומדת בתנאי סעיף זה לעיל; (ב) היה השעבוד טעון רישום במרשם השעבודים המתנהל אצל רשם החברות (או כל מרשם אחר על-פי דין) לצורך שכלולו, אזי השעבוד יירשם בפנקס הרלוונטי. החברה מתחייבת להמציא לנאמן את המסמכים כמפורט בסעיף [] להלן.

5.6.3. שעבוד שוטף כאמור יהיה בתוקף עד למועד המוקדם מבין: (א) מועד הסרת השעבוד השוטף שנרשם לטובת הצדדים השלישיים; (ב) המועד בו אגרות החוב נפרעו במלואן (להלן: "**מועד הפקיעה**").

5.6.4. החל ממועד הפקיעה השעבוד השוטף יפקע וייחשב כבטל ומבוטל מאליו, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תוך שבעה ימי עסקים לאחר קבלת אישור בכתב של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר התקיימות האמור בסעיף 5.6.3 לעיל (הנאמן יסתמך על אישור החברה ולא ידרש לבצע מיוזמתו בדיקה נוספת מטעמו), יחתום הנאמן על מסמכי ביטול השעבוד השוטף בנוסח כמקובל לשם מחיקת רישום השעבוד, ככל שיידרש, והחברה תדאג לבצע תוך זמן סביר את סילוק השעבוד בפועל על חשבונה.

5.6.5. אין באמור בסעיף זה לעיל בכדי למנוע מהחברה ליצור שעבוד קבוע על נכסיה ו/או זכויותיה, כולם או חלקם.

5.6.6. הוראות סעיף זה לעיל אינן חלות על מתן שעבודים על ידי חברות בנות ותאגידים המוחזקים על ידי החברה (לרבות קבועים ו/או צפים) ואינם מטילים מגבלה כלשהי (בין במישרין ובין בעקיפין) על חברות בנות ותאגידים המוחזקים על ידי החברה.

5.7. התחייבות לעמידה ביחס LTV במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב

5.7.1. החברה מתחייבת, כי במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב לציבור, לא יעלה יחס LTV מעל 75% (מחושב על בסיס שווי הנכסים המשועבדים נכון ליום קבלת תמורת ההנפקה בידי הנאמן וסך הערך הנקוב של אגרות החוב שהונפק במסגרת ההנפקה לראשונה כאמור).

5.7.2. מלבד קיום יחס LTV במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב, כאמור לעיל, ובעת ביצוע הרחבת סדרה (כאמור בסעיף 2.6 לעיל), לחברה (אין ולא תהא מחויבת להמשיך לעמוד ביחס LTV כלשהו וכי שינוי ביחס LTV מעת לעת לא יפגע בתוקף הבטוחה ולא יקנה כל סעד ו/או זכות למחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן.

6. הבטוחות והתנאים להעברת תמורת ההנפקה לידי החברה

6.1. שעבודים

להבטחת הקיום המלא והמדויק של מלוא התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ולצורך הבטחת פירעון כל תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) וכל סכום נוסף (לרבות עמלות פדיון מוקדם) אותו חייבת החברה בהתאם להוראות שטר זה וכן כל הוצאה בקשר עם הליך מימוש השעבודים לרבות הוצאות משפטיות, תיצור ותשרום החברה וכן תגרום לכך כי ייווצרו ויירשמו, לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, שעבודים כמפורט להלן:

6.1.1. שעבוד חשבון הנאמנות

שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה (ככל שקיימות) בחשבון הנאמנות, על תתי חשבוניותיו, ובמופקד (על פי תנאי שטר הנאמנות) בו לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו (על פי תנאי שטר הנאמנות) מעת לעת בחשבון הנאמנות, על תתי חשבוניותיו, לרבות תמורת ההנפקה אשר תופקד בחשבון הנאמנות, וכל תמורה שתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. כן החברה מאשרת, כי לנאמן זכויות קיזוז ועיכובן על כל נכסי החברה המופקדים (על פי תנאי שטר הנאמנות) בחשבון הנאמנות כנגד התחייבויותיה על פי שטר זה.

6.1.2. שעבוד החשבון המשועבד

שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה, מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב, על מלוא זכויות בעלי החשבון, בחשבון המשועבד, על תתי חשבוניותיו, ובמופקד (על פי תנאי שטר הנאמנות) בו לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו (על פי תנאי שטר הנאמנות) מעת לעת בחשבון המשועבד, על תתי חשבוניותיו, וכל תמורה שתקבל בגינם, לרבות פירותיהם.

6.1.3. שעבוד העודפים מהפרויקטים

השעבוד להלן יחול ביחס לכל אחד מהפרויקטים בפני עצמו:

6.1.3.1. החברה תגרום לכך וחברת הפרויקט תרשום ותיצור שעבוד יחיד וקבוע (בדרך של המחאת זכות בלתי הדירה ובלתי חוזרת על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב, שיירשם לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, במרשם חברת הפרויקט המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות חברת הפרויקט לקבלת העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה מכוח הסכמי הליווי שנחתמו עמו, כמפורט להלן:

חלקה של אלביט מגורים בזכות לעודפים של חברת הפרויקט	חלקה של חברת הפרויקט לזכות לעודפים מהפרויקט	חברת הפרויקט
100%	100%	חברת פרויקט אפרת
50%	100%	חברת פרויקט בן שמן
50%	100%	חברת פרויקט קרית ביאליק

יודגש כי השעבוד יחול גם על הזכות לעודפים שהבנק המלווה הסכים לשחרר כאמור אף אם טרם הועברו מחשבון הליווי בפועל וכן גם על הזכות לקבלת העודפים שהבנק המלווה טרם נתן את אישורו לשחרורם, בכפוף לכך שאכן יתקבל אישורו כאמור. זכויות חברת הפרויקט לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום חברת הפרויקט לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי הקמת הפרויקט והסכמת הבנק המלווה לשחרור העודפים המותאמים.

בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות חברת הפרויקט לעודפים ושחרורם על ידי הבנק המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם הקמת הפרויקט, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של הפרויקט, ובפני כל שעבוד שייווצר על פי הסכמי הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או ייחתם עם הבנק המלווה בקשר עם הקמת הפרויקט.

6.1.3.2. השעבוד המפורט בסעיף 6.1.3 זה לעיל יינתן אך ורק להבטחת התחייבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות כלפי מחזיקי אגרות החוב ויהיה עד לגבול סכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי המלא של אגרות החוב בכל עת, ולא יהיה ניתן להעברה לשום גורם אחר, למעט במקרה של החלפת נאמן בהתאם להוראות שטר זה.

6.1.3.3. מובהר כי על אף שהזכות לקבלת עודפים משועבדת למחזיקי אגרות החוב, הרי שייתכן כי לא ייווצרו עודפים בפועל ולא תתקבל תמורה כלשהי בקשר עם השעבודים האמורים.

6.1.3.4. הבנק המלווה יעביר את העודפים המותאמים ישירות לחשבון המשועבד. אם וככל שהבנק המלווה יתנה העברת כספים מחשבון הליווי לחשבון המשועבד בהסכמת הנאמן להעברת הכספים כאמור, ייתן הנאמן את הסכמתו להעברה, ללא סייג ומבלי להתנות את האישור בהתקיימותו של תנאי כלשהו.

6.1.3.5. אין ולא יהיה בהמחאת הזכות על דרך השעבוד על זכות חברת הפרויקט לקבלת העודפים מהפרויקט (שתירשם לטובת הנאמן כאמור לעיל) כדי להגביל את זכותו של הבנק המלווה ו/או של חברת הפרויקט ו/או החברה ו/או של חברת הבת, לפעול, בין היתר, בפרויקט ובחשבון הליווי המנוהל בקשר עם הפרויקט.

6.1.3.6. אם וככל שיידרש לכך, יחתום הנאמן על מסמכים, כפי שיידרש ממנו על ידי הבנק המלווה בנוסח המקובל על הצדדים ועל הבנק המלווה, בקשר עם רישום המחאת הזכות על דרך השעבוד לקבלת כספי העודפים מהפרויקט, שלא יהיה בהם בכדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

6.1.3.7. הנאמן לא יהיה רשאי לנקוט בכל הליך למימוש השעבוד המפורט בסעיף 6.1.3 זה ביחס לעודפים המופקדים בחשבון הליווי, שטרם שוחררו על ידי הבנק המלווה, וכל עוד הם מופקדים שם, אלא לאחר קבלת הסכמת הבנק המלווה בכתב ומראש.

6.1.3.8. לפרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים, ראו נספח ב' לדוח הצעת המדף.

כל הזכויות והנכסים שישועבדו כמפורט בסעיף 6.1 זה לעיל יכוננו יחדיו: "**הנכסים המשועבדים**".

6.2. כספי העודפים והשימוש בהם

6.2.1. במקרה בו הבנק המלווה לא יעביר את העודפים המותאמים ישירות לחשבון המשועבד והחברה וכן החברה הבת וכן חברת הפרויקט, לא יעמדו בהתחייבותן להעברת ו/או לגרום להעברת העודפים המותאמים לחשבון המשועבד, לא תהא לנאמן היכולת למנוע הפרת התחייבות זו מראש, אלא רק לנקוט באמצעים העומדים לרשותו על פי דין ועל פי שטר זה לאכוף על החברה והחברה הבת וחברת הפרויקט, בדיעבד, את ביצוע התחייבותן לרבות באמצעות העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

6.2.2. להסרת ספק מובהר כי לנאמן אין ולא תהא כל זיקה ו/או יכולת בקרה ו/או השפעה על התנהלות חשבונות הליווי. לנאמן אין יכולת לחייב את התאגיד המלווה להעביר את העודפים שייווצרו בפרויקט, אם וככל שייווצרו, לחשבון המשועבד הרלוונטי. הנאמן אינו נדרש לבחון ו/או לבדוק את הסכמי הליווי של הפרויקט.

6.2.3. על אף האמור בסעיף 6.11.8.3 להלן (התחייבות להעברת ו/או לגרום להעברת העודפים המותאמים לחשבון המשועבד), לאחר שיימסר לנאמן אישור החברה, בנוסח לשביעות רצונו הסביר של הנאמן, כי באותו מועד הסך הכולל של הכספים המופקדים באותה עת בחשבון המשועבד (באופן מצטבר ועם כל בטוחה אחרת שהועמדה לפי שטר זה) שווה לערך ההתחייבותי המלא, אזי החל מאותו מועד לא תחול החובה להעביר ו/או לגרום שיועברו כספי עודפים מותאמים לחשבון המשועבד. החל מאותו מועד, העודפים מהפרויקט, שהם מעבר לכספים שכבר הופקדו בחשבון המשועבד, יועברו לחשבון עליו תורה חברת הפרויקט בו היא תפעל לשימושיה על פי שיקול דעתה הבלעדי. כמו כן, לבקשת החברה, הנאמן יעביר מסמכים המאפשרים את הסרת השעבודים הרשומים לטובתו (למעט השעבוד על החשבון המשועבד). הבחינה כאמור תבוצע בכל מועד פרסום דוחות כספיים של החברה וככל שיתברר כי הסכום כאמור פחת מהערך ההתחייבותי המלא, תשוב החובה להפקדת כספים כאמור.

כל סכום אשר יועבר לחשבון המשועבד מעבר לסכום העולה על הערך ההתחייבותי המלא, יועבר על ידי הנאמן, בהקדם האפשרי (ולא יאוחר משני (2) ימי עסקים ממועד פניית החברה, בכתב) לחשבון החברה ו/או לחשבון החברה הבת ו/או לחשבון חברת הפרויקט, בהתאם להוראות החברה.

6.2.4. על אף האמור בסעיף 6.2.5 להלן, הנאמן ומחזיקי אגרות החוב נותנים את הסכמתם מראש, כי כל תשלום למחזיקי אגרות החוב שיתבצע שלא מתוך העודפים ו/או כל סכום אותו תפקיד החברה ו/או החברה הבת ו/או חברת הפרויקט בחשבון המשועבד שלא בקשר לפרויקטים, יושב מהחשבון המשועבד בהקדם האפשרי ולא יאוחר משני (2) ימי עסקים ממועד פניית החברה, בכתב. יובהר, כי האמור לעיל יחול גם במקרה שבו השבת הכספים כאמור תגרום לכך שלא יוותרו כספים בחשבון המשועבד. עוד יובהר, כי האמור יחול על כלל התשלומים שישולמו למחזיקי אגרות החוב שלא מתוך העודפים, לרבות תשלומים ששולמו טרם הצטברות עודפים בחשבון המשועבד. עוד יובהר, כי בכפוף לקבלת אישור החברה על סכום התשלום שבוצע למחזיקי אגרות החוב כאמור, אותו יש להשיב לחברה ו/או לחברה הבת ו/או לחברת הפרויקט בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד להשבת הכספים לחברה ו/או למורשי החתימה מטעמו בחשבון המשועבד לחתום על כל המסמכים ולבצע את הפעולות שידרשו לשם השבת הכספים כאמור מהחשבון המשועבד.

6.2.5. לא ניתן לעשות כל שימוש בכספים שיצטברו בחשבון המשועבד, אלא לטובת איזה מהפעולות שלהלן (למעט אם התקבל אישור של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, בהחלטה רגילה, לעשות שימוש החורג מהשימושים להלן):

6.2.5.1. ביצוע כל תשלום אשר חל על החברה על פי הוראות שטר זה, לרבות (אך לא רק): (א) תשלומי הקרן והריבית למחזיקי אגרות החוב; (ב) ביצוע פדיון מוקדם (מלא או חלקי) של אגרות החוב, לרבות בדרך של רכישות עצמיות של אגרות החוב בבורסה או מחוצה

לה; (ג) ביצוע פדיון כפוי כאמור בסעיף [] להלן; (ד) ביצוע פירעון מיידי כאמור בסעיף 8 להלן.

6.2.5.2. שחרור כספים בהתאם להוראות סעיף 6.2.4 לעיל או לפי כל סעיף אחר בשטר הנאמנות.

ביקשה החברה מהנאמן לעשות שימוש בכספים שיצטברו בחשבון המשועבד לאיזו מהמטרות הנ"ל בהתאם להוראות שטר זה, הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד ויבצע את הפעולות הנדרשות ויחתום על כל המסמכים הנדרשים על מנת להעביר את הכספים בהתאם לבקשת החברה.

6.3. העמדת הון עצמי נוסף לפרויקטים

ההוראות להלן תחולנה ביחס לכל פרויקט בפני עצמו.

כל אחת מבין החברה ו/או החברה הבת ו/או חברת הפרויקט תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובתיאום עם הבנק המלווה, להעמיד הון עצמי נוסף לפרויקט, מעבר להון העצמי שהועמד ו/או יועמד לבנק המלווה בגין הפרויקט בהתאם להסכמי הליווי ולהפחית חלק מהאשראי הבנקאי ("ההון העצמי הנוסף"). ככל שיועמד הון עצמי נוסף, החברה ו/או החברה הבת ו/או חברת הפרויקט תהיה רשאית לאחר מכן, בכל עת, לפנות לנאמן בבקשה לשחרר את סכום ההון העצמי הנוסף (כולו או חלקו) מתוך כספים שהצטברו בחשבון המשועבד ("מועד שחרור ההון העצמי הנוסף"), ובלבד שהחברה תמציא לנאמן אישור חתום על ידי החברה (בצירוף תחשיב) בדבר סכום ההון העצמי הנוסף והיותו הון עצמי נוסף, וכן כי למועד השחרור של ההון העצמי הנוסף (כולו או חלקו) לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 להלן, ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה המנויות שם.

החברה תעביר לנאמן אישור חתום על ידי החברה על עמידתה בתנאי בסעיף זה לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן בצירוף תחשיב ואסמכתאות רלוונטיות, על מנת שהנאמן יאשר את שחרור ההון העצמי הנוסף מהחשבון המשועבד. עם העברת האישור כאמור, הנאמן יחתום על כל המסמכים שיידרשו על מנת לאפשר את העברת כספי ההון העצמי הנוסף מהחשבון המשועבד לחשבון עליו תורה החברה ו/או החברה הבת, ללא תנאי וסייג.

6.4. הסכמי הליווי - הוראות נוספות

6.4.1. אין ברישום המחאת הזכות על דרך השעבוד על זכויות חברת הבת לקבלת העודפים המותאמים מאיזה מהפרויקטים או בדבר כל שעבוד או הוראה אחרת מכח שטר הנאמנות בכדי ליצור חובה כלשהי ו/או אחריות מכל סוג שהוא של הבנק המלווה כלפי החברה ו/או החברה הבת כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או כלפי הנאמן. יובהר, כי אין ביכולת החברה ו/או הנאמן להבטיח כי הבנק המלווה יאשר ו/או יתחייב ו/או יפעל לפי ההוראה הבלתי חוזרת להעברת העודפים המותאמים או לפי כל הוראה אחרת שבשטר נאמנות זה ובכפוף ובהתאם להוראות שטר זה, וככל שהבנק המלווה יסרב לפעול כאמור, החברה, החברה הבת והנאמן לא ינקטו בהליכים משפטיים מול הבנק, אולם החברה וחברה הבת מתחייבות כי יפעלו כמיטב יכולתן על מנת שהעודפים יועברו לחשבון המשועבד בהתאם להוראות שטר זה.

6.4.2. כך לדוגמא הבנק המלווה יהיה רשאי לשחרר את העודפים המותאמים מחשבון הליווי לפי שיקול דעתו ולא תהיה לבנק המלווה כל אחריות לגבי מועדי השחרור וגובה הסכומים המשוחררים, ולא תחול על הבנק המלווה כל אחריות בגין נזקים ו/או הוצאות ו/או הפסדים העלולים להיגרם למחזיקי אגרות החוב עקב כך. לפיכך, מובהר כי יתכן לדוג' מצב בו עיתוי שחרור העודפים המותאמים על ידי הבנק המלווה, לרבות עיתוי העברתם אל החשבון המשועבד לא יהיה תואם ללוח הסילוקין של אגרות

החוב). להסרת ספק יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מהתחייבות החברה לפרוע את אגרות החוב על פי לוח הסילוקין במועדן.

6.4.3. מנגנוני הפיקוח המוסכמים בהסכמי הליווי נועדו לשימוש הבנק המלווה בלבד והבנק המלווה מסתמך או נמנע מהסתמכות עליהם לפי הצורך ולפי שיקול דעתו ואין בקיומם בכדי להטיל אחריות כלשהי על הבנק המלווה בביצוע מעקב או פיקוח על איזה מהפרויקטים.

6.4.4. הסכמי המימון והליווי בין החברה הבת לבין הבנק המלווה, לרבות הסכמים שיחתמו ביניהם בעתיד בקשר להקמת איזה מהפרויקטים, אינם בגדר חוזה לטובת צד שלישי והבנק המלווה אינו חייב לאכוף את קיומם או לעקוב אחר מילוי ההתחייבויות לפיהם ואינם מקנים לצד ג' כלשהו זכויות כלשהן כלפי הבנק המלווה.

6.4.5. הבנק המלווה אינו אחראי בכל צורה שהיא לפירעון חובותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או לפעולה מפעולותיה של החברה, ולא תהיה למחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן שום טענה, דרישה או תביעה בקשר עם ניהול איזה מהפרויקטים ו/או חשבונות הליווי של איזה מהפרויקטים, אף אם יתברר בפועל כי הבנק המלווה לא השגיח על ביצוע התחייבויות החברה הבת לפי הסכמי הליווי ו/או ביחס לכל התחייבות אחרת עליה חתמה החברה הבת כלפי הבנק המלווה.

6.4.6. למניעת ספק, מובהר כי לא תחול על הבנק המלווה כל מגבלה לאפשר שחרור כספים מחשבון הליווי ו/או מחשבונות אחרים לפי שיקול דעתם הבלעדי ו/או על פי הוראות כל הסכם עמו. כמו כן, מובהר בזאת כי כל עוד יהיו מצויים כספים בחשבון הליווי, לא יהיו רשאים מחזיקי אגרות החוב לנקוט בכל הליך למימושם.

6.4.7. התחייבויות החברה הבת כלפי הבנק המלווה בקשר עם הקמת איזה מהפרויקטים הינן עצמאיות ובלתי קשורות להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ועומדות בקדימות עדיפה ביחס להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב. לפיכך, היה והחברה הבת לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנק המלווה, הוא יהיה רשאי לממש את זכויותיו, בין היתר, על פי השעבודים הרשומים לטובתו בכפוף להוראות כל דין ועל פי שיקול דעתו וללא תלות או קשר להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב והבטוחות לטובתו ימומשו על ידו כבעל שעבוד מובטח על כל המשתמע מכך בדין הישראלי.

6.4.8. **יובהר, כי במקרה בו הבנק המלווה יממש את הבטוחות שהועמדו לו בקשר עם איזה מהפרויקטים, עלולים מחזיקי אגרות החוב להיוותר ללא בטוחה או עם בטוחה חסרת ערך כלכלי.**

6.5. גילוי בדבר הפרויקטים

החברה מתחייבת בזאת, כי עד לפירעון מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב היא תמסור, במסגרת דוחותיה השנתיים והתקופתיים, את הגילוי כמפורט להלן אודות כל אחד מהפרויקטים:

6.5.1. **במסגרת הדוחות השנתיים של החברה** – יוצגו הפרויקטים בהתאם ל: (א) טבלאות הגילוי בדבר פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד, כפי שמופיעות בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפורסמה ע"י סגל רשות ניירות ערך ו/או כל הוראות דין בנושא שיהיו במועד הרלוונטי; וכן (ב) עמדת סגל רשות ני"ע (עמדה משפטית מספר 29-103 ("ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות").

6.5.2. במסגרת הדו"חות התקופתיים של החברה - תמסור החברה גילוי בדבר כל שינוי מהותי שחל לעומת הגילוי שניתן במסגרת הדוח השנתי, כאמור לעיל.

6.5.3. בדוח הדירקטוריון של החברה המפורסם בדוחותיה השנתיים והתקופתיים - תפרסם החברה טבלה הכוללת פירוט בדבר סה"כ היח"ד המכורות ושווין בפרויקטים נכון לתקופות המוצגות באותו דוח.

6.6. הצהרות והתחייבויות החברה

החברה וכן אלביט מגורים, בחתימתן בשולי שטר זה, מצהירות ומתחייבות בזאת, כי:

6.6.1. החברה הינה, במישרין, בעלת מלוא ההון המונפק והנפרע של החברה הבת.

6.6.2. אלביט מגורים הינה בעלים של: (א) 100% מחברת פרויקט אפרת שהנה הבעלים של 100% מפרויקט אפרת, לרבות הזכויות לעודפים ממנו על פי הסכם הליווי; (ב) 50% מחברת פרויקט בן שמן שהנה הבעלים של 100% מפרויקט בן שמן, לרבות הזכויות לעודפים ממנו על פי הסכם הליווי; (ג) 50% מחברת פרויקט קרית ביאליק שהנה הבעלים של 100% מפרויקט קרית ביאליק, לרבות הזכויות לעודפים ממנו על פי הסכם הליווי.

6.6.3. נכון למועד חתימת שטר זה: (א) החברה ו/או חברת הבת אינן מצויות בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או כל הליך מכוח הוראות חוק חדלות פירעון ולא ידוע לחברה ו/או לחברת הבת על איום בהגשת בקשה כאמור; (ב) החברה וחברת הבת לא קיבלו החלטת פירוק או החלטה בדבר הליך דומה תחת חוק חדלות פירעון. החברה וחברת הבת מתחייבות כי החל ממועד שטר זה, היא תודיע לנאמן בכתב בכל מקרה בו יודע לה על שינוי באמור בס"ק זה וכי תפעל בכל האמצעים העומדים לרשותה לביטול השינוי.

6.6.4. למעט כמפורט בסעיף 6 זה, למועד חתימת שטר זה ולמועד השלמת יצירת ורישום השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, ובכפוף לאמור בו וכן בכפוף להסכמי הליווי וכל המסמכים וההסכמים עם הבנק המלווה שיחתמו בקשר עם הקמת הפרויקטים: (א) הנכסים המשועבדים נקיים וחופשיים מכל שעבוד, משכון, עכבון, עיקול (רשום או שאינו רשום), קיזוז וכן מכל זכות צד שלישי; וכן- (ב) אין כל מניעה על-פי דין ו/או הסכם לחתימת החברה על שטר הנאמנות, ולביצוע כל התחייבויותיה על פיו וכן ליצירת לשעבוד הנכסים המשועבדים ו/או העלולה לפגוע בתוקף השעבודים או במימוש השעבודים על-פי שטר זה; וכי דירקטוריון החברה קיבל החלטה כדין בדבר יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים וכי לא נדרשת הסכמה ליצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים ולמימושם מכל גורם שהוא, למעט הסכמת הבנקים המלווים והשותף (אחד) בחברת פרויקט בן שמן ושותף (אחד) בחברת פרויקט קרית ביאליק, אשר ניתנה.

6.6.5. החברה וחברת הבת וחברות הפרויקט, לא תתקשרנה בהסכם מחייב למכירת איזה מהנכסים המשועבדים (בשלמותם או כל חלק מהם), אלא אם באותו הסכם תכללנה הוראות בדבר העברת התמורה נטו (היינו - לאחר תשלום חובות לבנק המלווה, תשלומי מס, הוצאות עסקה וכיו"ב) לחשבון המשועבד וזאת, עד לערך ההתחייבותי המלא, וכפוף לכך שקודם לכן תמורת המכירה תשמש לפירעון חובות חברת הפרויקט לבנק המלווה בגין הקמת הפרויקט בלבד באופן שהם יהיו קודמים לחובות החברה למחזיקי אגרות החוב. השלמת המכירה כאמור לא תבוצע לפני חלוף 7 ימים ממועד פרסום דיווח של החברה בדבר ההתקשרות כאמור. יתרת התמורה נטו, מעבר לערך ההתחייבותי המלא, תועבר לחשבון חברת הפרויקט ותשמש לשימושיה. מרגע שתועבר מלוא התמורה נטו כאמור, לחשבון הנאמנות ויועבר לנאמן אישור החברה, בנוסח לשביעות רצונו הסביר של הנאמן אודות כך, יוסרו השעבודים לטובת הנאמן בקשר עם אותו הנכס. למען הסר ספק, יובהר כי התקשרות בהסכם מחייב

למכירת איזה מהנכסים המשועבדים כאמור ו/או השלמתו, אינם דורשים את אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

בכל מקרה שבו תבקש זאת החברה וכפוף להמצאת האישורים והאסמכתאות אשר יידרשו לנאמן, יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או ימציא כל אישור שיהיו נחוצים באופן סביר ובנוסף המקובל לצורך ביצוע מכירת איזה מהנכסים המשועבדים, לרבות מכתב כוונות בנוסף מקובל לפיו הוא מסכים לסילוק השעבוד הרלוונטי על הנכס הנמכר עם קבלת התמורה, והכל בתוך 5 ימי עסקים ממועד הבקשה.

6.6.6. מובהר, כי להבטחת התחייבויות חברת הפרויקט כלפי הבנק המלווה של כל אחד מהפרויקטים, העניקה או תעניק חברת הפרויקט, בין היתר, לבנק המלווה בטוחות ישירות במקרקעי הפרויקט ו/או בזכויותיה בהם (בין אם שעבוד צף ובין אם שעבוד קבוע), ולפיכך יעמדו זכויות הבנק המלווה בקדימות להתחייבות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

6.6.7. למעט בהתאם להוראות שטר נאמנות זה ולמעט שעבודים לטובת הבנק המלווה, החברה ו/או החברה הבת ו/או חברת הפרויקט לא ישעבדו בשעבוד נוסף, מכל מין וסוג את זכויותיהן במקרקעין עליהם מצוי הפרויקט ו/או את זכויותיהן של חברת הפרויקט בפרויקט או הנובעות מהפרויקט, בין בשעבוד שיהא קודם, שווה ערך או מאוחר או נחות לשעבוד שנרשם ו/או יירשם לטובת הגורם המממן ובקשר עם הקמת הפרויקט בלבד.

6.6.8. כנגזרת ממאפיינים אלה של הבטוחות אותן תעמיד החברה לרשות הנאמן למחזיקי אגרות החוב, ומתנאיהן של התחייבויות החברה הבת וחברות הפרויקט כלפי הבנק המלווה, כמפורט בסעיף זה לעיל, יש להדגיש את העניינים הבאים: (1) כל עוד לא ייפרעו כל התחייבויותיה של חברת הפרויקט כלפי הבנק המלווה אין בידי הנאמן כל יכולת אפקטיבית לגרום למימוש זכויות חברת הפרויקט באיזה מהפרויקטים; (2) התחייבויות חברת הפרויקט כלפי הבנק המלווה כפי שיהיו מעת לעת אינן ידועות לנאמן ואין לו סמכות להתערב בהן; (3) חברת הפרויקט עשויה להיות קשורה ו/או להתקשר בעתיד עם בנק שילווה את איזה מהפרויקטים, בעסקאות ובעסקים נוספים (וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף [הצבעה]) לעיל לעניין העדר זכויות קיזוז ועכבון לבנק המלווה ביחס לחשבון הליווי) באופן העשוי ליצור, במישורין ו/או בעקיפין, ניגודי עניינים בין הבנק המלווה לבין מחזיקי אגרות החוב והנאמן בעת היווצרו של צורך במימוש הבטוחות ו/או חלקן, וזאת מאחר וכנושה במעמד שונה מזה של הנאמן, עשוי הבנק לשקול שיקולים אחרים מאלה אותם היה שוקל הנאמן לעניין מימוש השעבודים; יתכנו לכאורה מצבים בהם מימוש זכויות חברת הפרויקט בפרויקט יתאם את ענייניהם של מחזיקי אגרות החוב אך יעוכב על ידי הבנק המלווה מאחר והבנק המלווה נהנה מבטוחות עדיפות, במסגרת הפרויקט, ויתכן מצב הפוך, בו הבנק המלווה יחליט על מימוש השעבודים שייעשו לטובתו בפרויקט כחלק ממערכת יחסים כוללת עם לקוח, בעוד הנאמן, לו היה נשקל עניינם של מחזיקי אגרות החוב בלבד, היה מעדיף לעכב את הליכי המימוש; (4) בנוסף, לבנק המלווה מסורות בכל עת, בין היתר, הסמכויות והכוחות בכל הקשור למעקב ופיקוח אחר התקדמות הפרויקט ובקשר לנקיטת כל הליך שהוא כנגד חברת הפרויקט במקרה של אי עמידתה בהתחייבויותיה (ככל שיהיו) לרבות הסמכויות והכוחות לוותר על נקיטה באמצעים כאלה. הגם שערך הבטוחה שתינתן לנאמן מאת החברה כאמור עשוי להיות מושפע השפעה ישירה ומהותית ממעשיו ו/או מחדליו של הבנק המלווה במעמדו כבנק מלווה בעל שעבוד על מקרקעי הפרויקט, אין לנאמן כל יכולת השפעה על התנהגות הבנק המלווה. למען הסר ספק מובהר, כי על הבנק המלווה של פרויקט, לא חלה כל חובה כלפי מחזיקי אגרות החוב לבחון או לפקח עבורם על רווחיות הפרויקט ו/או על יכולת עמידת החברה באיזו מהתחייבויותיה על פי שטר זה, לרבות אך לא רק, פירעון תשלומי הקרן או הריבית למחזיקי אגרות החוב או הפקדת העודפים המותאמים בחשבון המשועבד.

6.6.9. נכון למועד חתימת שטר זה ובכפוף לאמור בסעיף 6.6 זה, הנכסים המשועבדים אינם משועבדים או מעוקלים לזכות אחרים והם חופשיים ונקיים מכל חוב ו/או תביעה ו/או עכבון ו/או דרישה ו/או זכות צד שלישי מכל מין וסוג שהוא ואין כל הגבלה או תנאי החלים על פי דין או הסכם על העברת הבעלות בהם או על שעבודם ו/או מימושם ו/או העברת הבעלות בהם. החברה וחברת הבת וחברות הפרויקט, מתחייבות בזאת כי החל ממועד חתימת שטר זה, ועם היוודע למי מהן, תודיע לנאמן בכתב, מיידי, על כל מקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה וכי יפעלו בכל האמצעים העומדים לרשותן לביטול השינוי.

6.6.10. נכון למועד חתימת שטר זה, החברה וחברת הבת וחברות הפרויקט לא קיבלו הודעה כלשהי על תביעות או דרישות או טענות כלשהן ביחס לזכויותיהן בנכסים המשועבדים, כולם או חלקם. החברה וחברת הבת וחברות הפרויקט מתחייבות בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה לא יאוחר מ-2 ימי עסקים מהמועד שבו ייוודע למי מהן הדבר.

6.6.11. להודיע לנאמן, מיד ולא יאוחר מאשר בתוך 2 (שני) ימי עסקים ממועד שנודע לה על כך, על כל מקרה בו הוטל עיקול, או ננקטו פעולות הוצאה לפועל, או הוגשה בקשה למינוי כונס נכסים או כל בעל תפקיד דומה אחר בקשר עם הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, וכן להודיע, בכתב, לרשות שעיקלה ו/או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים או בעל תפקיד דומה אחר כאמור ו/או לצד שלישי שיזם או ביקש את אלה או חלק מאלה על היות הנכסים המשועבדים, משועבדים לטובת הנאמן וכן לנקוט מיד, על חשבונה, בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או פעולת ההוצאה לפועל או מינוי כונס הנכסים.

6.6.12. לחתום על כל מסמך שלפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן יהיה נחוץ לצורך יצירה ושכלול השעבודים על פי שטר נאמנות זה לרבות רישום השעבודים על הנכסים המשועבדים או בקשר לרישום כאמור.

6.6.13. החברה וחברת הבת וחברות הפרויקט, מתחייבות לשלם במועדם ולפי כל דין את כל המיסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה מכל מין וסוג המוטלים ו/או שיוטלו על ו/או בקשר עם הנכסים המשועבדים.

6.6.14. בנוגע לחברת הבת וחברות הפרויקט, מובהר, כי למרות כל דבר אחר האמור בתנאי שטר נאמנות זה:

6.6.14.1. שעבוד הנכסים המשועבדים (שישועבדו על ידי חברות הפרויקט) על ידי חברות הפרויקט נוצר אך ורק להבטחת חיובי החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם ואין לחברת הבת ולחברות הפרויקט אחריות כלשהי לחובות ו/או להתחייבויות מכל מין וסוג שהוא של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, למעט העמדת הנכסים המשועבדים (שבבעלות חברות הפרויקט) כבטוחה לפירעון חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם, וכי מעבר לתמורה שתקבל אצל הנאמן ו/או מי מטעמו בגין מימוש הנכסים המשועבדים שבבעלות חברות הפרויקט, לא יחולו על חברת הבת וחברות הפרויקט כל עלות ו/או הוצאה ו/או תשלום כלשהו לרבות מסים ו/או אגרות ו/או היטלים (למעט אלו החלים כתוצאה ממימוש הנכסים המשועבדים שבבעלות חברות הפרויקט) ואשר מנוכים מהתמורה שתקבל בגין המימוש), מכל סיבה שהיא ומכל מין וסוג כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם.

6.6.14.2. למען הסר ספק, מובהר בזאת, שאך ורק הסכום שמחזיקי אגרות החוב יקבלו ממימוש הנכסים המשועבדים שהועמדו על-ידי חברת הבת וחברות הפרויקט, ישמש למילוי כל התחייבויות חברת הבת וחברות הפרויקט על פי שטר הנאמנות, ומחזיקי אגרות החוב

ו/או מי מטעמם לא יוכלו לבוא בדרישות נוספות כלשהן כלפי חברת הבת וחברות הפרויקט מכוח שטר הנאמנות.

6.6.14.3. לפיכך, במקרה של אי כיבוד התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם יהיה מימוש הנכסים המשועבדים שהועמדו על ידי חברת הבת וחברות הפרויקט, הסעד ו/או התרופה היחידים לו יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם כלפי חברת הבת וחברות הפרויקט (Non Recourse), ואם לא יהיה די בתמורת מימוש הנכסים המשועבדים (שישועבדו על ידי חברת הבת וחברות הפרויקט) לפירעון כל חובות והתחייבויות החברה – מחזיקי אגרות החוב ו/או מי מטעמם לא יתבעו ו/או ידרשו מחברת הבת וחברות הפרויקט לשלם להם סכום כלשהו ולא תהינה להם תביעות ו/או דרישות כלשהן, כספיות או אחרות, לרבות בכל הנוגע להוצאות ולתשלומים הנוגעים למימוש הנכסים המשועבדים שבבעלות חברת הבת וחברות הפרויקט.

6.7. רישום השעבודים

החברה תמציא לנאמן את המסמכים שלהלן בקשר עם כל אחד מהשעבודים על פי שטר זה (מסמכים כאמור יומצאו לנאמן גם בקשר עם כל שעבוד אחר שהחברה תהא מחויבת בעתיד לרשום לטובת הנאמן בהתאם להוראות שטר זה:

6.7.1. מקור של אגרת חוב וטופס "פרטי משכנתאות ושעבודים", אשר נוסחם יהיו בנוסח לשביעות רצון הנאמן, אליהם צורף העתק של שטר הנאמנות, חתומים בחותמת של 'הוגש לבדיקה' ותאריך, של רשם החברות (ככל ורשם החברות יספק חותמת כאמור במועד ההגשה) או לחילופין אישור על הגשת המסמכים כאמור בגין כל אחד מהשעבודים על פי שטר זה באופן מקוון או העתק מהמייל אשר נשלח לרשם החברות, על כל צרופותיו, לצורך הרישום, ותאריך של רשם החברות. יובהר כי החברה מתחייבת להגיש את מסמכי השעבוד בגין כל אחד מהשעבודים על פי שטר זה לרשם החברות וזאת לא יאוחר מ-21 ימים ממועד חתימת אגרת החוב והטופס כאמור.

6.7.2. העתק של תעודות רישום השעבוד אצל רשם החברות לטובת הנאמן בגין כל השעבודים האמורים על פי שטר זה בצירוף פלט עדכני מרשם החברות המעיד על רישום השעבודים האמורים על פי שטר זה, ואולם, ומבלי לגרוע מהתחייבות החברה בסעיף 6.7.2 זה, ככל שיתקבל בידי הנאמן פלט רשם החברות לפיו נרשמו השעבודים הרלוונטיים כאמור, אזי יראו בכך כעמידה בהוראות סעיף זה וקבלת תעודת שעבוד לא תהווה תנאי לצורך שחרור תמורת ההנפקה לידי החברה. תעודות רישום השעבוד כאמור יועברו לנאמן בתוך שני ימי עסקים ממועד קבלת תעודת השעבוד הרלוונטית אצל החברה.

6.7.3. העתק מפרוטוקול חתום מהחלטת דירקטוריון החברה וחברות הפרויקט או תמצית פרוטוקול מאושרת על ידי עו"ד בדבר אישור יצירת השעבודים האמורים לטובת הנאמן.

6.7.4. תצהיר חתום במקור מאת נושא משרה בכירה בחברה, מאושר על ידי עו"ד, לפיו בין היתר, השעבודים על הנכסים המשועבדים אינם עומדים בסתירה או בניגוד להתחייבויות אחרות של החברה או של חברות הפרויקט, לפי העניין, ו/או כל דין, והשעבודים הינם ברי מימוש, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

6.7.5. חוות דעת חתומה במקור מאת עו"ד הישראליים החיצוניים של החברה, כי השעבודים על הנכסים המשועבדים על פי שטר זה, תקפים, נרשמו כדין והם ברי-מימוש ואכיפה עפ"י הדין החל בישראל וכי אין מגבלות על מימושם למעט כמפורט בשטר הנאמנות, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

6.7.6. התחייבות בנוסח שבנספח 6.7.6 לשטר זה חתומה במקור על ידי חברות הפרויקט.

6.7.7. **מסמכים נוספים ביחס לחשבון המשועבד** - העתק מהוראה בלתי חוזרת של חברות הפרויקט לבנק בו מתנהל החשבון המשועבד שלא לשנות את הרכב זכויות החתימה בחשבון המשועבד ואישור הבנק בכתב לכך וכן אישור הבנק בכתב כי ידוע לו שזכויות חברות הפרויקט בחשבון המשועבד, הן משועבדות לטובת הנאמן וכן שבחשבון המשועבד לא יוקצו מסגרות אשראי ו/או יונפקו פנקסי שיקים ו/או כרטיסי אשראי, וכן הסכמתו של הבנק לוותר על כל זכויות השעבוד, הקיזוז והעיכוב המוקנות לו בקשר עם החשבון המשועבד. כן יאשר הבנק כי לאחר שתימסר לו הודעה על ידי הנאמן בכתב כי אגרות החוב הועמדו לפירעון מיידי, יוקנו זכויות החתימה הבלעדיות בחשבון המשועבד לנאמן

6.7.8. **מסמכים נוספים ביחס לשעבוד העודפים**

6.7.8.1. מתן דוח אפס כפי שהוגש לבנק המלווה בפרויקט או דוח מעקב לפרויקט אשר מועד החתימה על דוח המעקב אינו מאוחר משישה (6) חודשים ממועד המצאתם לנאמן.

6.7.8.2. תחשיב ואישור החברה לפיהם יחס LTV, נכון למועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב, אינו גבוה מ- 75%.

6.7.8.3. מתן כתב התחייבות בלתי חוזר של חברת הפרויקט לנאמן, לפיו, ככל שהבנק המלווה יעביר לחברת הפרויקט את העודפים המותאמים, ולא ישירות לחשבון המשועבד, אזי מתחייבות החברה וחברת הפרויקט להודיע על כך לנאמן ולהעביר את כל העודפים המותאמים האמורים לחשבון המשועבד באופן מיידי.

6.7.8.4. העתק נאמן למקור מהוראה בלתי חוזרת בכתב, שאינה ניתנת לביטול או שינוי אלא בהסכמת הנאמן, שמסרה חברת הפרויקט לבנק המלווה בפרויקט, לפיה, כל כספי העודפים המותאמים שתבקש חברת הפרויקט למשוך מחשבון הליווי בפרויקט (ושהבנק המלווה יאשר את שחרורם כמפורט לעיל) יועברו ישירות לחשבון המשועבד ולא לכל יעד אחר, וזאת עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי המלא (באופן מצטבר עם כל בטוחה אחרת שהועמדה לפי שטר זה, למעט עודפים שהבנק המלווה טרם אישר את שחרורם). ההוראה האמורה תאושר על-ידי הבנק המלווה.

6.7.8.5. העתק מהודעת חברת הפרויקט לבנק המלווה בפרויקט על יצירת השעבוד האמור. ככל שהדבר יתאפשר ההודעה כאמור תהיה בחותמת "נתקבל" של הבנק המלווה בפרויקט.

6.7.8.6. העתק מהסכמי הליווי של פרויקט.

6.7.8.7. העתק נאמן למקור מאישור הבנק המלווה בפרויקט לפיו הבנק המלווה מסר לחברת הפרויקט את הסכמתו בדבר ויתור על זכויות הקיזוז והעיכוב המוקנות לבנק המלווה לגבי חשבון הליווי של הפרויקט, כל עוד לא נפרעו כל חובות והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ועד לגבול הסכום של הערך ההתחייבתי המלא; וכן אישור הבנק המלווה בפרויקט כי הבטוחות הרשומות לטובתו על הפרויקט לא יבטיחו התחייבויות או אשראים שניתנו או יינתנו על ידו לחברת הפרויקט שלא לטובת הקמת הפרויקט.

6.8. שחרור בטחונות לאחר פירעון מלא של אגרות החוב

6.8.1. עם ביצוע מלוא התשלומים החלים על החברה על פי שטר זה ובכלל זאת תשלומי קרן, ריבית, שכר טרחה והוצאות הנאמן ושלוcho (להלן יחד: "**פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה**") יפקעו הבטוחות מכוח שטר זה והן תחשבנה כבטלות ומבוטלות מאליהן, ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת.

6.8.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, תוך שבעה ימי עסקים לאחר קבלת אישור בכתב של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה (כהגדרת מונח זה לעיל), יחתום הנאמן על מסמכי ביטול השעבוד על הנכסים המשועבדים, לרבות כל הנכסים והזכויות שיוותרו בחשבון הנאמנות ובחשבון המשועבד, ככל שיוותרו, בנוסח כמקובל לשם מחיקת רישום הבטוחות, ככל שיידרש, ויעביר את יתרת הנכסים המצויים בידיו, בהתאם להוראות החברה ו/או אלבית מגורים. במקרה של מחלוקת בין החברה לנאמן באשר לחובות החברה לנאמן, ישיב הנאמן לחברה כל סכום שאינו שנוי במחלוקת. והחברה תדאג לבצע תוך זמן סביר את סילוק השעבודים בפועל על חשבונה ולהמציא לנאמן את המסמכים המעידים על הסילוק כאמור.

6.9. החלפת בטוחות

6.9.1. החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי והמלא, תהיה זכאית, מעת לעת, וזאת מבלי שיהיה עליה לקבל את הסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב, להחליף את השעבוד על העודפים או על הנכסים המחליפים (להלן: "**הנכסים המשתחררים**"), כולם או חלקם, באיזה מהנכסים המחליפים המפורטים להלן (לרבות באמצעות שילוב של אחד או יותר מהנכסים המחליפים, כפי שתבחר החברה, על פי שיקול דעתה הבלעדי) ובלבד ש: (1) החברה פרסמה דיווח מידי בדבר כוונתה לבצע החלפה כאמור לפחות שני (2) ימי עסקים טרם ביצוע ההחלפה בפועל; (2) יחס LTV בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המחליף לא יעלה על יחס LTV של 75; (3) הנכס המחליף יופקד בחשבון הנאמנות וככל שמדובר בערבות בנקאית זו תופקד בידי הנאמן.

6.9.2. "**נכס מחליף**" משמעו כל אחד מאלה או כל שילוב ביניהם: (א) מזומן, פיקדונות כספיים, ניירות ערך ממשלתיים, מלווים קצרי מועד וערבויות בנקאיות שיופקדו בחשבון הנאמנות. השווי הבטוחותי של בטוחות פיננסיות יהא שווה למלוא סכום הפיקדונות הכספיים או לשווי שוק של ניירות הערך הממשלתיים או מלווים קצרי המועד (דהיינו שער הסגירה בבורסה של כל נייר ערך ממשלתי או מלווה קצר מועד ביום המסחר האחרון שלפני מועד הבדיקה מוכפל במס' כל נייר כאמור המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב המוחזק בחשבון הנאמנות במועד הבדיקה), לרבות פירות שנצברו בגין הפיקדונות הכספיים, אם וככל שנצברו (לעיל ולהלן "**בטוחות פיננסיות**"); ו/או (ב) ערבות בנקאית אוטונומית, בלתי הדירה ובלתי חוזרת, צמודה שתונפק על ידי בנק הנמנה על אחד מחמשת (5) הבנקים הגדולים בישראל אשר דירוגו אינו נמוך מדירוג (AA) הישראלי של מעלות (או דירוג המקביל לו) אשר תופקד בידי הנאמן ושתהא תקפה עד 30 ימים לאחר מועד פירעון הסופי של הקרן או תהא תקפה לשנה ותחדש מידי שנה כך שביחס לתקופה האחרונה תהא בתוקף עד ל- 30 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. ככל שהפקידה החברה ערבות בנקאית מתחדשת מידי שנה כאמור, ככל שלא המציאה החברה הארכה לתקופת הערבות הבנקאית או ערבות בנקאית חדשה לתקופה של שנה נוספת וזאת עד ל- 14 ימים עובר למועד פקיעת הערבות הבנקאית, הנאמן יחלט את הערבות הבנקאית ("**ערבות בנקאית**").

6.9.3. לבקשת החברה, הנאמן יחתום על כתב התחייבות לפיו הוא יסכים להחלפת הבטוחות כנגד ובד בבד לקבלת הנכסים המחליפים בחשבון הנאמנות כאמור לעיל.

לאחר החלפת הבטוחות כאמור, כל הוראות שטר נאמנות זה הנוגעות לנכסים המשועבדים יחולו, בשינויים המחויבים, על הנכסים המחליפים.

עם ביצוע החלפת הבטוחות כאמור לעיל והפקדת הנכסים המחליפים בחשבון הנאמנות או בידי הנאמן, ייחשב השעבוד על הנכסים המשתחררים, בטל ומבוטל וחסר תוקף וזאת ללא כל צורך בפעולה ו/או אישור נוספים, לרבות לא מצד הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החלפת הבטוחות כאמור לעיל תבוצע על ידי החברה ועל חשבונה, בהקדם האפשרי, בדרך של תיקון השעבוד הקיים לטובת הנאמן, ככל שיידרש, והנאמן ישתף פעולה ויחתום על כל מסמך נדרש לצורך שחרור הנכסים המשתחררים כאמור, לרבות העברת הנכסים המשתחררים לידי החברה.

החברה תמציא לנאמן, עובר למועד ההחלפה, אישור בכתב מאת נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים, בצירוף תחשיב על כך שהחלפת הבטוחות מקיימת את יחס LTV כאמור

6.10. זכות החברה לשעבד את הפרויקטים בשעבוד נחות בדרגה

מובהר ומוסכם, כי החברה וחברות הפרויקט רשאיות, לפי שיקול דעתן הבלעדי והמלא, לשעבד בשעבדים קבועים, נחותים בדרגה (קרי שעבוד מדרגה שניה ומדרגה שלישית וכן הלאה) בלבד, לטובת צד ג' שהנו גוף שהתאגד בישראל, לרבות למחזיקים באגרות חוב מסדרות אחרות של החברה (קיימות או עתידיות) (להלן: "בעל השעבוד הנחות"), את הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, וזאת מבלי שיהיה עליהן לקבל את הסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב, בכפוף להתקיימות התנאים המצטברים שלהלן, ביחס לכל שעבוד נחות בדרגה:

6.10.1. השעבוד הנחות לא יפגע בזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב מכח השעבוד מדרגה עדיפה על איזה מהזכויות לעודפים שתשועבדנה.

6.10.2. כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן, השעבוד הנחות לא יהיה ניתן למימוש, אלא בכפוף להתקיימות איזה מהתנאים להלן:

6.10.2.1. לקבלת הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב, מראש, בהחלטה מיוחדת ולא תהיה לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב אחריות כלשהי בגין נזקים – ככל שייגרמו - למאן דהו, בגין השיהוי שדרוש היה לשם כינוס האסיפה ו/או בקבלת ההחלטה ו/או קבלת החלטה שלא לאשר את מימוש השעבוד; או

6.10.2.2. לאחר שמחזיקי אגרות החוב קיבלו החלטה בדבר מימוש השעבוד על הזכויות לעודפים; ותשלום התמורה לבעל השעבוד הנחות תהיה כפופה להוראות סעיף 6.10.3 להלן.

6.10.3. השעבוד הנחות יהיה נחות לשעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב, בכל היבט שהוא לרבות באופן שכל תמורה שתתקבל במסגרת מימוש הזכויות לעודפים תשולם קודם למחזיקי אגרות החוב עד לפירעון המלא והסופי של כל התחייבויות החברה בגין אגרות החוב, ורק לאחר פירעון מלוא התחייבויות החברה כאמור יהיה בעל השעבוד הנחות זכאי לקבל כל יתרה שתיוותר, ככל שתיוותר.

6.10.4. בעל השעבוד הנחות ו/או מי מטעמו לא יהיה רשאי להתנגד ו/או למנוע ו/או לעכב ו/או להגביל בכל צורה שהיא את מימוש השעבוד מדרגה ראשונה על הזכויות לעודפים והוא לא יהיה רשאי להתערב בשום צורה ואופן בהליכי מימוש השעבוד מדרגה ראשונה על הזכויות לעודפים.

6.10.5. מסמכי יצירת השעבוד הנחות יכללו את כל האמור לעיל בסעיף זה לעיל.

6.10.6. כל אימת שיווצר שעבוד נחות כאמור, החברה תודיע בכתב על כך לנאמן לפחות 7 ימי עסקים מראש תוך התייחסות לעמידת החברה בתנאים הנקובים בסעיף זה לעיל, תדווח על כך למחזיקי אגרות החוב באמצעות מערכת המגנ"א וכן תמסור לנאמן אישור מאת עורכי הדין החיצוניים של החברה בישראל כי כל התנאים שבסעיף 6.10 זה חלים על השעבוד הנחות וכלולים במסמכי השעבוד הנחות והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

6.11. אחריות הנאמן

למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן ולא יבחן, את טיב הביטחונית להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב. הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך ולא יערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות הבת שלה. בהתקשרותו בשטר הנאמנות האמור, ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי איגרות החוב, הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי איגרות החוב ובאשר לערכן הכלכלי של הבטוחות שהועמדו על-ידי החברה. אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על פי דין ו/או שטר הנאמנות לרבות אין בה כדי לגרוע מחובותו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך הנפקת אגרות החוב ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי איגרות החוב.

6.12. שחרור תמורת ההנפקה לידי החברה

6.12.1. תמורת ההנפקה שתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (לרבות במסגרת הרחבת סדרה), תועבר על ידי רכז ההנפקה, במלואה, על פירותיה (אך בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים), לחשבון הנאמנות (להלן: "**תמורת ההנפקה**").

החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, כקבלת התמורה בחברה ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב למסחר בבורסה עם קבלת התמורה אצל רכז ההנפקה.

6.12.2. החברה תעביר לנאמן הוראות בכתב באשר לאופן השקעות הכספים המופקדים בחשבון הנאמנות והנאמן יפעל בהתאם להוראות אלה ובלבד שיושקעו הכספים כאמור בסעיף 16 לשטר זה. הנאמן לא יהיה אחראי לבחון את טיב השקעות הכספים בחשבון הנאמנות ולא יהיה אחראי לתוצאות ההשקעה. החברה תישא בהוצאות ובעמלות הכרוכות בפתיחת חשבון הנאמנות ניהולו וסגירתו.

6.12.3. העמלות וההוצאות שתחולנה על החברה בקשר עם הנפקת אגרות החוב (לרבות במסגרת הרחבת סדרה) ישולמו מתוך תמורת ההנפקה שתופקד בחשבון הנאמנות כאמור וזאת עד לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים לאחר יצירת השעבודים כאמור בסעיף 6.1.1 לעיל והמצאת כל המסמכים בקשר עם שעבודים כאמור בהתאם למפורט בסעיף 6.7 לשטר זה.

6.12.4. לאחר שתמורת ההנפקה תתקבל בחשבון הנאמנות, החברה תמסור לנאמן את כל המסמכים המפורטים בסעיף 6.7 (למעט המסמך הנוכח בסעיף 6.7.7 לעיל) בקשר עם הנכסים המשועבדים ומיד עם קבלתם, הנאמן יעביר לחשבון בנק על שם החברה את כל הכספים שבחשבון הנאמנות.

6.12.5. היה והתנאים המפורטים בסעיף 6.12.4 לעיל לא יתקיימו עד תום 90 ימים מהמועד שבו מלוא תמורת ההנפקה התקבלה בידי רכז ההנפקה (להלן: "**המועד האחרון**"), אזי החברה תבצע פדיון מוקדם כפוי

של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב כפי שיפורט להלן¹⁰ ומחיקה מן המסחר של אגרות החוב. על אף האמור לעיל, הנאמן יהיה רשאי להאריך את התקופה בת 90 הימים כאמור, ב- 30 ימים נוספים, בהתאם לבקשה של החברה לכך ועל פי שיקול דעתו, אם סבר שהדבר נחוץ לשם השלמת התקיימות התנאים המפורטים בסעיף 6.12.4 לעיל. הארכת התקופה מעבר לתקופה של 120 יום כאמור לעיל תתאפשר בהחלטה רגילה.

6.12.5.1. תוך יום עסקים אחד מתום התקופה האמורה תפרסם החברה דיווח מיידי, על פדיון מוקדם של אגרות החוב בתשלום אחד (שישולם למחזיקים בהקדם האפשרי על פי כללי הבורסה). על פדיון מוקדם בהתאם להוראות סעיף זה יחולו הוראות סעיפים 7.2.4 ו- 7.2.6 להלן.

6.12.5.2. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם כאמור בסעיף זה יהא מלוא הערך ההתחייבותי של אגרות החוב בניכוי הניכיון שיקבע בהנפקה, ככל שבוצעה בניכיון, כאשר הריבית שתשולם למחזיקי אגרות החוב תחושב לפי הריבית הנקובה באגרות החוב של אגרות החוב אותה הן נשאו בגין התקופה המתחילה ביום בו מלוא תמורת ההנפקה הופקדה בידי רכוז ההנפקה והמסתיימת ביום שקדם ליום ביצוע הפדיון המוקדם, כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.

7. פדיון מוקדם

7.1. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

במקרה בו תירשמנה אגרות החוב למסחר ויוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי אגרות החוב פחת מהסכום שנקבע בהוראות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, אזי החברה תפעל לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב כדלקמן, והכל בכפוף להוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

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

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

7.1.3. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדות. תמורת הפדיון תהא בהתאם להוראות סעיף 7.2.8 להלן.

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

10 למען הסר ספק מובהר, כי החברה רשאית להודיע על פדיון מוקדם כאמור בכל שלב ואף לפני המועד האחרון וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא כל צורך בקבלת אישור הנאמן ואו מחזיקי אגרות החוב.

7.1.5. פדיון מוקדם של אגרות החוב כאמור לעיל לא יקנה למי שהחזיק באגרות החוב שייפדו כאמור את הזכות לתשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין התקופה שלאחר מועד הפדיון. החברה תפרסם הודעה על מועד הפדיון המוקדם בדוח מיידי. בהודעה כאמור יפורט גם סכום תמורת הפדיון המוקדם.

7.2. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

7.2.1. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להחליט, החל מחלוף 30 ימים ממועד הנפקתן של אגרות החוב, לפדות את אגרות החוב, כולן או חלקן, לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

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

7.2.3. נקבע פדיון מוקדם חלקי ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם החלקי במועד שנקבע לתשלום כאמור. אין באמור כדי למנוע מהחברה לבצע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי שלא במועד התשלום.

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

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

כל סכום שייפרע בפירעון מוקדם על-ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה, לפי הערך הנקוב של אגרות החוב המוחזקות באותה עת.

7.2.5. עם קבלת החלטה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי לא פחות משבעה-עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם.

7.2.6. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב לבין מועד תשלום הריבית בפועל. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן.

7.2.7. במקרה של פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב במועד הפדיון המוקדם החלקי את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון מוקדם חלקי ולא על כל היתרה הבלתי מסולקת. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מיידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שישה (6) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם; והכל לפי העניין.

7.2.8. למעט היכן שצוין במפורש אחרת, הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם ביוזמת החברה (למעט פדיון מוקדם לפי סעיף 6.12.5 לעיל, שלגביו לא יחולו הוראות סעיף 7.2.8 זה להלן), יהיה הסכום הגבוה מבין:

7.2.8.1. הערך ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם.

7.2.8.2. שווי שוק של אגרות החוב שעומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי המכפלה של: (א) הערך הנקוב הכולל של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם; ב- (ב) מחיר הנעילה הממוצע של 1 ש"ח ערך נקוב אגרות החוב בשלושים (30) ימי המסחר (להלן: **"תקופת הדגימה"**) שקדמו למועד קבלת החלטת החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם (להלן: **"שווי השוק של יתרת אגרות החוב"**). על אף האמור לעיל, במקרה והפדיון המוקדם (החלקי או המלא) ייקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית של אגרות חוב, והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון ביחד עם תשלום הריבית בהתאם להוראת סעיף 7.2.3 לעיל, הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף 7.2.8 זה לשטר זה, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב, הסכום אשר משולם באותו רבעון על חשבון תשלום הריבית בלבד כאמור. עוד יובהר, כי ככל שיום האקס לתשלום ריבית יחול בתקופת הדגימה, אזי סכום הריבית לתשלום בלבד יופחת משערי הנעילה שחלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית כאמור (קרי, יילקח שער נעילה מתואם לצורך ביצוע החישוב).

7.2.8.3. יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת הריבית אותה נושאות אגרות החוב במועד הפדיון המוקדם) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 2.5% (שניים וחצי אחוזים). היוון אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב.

לעניין זה **"תשואת האג"ח הממשלתי"** משמעה, ממוצע משוקלל של תשואה לפדיון (ברוטו), בתקופה של 7 ימי מסחר, המסתיימת 2 ימי מסחר לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של 2 סדרות אגרות חוב ממשלתי שאינן צמודות ושמשיך 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 הנמוך ממח"מ אגרות החוב במועד הרלוונטי ואשר, שקלולן יסקף את מח"מ אגרות החוב במועד הרלוונטי.

במקרה ולא תהיה במחזור סדרת אגרות חוב ממשלתית בעלת מח"מ הנמוך או גבוה ממח"מ אגרות החוב, אזי תשואת האג"ח הממשלתי תחושב לפי ממוצע התשואה של שתי (2) סדרות אגרות החוב הממשלתיות בעלות מאפיינים כמפורט בהגדרה זו לעיל ושמשיך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא 4 שנים והתשואה לפדיון שלו הינה 1%, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא שנתיים והתשואה לפדיון שלו הינה 0.5% 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 75%
מ"התשואה" והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של 25%
מהתשואה.

תשואת אגח הממשלתי הינה :

$$0.75 \cdot 1\% + 0.25 \cdot 0.5\% = 0.875\%$$

ככל שתשולם ריבית בהתאם להוראות סעיפים 7.2.8.2 ו- 7.2.8.3, הסכום העודף מעבר לערך
ההתחייבותי יחשב כתוספת ריבית.

7.2.9. מי שהחזיק באגרות החוב שתיפדינה כאמור לא יהיה זכאי לתשלומים כלשהם בקשר עם אגרות החוב
בגין התקופה שלאחר הפדיון המוקדם.

7.3. למען הסר ספק, רכישת אגרות חוב כמפורט בסעיף 3 לשטר הנאמנות לא תחשב פדיון מוקדם.

8. פירעון מיידי ומימוש בטוחות

8.1. בכפוף לאמור בסעיף 8 זה, הנאמן וכן המחזיקים רשאים להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת
של אגרות החוב ו/או לממש בטוחות, והנאמן יהיה חייב לעשות כן במקרה שהתקבלה על כך החלטה בהתאם
להוראות שטר נאמנות זה באסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב ובהתאם לאמור בסעיף 8.2 לשטר, והכל
בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן :

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

8.1.2. אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או לפי שטר
הנאמנות במועדם או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים והכל אם:
ההפרה ביחס לאי פירעון קרן ו/או ריבית במועדן, לא תוקנה תוך 7 ימים מהמועד הקבוע לפירעון
אותו תשלום; ואילו ביחס להפרה של התחייבות מהותית אחרת, היא לא תוקנה תוך 7 ימים ממועד
קבלת הודעה, בכתב, על דבר ההפרה במהלכם החברה תפעל לתיקונה

8.1.3. הועמד לפירעון מיידי, חוב מהותי של החברה והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה
לא פרעה את החוב בתוך 21 ימי עסקים. לעניין סעיף זה "חוב מהותי" משמעו: (1) סדרת אגרות חוב
אחרת שהנפיקה החברה; (2) חוב ו/או חובות מצטברים של החברה ו/או של חברות מאוחדות
בדוחותיה הכספיים כלפי נושה ו/או נושים במצטבר לרבות גוף מוסדי, אשר יתרתו במצטבר במועד
העמדתו לפירעון מיידי עולה על 30 (שלישים) מיליון ש"ח. למען הסר ספק יובהר, כי לעניין ס"ק זה,
לא ייראו כחוב מהותי הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non Recourse).

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

8.1.5. אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.

- 8.1.6. קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.
- 8.1.7. בוצע מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה, אלא אם כן הצהירה היישות הקולטת, כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.
- 8.1.8. אם החברה תגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או אם יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או בקשה 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 לפי תנאי שטר זה; ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה, לגביהם החברה הצהירה שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב ושאין אסורים על-פי שטר זה) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן; או אם תוגש בקשה לפי חוק חדלות פירעון או לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה.
- 8.1.9. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 8.1.7 לעיל) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על ידי בית המשפט, או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על ידי בית המשפט על פי חוק חדלות פירעון; או אם ימונה לה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון; או אם התקבלה כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, או מונה בעל תפקיד דומה על-ידי החברה או כלפיה על-פי דין או מכוח חוק חדלות פירעון או במקרה בו יחל הליך אחר או תוגש בקשה להליך אחר בעל משמעות דומה מכוח חוק חדלות הפירעון או מונה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון.
- 8.1.10. אם יינתן צו פירוק זמני או כל 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 הפירעון 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. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה.
- 8.1.11. אם יוטל עיקול על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור, והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.
- על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
- 8.1.12. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או כל בקשה בעלת תוצאה דומה על פי חוק חדלות פירעון או בקשה למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או יינתן צו למינוי נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון (על נכסי החברה, כולם או רובם) או צו למינוי בעל תפקיד דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או יינתן צו

למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון על נכסי החברה, כולם או רובם (או צו למינוי בעל תפקיד דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון).

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

8.1.13 .

8.1.14 . אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.

8.1.15 . אם החברה תפסיק או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה או תחדל או שתודיע על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת.

8.1.16 . אם החברה תפר את תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה בשטר הנאמנות או באגרות החוב אינו נכון או אינו מלא והכל אם ההפרה לא תוקנה תוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה, בכתב, על דבר ההפרה במהלכם החברה תפעל לתיקונה.

8.1.17 . ככל ואגרות החוב תדורגנה בעתיד בהתאם להחלטת החברה כמפורט בסעיף 34 להלן ולאחר מכן הן תפסקנה להיות מדורגות לתקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה.

8.1.18 . אם החברה הפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות זה, בקשר לשעבודים על הנכסים המשועבדים וההפרה לא תוקנה תוך 10 ימי עסקים ממועד קבלת הודעה, בכתב, על דבר ההפרה במהלכם החברה תפעל לתיקונה.

8.1.19 . אם החברה תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) בניגוד להוראות שטר נאמנות זה.

8.1.20 . אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

8.1.21 . אם החברה תבצע הרחבת סדרה בניגוד להוראות סעיף 2.6 לעיל.

8.1.22 . אם החברה תשנה את תחום פעילותה, באופן שתחום הפעילות העיקרי שלה לא יהיה תחום הנדל"ן.

8.1.23 . אם החברה תמכור את רוב נכסיה, כפי שהם נכון למועד החתימה על שטר נאמנות זה (קרי, מכירת למעלה מ- 51% מהנכסים כפי שהם בדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים האחרונים). האמור לעיל איננו חל (קרי הללו לא יהוו עילה לפירעון מיידי) על: מכירה לתאגידים בבעלותה המלאה של החברה ו/או מכירת יחידות דיור ומסחר בפרויקטים של החברה ו/או מכירת קרקעות על ידי החברה במהלך עסקיה הרגיל ו/או מכירה אשר על פי הודעת החברה, החברה תתחייב כי כל התמורה תשמש את החברה לרכישת נכס או נכסים אחרים או השקעה בתחום פעילותה

8.1.24 . אם תקום עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות בגין הפרה של ההתחייבות לעמוד באמת מידה פיננסית על פי סעיף 5.5.6 לעיל.

8.1.25 . אם החברה תרשום שעבוד צף על נכסיה בניגוד להוראות סעיף 5.6 לעיל.

לעניין סעיף 8.1 זה כולו: "רוב נכסי החברה" או "נכסי החברה, כולם או רובם" – נכס או צירוף של מספר נכסים, בהתאם לדוחותיה הכספיים, אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים האחרונים

שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 40% מהיקף נכסי החברה במאזן על פי הדוחות הכספיים כאמור.

במקרים כאמור, יחולו ההוראות שבסעיף 8.2 לשטר זה, לפי העניין.

8.2 בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר זה, יחולו ההוראות הבאות:

8.2.1 הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, אשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב או מימוש בטוחות.

8.2.2 נקבעה בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות, לעניין מסוים, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, רשאים הנאמן ו/או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה כאמור, אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.

8.2.3 מועד כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר על סדר יומה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של סך היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב ו/או מימוש בטוחות בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות, יהיה בחלוף עשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם לאמור בסעיף 8.2.4 להלן).

8.2.4 במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה כאמור לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור בדבר העמדת לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות התקבלה באסיפת מחזיקים כמפורט בסעיף 8.2.5 להלן, הנאמן יהיה חייב, בהקדם האפשרי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב, ובלבד שנתן לחברה הודעה מוקדמת בת חמישה-עשר (15) ימים לכל הפחות, על כוונתו לעשות כן והאירוע שבגיניו התקבלה ההחלטה לא בוטל או הוסר בתוך תקופה זו. ואולם, הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב לא חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש את הבטוחות או תפגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

8.2.5 פרסום במגנ"א של הודעת זימון האסיפה שעל סדר יומה העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות יהווה הודעה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול כאמור בסעיף 8.2.4 לעיל.

8.2.6 הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו, לקצר את מניין הימים האמורים בסעיף 8.2.2 לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בכינוס האסיפה מסכנת או עלולה לסכן את זכויות מחזיקי אגרות החוב.

8.2.7 החלטת מחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים המחזיקים, בעצמם או על-ידי באי כוחם, או באמצעות כתב הצבעה, בלפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי כוחם, או באמצעות כתב הצבעה, מחזיקים המחזיקים בלפחות עשרים אחוזים (20%) מהיתרה כאמור.

8.2.8 משלוח הודעה לחברה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ו/או מימוש בטוחות יכול שיעשה גם בדרך של פרסום הודעה על החלטת אסיפה או החלטת נאמן בהתאם להוראות סעיף 8.2.4 לעיל ויהווה העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.

8.2.9. מובהר בזאת, כי חובות הנאמן לפי סעיף 8.2 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.

8.2.10. יובהר, כי אין באמור בסעיף 8.2 זה לעיל כדי לגרוע מסמכויות הנאמן המוקנות לו על-פי כל דין.

8.2.11. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מידי ו/או למימוש בטוחות כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מידי ו/או במימוש בטוחות 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, וכי אי העמדת החוב לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

9. תביעות והליכים בידי הנאמן

9.1. בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה רגילה, אלא אם כן מדובר בנושא המחייב אישור כהחלטה מיוחדת, בהתאם להוראות שטר זה או הוראות דין קוגנטיות, וללא צורך במתן הודעה מוקדמת לחברה, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם אכיפת התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות ולשם מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב על-פי שטר הנאמנות.

על אף האמור בסעיף זה, זכות להעמדה לפירעון מידי ומימוש בטוחות תקום רק בהתאם להוראות סעיף 8 לשטר הנאמנות ולא מכוח סעיף זה.

9.2. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות, ובלבד שכינוס האסיפה ייעשה במועד הראשון האפשרי ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לסכן את זכויות המחזיקים האמורים.

9.3. הנאמן רשאי, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על-ידו על-פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול, ובלבד שכינוס האסיפה או הפניה לבית המשפט ייעשו במועד הראשון האפשרי.

9.4. למען הסר כל ספק מובהר בזאת, כי אין באיזה מההוראות המפורטות לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן המוקנית לו בזאת לפנות על-פי שיקול דעתו הבלעדי לערכאות משפטיות, גם לפני שאגרות החוב יעמדו לפירעון מידי, ולאחר מכן לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות.

10. חלוקת התקבולים

10.1. כל התקבולים שיתקבלו על-ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא, לרבות, אך לא רק, כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על-ידו בנאמנות וישמשו בידו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:

תחילה לסילוק ההוצאות, התשלומים ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על-ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר זה, לרבות שכרו, והכל ביחס לאגרות החוב, וישתמש ביתרה, **ראשית** - לתשלום כל סכום אחר על-פי 'התחייבות השיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 23 לשטר); **שנית** - לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים יותר מחלקם היחסי לפי סעיף 23.5 לשטר, בגין אותם סכומים העולים על חלקם היחסי, ולאחר מכן לתשלום חלקם היחסי של המחזיקים אשר נשאו בתשלומים כאמור בסעיף 23.5 לשטר; **שלישית** - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית (לרבות

ריבית הפיגורים (ככל שתהא) המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב, פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; **רביעית** - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידם, שמועד תשלומם טרם הגיע, וזאת פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר. חמישית כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב, פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם. שישית - כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידם, שמועד תשלומם טרם הגיע, וזאת פרי-פסו ובאופן יחסי לסכומי הקרן המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר. שביעית - את העודף לאחר ביצוע התשלומים כאמור לעיל, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה. מן התשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על-פי כל דין.

10.2. תשלום הסכומים על-ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב ייעשה בהתאם להוראות הדין.

11. סמכות לעכב חלוקת כספים

למרות האמור בסעיף 10 לשטר הנאמנות, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל אשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות מסך של 1 מיליון ש"ח ("**הסכום המינימאלי**"), לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי, להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות על-פי סעיף 16 לשטר זה.

לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום המינימאלי, או במועד הקרוב הקבוע לביצוע תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (לפי המוקדם מביניהם), אף אם הסכום שנצבר בידי הנאמן פחות מהסכום המינימאלי, יהיה הנאמן חייב לחלק למחזיקי אגרות החוב את הסכום שנצבר בידו כאמור. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל, רשאים מחזיקי אגרות החוב, בהחלטה רגילה, להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על-ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 10 לשטר הנאמנות, אף אם סכומם עומד על פחות מהסכום המינימאלי ואף אם טרם הגיע מועד תשלום קרן ו/או ריבית על-פי תנאי אגרות החוב.

אין באמור בסעיף זה לעיל לגרוע מהוראות סעיף 10 לשטר הנאמנות בדבר סדר קדימות חלוקת כספים שיתקבלו בידי הנאמן ויובהר, כי תשלומים הקודמים בסדר הקדימות לתשלום למחזיקים, כאמור בסעיף 10 לשטר הנאמנות, יחולקו ו/או ישולמו, לפי העניין, סמוך לאחר קבלתם, אף אם בידי הנאמן הצטבר סכום הנמוך מהסכום המינימאלי. על אף האמור לעיל, תשלום שכר הנאמן והוצאותיו ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיעם לידי הנאמן ואף אם הינם נמוכים מהסכום המינימאלי.

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 10 ו- 11 לשטר זה, וזאת בהודעה מוקדמת של ארבעה-עשר (14) יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 25 לשטר.

12.2. לאחר היום הקבוע בהודעה 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 או שהוצע להם לתשלום ולא שולם כאמור בסעיף 13 להלן.

13. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

13.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק ואשר לא שולם בפועל, במועד הקבוע לתשלומי, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה לשלמו והיה ביכולתה לשלמו במלואו במועד הקבוע לתשלומי (להלן: "המניעה"), יחדל לשאת ריבית מהמועד האמור והמחזיק האמור יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית.

13.2. לא שולם סכום כאמור תוך ארבעה-עשר (14) ימים מהמועד שנקבע לתשלומי, תעביר החברה ביום החמישה-עשר (15) לאחר המועד הקבוע לתשלום (ובמקרה שיום זה אינו יום עסקים, אזי ביום העסקים הראשון אחריו) את אותו הסכום לידי הנאמן, אשר יחזיק את הסכום בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב, והעברת הסכום לנאמן כאמור תיחשב כתשלום אותו סכום למחזיק זה. היה הסכום האמור התשלום האחרון בגין אגרות החוב - תהווה הפקדת אותו סכום בידי הנאמן בנאמנות כפדיון אגרות החוב האמורות. הנאמן יפקיד בבנק כל סכום שיוחזק על-ידו בנאמנות עבור המחזיקים וישקיעו בשמו או בפקודתו, לפי שיקול דעתו, בהשקעות המותרות על-פי סעיף 16 לשטר הנאמנות. לאחר שיקבל מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה, הנאמן יעביר למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים ממימוש השקעתם, בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון, שכר נותני שירותים וכו'), וכל ההוצאות ודמי ניהול חשבון הנאמנות ובניכוי כל מס על-פי דין. התשלום יעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבלו.

13.3. בתום שנה מהמועד הסופי לפירעון אגרות החוב, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים שהצטברו בידו, בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון, שכר נותני שירותים וכו'), והחברה תחזיקם בנאמנות ותשקיעם כאמור לעיל עבור המחזיק לתקופה של שלוש (3) 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 לשטר, בשינויים המחויבים. לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור.

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 כל תביעה ו/או הוצאה ו/או נזק מכל סוג שהוא, שייגרם לו בגין העברת הכספים כאמור, ובלבד שפעל בסבירות ושלא בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או ברשלנות. כספים כאמור שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיקי אגרות החוב בתום שלוש (3) השנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, יועברו לבעלות החברה והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא.

14. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב

14.1. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב או אסמכתא של בנק על ביצוע ההעברה או ביצוע ההעברה באמצעות מסלקת הבורסה בגין סכומי הקרן ו/או הריבית ששולמו לו על-ידי הנאמן ו/או החברה בגין אגרת החוב, תשחרר את הנאמן ו/או החברה (לפי העניין) בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בה.

14.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן, ו/או הריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 13.2 לשטר, תיחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב לצורך האמור בסעיף 14.1 לשטר.

14.3. כספים שיחולקו כאמור בסעיפים 10 עד 13 לשטר זה, ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של קרן ו/או ריבית אגרות החוב, לפי העניין.

15. תחולת חוק ניירות ערך

בכל עניין שלא נזכר בשטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, וזאת מבלי שנדרש יהיה לתקן את הוראותיו של שטר זה.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק ניירות ערך שאינן ניתנות להתנאה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות חוק ניירות ערך שאינן ניתנות להתנאה, וזאת מבלי שנדרש יהיה לתקן את הוראותיו של שטר זה.

16. השקעת כספים

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר זה, יושקעו על-ידו, בבנק הנמנה על אחד מחמשת (5) הבנקים הגדולים בישראל ו/או כל בנק ישראלי אחר אשר דירוגו אינו נמוך מדירוג (AA) הישראלי של מעלות (או דירוג המקביל לו), בשמו או בפקודתו, בהשקעות שדיני מדינת ישראל מתירים להשקיע בהם כספי נאמנות, וזאת כפי שימצא למתאים, והכל כפוף לתנאי שטר הנאמנות ולהוראות כל דין, ובלבד שכל השקעה תהיה אך ורק באג"ח ממשלתי, במק"מ ו/או בפיקדונות שיקליים. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתקבל מממוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, וכן בניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על-פי הוראות שטר הנאמנות, לפי העניין.

17. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

החברה מקבלת על עצמה, כלפי הנאמן, את ההתחייבויות הבאות כל זמן שאגרות החוב לא נפרעו במלואן, כדלקמן:

17.1. להתמיד ולנהל את עסקי החברה בצורה סדירה ונאותה;

17.2. להחזיק ולשמור את נכסיה (כפי שיהיו מעת לעת) במצב טוב ותקין;

17.3. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-2 ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול או ננקטו פעולות הוצאה לפועל על כל נכסי החברה או רובם (כהגדרתם בסיפא של סעיף 8.1 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה לכל נכסיה או לרובם כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות או צו למינוי בעל תפקיד דומה למי מאלה בהתאם לחוק חדלות פירעון כנגד החברה, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול ו/או פעולות הוצאה לפועל כאמור או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול.

17.4. לתת, ולהורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לתת, לנאמן ולרואי חשבון, עורכי דין או יועצים אחרים מטעמו, וזאת בהקדם האפשרי ממועד בקשתו של הנאמן ולא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד פנייתו של הנאמן כאמור, כל אינפורמציה שתהיה דרושה באופן סביר לשם הגנת המחזיקים בנוגע לכל הנתונים הקשורים בעסקיה או נכסיה, לרבות הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע אשר לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן נדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כקבוע בסעיף 18 להלן, אשר יחולו ביחס לנאמן, לרואי חשבון, עורכי דין או יועצים אחרים מטעמו;

17.5. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, ולשמור את הפנקסים לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות במשרדה, כנדרש על-פי דין וכן לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, לעיין בכל זמן סביר ובהקדם האפשרי, ולא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד פנייה כאמור, בכל פנקס ו/או מסמך ו/או אישור כאמור ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כקבוע בסעיף 18 להלן, אשר יחולו ביחס לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו;

- 17.6. להזמין את הנאמן ולאפשר לו להיות נוכח בכל האסיפות הכלליות של בעלי המניות של החברה (ללא זכות השתתפות או הצבעה כבעל מניות בחברה);
- 17.7. לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים, כמפורט בסעיף 30 לשטר זה;
- 17.8. למסור לנאמן, על-פי דרישתו, תצהיר ו/או הצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שיידרשו על-ידי הנאמן, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות, ובלבד שהינם סבירים וזאת בתוך פרק זמן סביר;
- 17.9. לדווח בדוח מיידי, ללא דיחוי, בשם הנאמן, כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר לה בכתב על-ידי הנאמן שעניינו אגרות החוב ו/או הנאמנות בגין לפי שטר זה וכן כל דיווח אחר אשר יימסר מטעם הנאמן;
- 17.10. להודיע לנאמן מיד ובכתב לאחר שנודע לה, על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר על סעיפיו הקטנים וזאת מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותו סעיף;
- 17.11. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 15 ימים ממועד הנפקת אגרות החוב לראשונה ובמסגרת הרחבת הסדרה העתק נאמן למקור של תעודת אגרת החוב המונפקות.
- 17.12. לבצע את כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות באופן סביר ובהתאם להוראות שטר זה וכל דין לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו בהתאם להוראות שטר הנאמנות זה וזאת בתוך פרק זמן סביר.
- 17.13. ככל שהחברה תחדל להיות תאגיד מדווח, למסור לנאמן, אחת לשנה קלנדרית, על פי דרישתו הראשונה בכתב, אישור בכתב חתום ע"י רואה החשבון המבקר של החברה, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במועד, ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד דרישת הנאמן.
- 17.14. להודיע לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה של החברה לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד השינוי.
- 17.15. למסור לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב, ככל שתעביר.
- 17.16. 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 מעשרה (10) ימי עסקים ממועד הבקשה של הנאמן, לשם בדיקת נכסיה, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

18. סודיות

- 18.1. הנאמן מתחייב בזאת לשמור בסודיות ולחייב את כל הפועלים מטעמו לשמור בסודיות, כל מידע שיקבל מהחברה ו/או ממי מטעמה, לרבות חברות המוחזקות על ידה ולא לעשות בו כל שימוש אלא אם כן גילוי או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו של הנאמן, לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר זה או לפי צו של בית משפט או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שהנאמן יתאם עם החברה מראש, ככל שניתן ומותר ולא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, את תוכן ועיתוי הגילוי, באופן שיותיר בידי החברה שהות סבירה לפנות לערכאות במידת הצורך למניעת גילוי המידע כאמור.
- 18.2. העברת מידע למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 18.1 לעיל, 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.

18.3. ההתחייבות הנ"ל לסודיות לא תחול על מידע שהינו בבחינת נחלת הכלל (למעט מידע שהפך לנחלת הכלל בגין הפרה של התחייבות זו לסודיות) או שהתקבל בידי הנאמן שלא מהחברה ו/או מנציגיה ו/או משלוחיה - החל ממועד קבלתו.

19. התחייבויות נוספות

לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי (ככל שתעמודנה), כמוגדר בסעיף 8 לשר, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתירש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן על-פי שטר זה, ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות תוך פרק זמן סביר ממועד בקשת הנאמן:

19.1. לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגין חל או לא ('האצה' Acceleration), וזאת תוך 14 ימי עסקים מועד ההודעה על העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, שהנה בהתאם להוראות שטר זה, כאמור בסעיף זה. העבירה החברה את מלוא סכום הקרן ו/או הריבית כאמור בסעיף זה, יראו את החברה כמי שמילאה אחר מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ביחס לתשלום הרלוונטי של הקרן ו/או הריבית, ולמחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן לא תהיה כל תביעה כנגד החברה בקשר לתשלומים האמורים.

19.2. תצהיר את ההצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות ו/או הדרושות באופן סביר בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו בקשר עם הפירעון המיידי כאמור לעיל.

19.3. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן באופן סביר בקשר עם הפירעון המיידי כאמור לעיל.

20. הסכמים אחרים

בכפוף להוראות הדין, לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן לפי שטר זה, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע ממנו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עסקאות עימה במהלך הרגיל של עסקיו, למעט ככל שאלו מעמידים אותו במצב של ניגוד עניינים.

21. סמכויות מיוחדות

21.1. הנאמן יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכותו בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידו, בכספת ו/או במקום אחר שיבחר, אצל כל בנקאי ו/או כל חברה בנקאית ו/או אצל עורך דין.

21.2. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה וכפוף להוראות כל דין ושטר הנאמנות, להזמין חוות דעתו ו/או עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיהם, בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או לבקשת החברה. הנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שייגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על-ידו על סמך חוות דעת ו/או עצה כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל בזדון או בחוסר תום לב או ברשלנות. הנאמן יעמיד לרשות החברה, על-פי בקשתה, העתק מכל חוות דעת או עצה כאמור ובלבד שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים.

21.3. כפוף לאמור להלן, החברה תישא במלוא העלות הסבירה של העסקת היועצים כאמור ובלבד שהנאמן ימסור לחברה, זמן סביר מראש, הודעה על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור ומטרת מינויו (וזאת ככל שלדעת הנאמן הדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין ושלא יהיה בכך בכדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב)

בצירוף פירוט שכר טרחתו של השלוח, וכן כי שכר הטרחה האמור איננו חורג מגבולות הסביר והמקובל. ואולם, ככל שמדובר בשירותים בהיקף מוערך העולה על 50,000 ש"ח, ככל שהדבר אפשרי בנסיבות העניין ושלא יהא בכך כדי לפגוע באופן שאינו זניח בזכויות המחזיקים, יפנה הנאמן בהתייעצות עם החברה ליועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, לקבלת לא פחות משלוש הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור (להלן: "הצעות שכר הטרחה") ולהצעת שכר הטרחה תצורף גם הצהרה של היועץ ולפיה הוא איננו מתחרה (וכי איננו מייצג מתחרה), בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה (לרבות חברות מאוחדות בדוחותיה הכספיים) וכן כי הוא לא נמצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים (להלן: "הצהרות היועצים"). הצעות שכר הטרחה והצהרות היועצים יועברו אל החברה (להלן בסעיף זה: "ההודעה לחברה") והחברה תבחר הצעה אחת מתוך הצעות שכר הטרחה שיוגשו לה ותהיה רשאית לנהל מו"מ עם היועצים על הצעתם ובלבד שהמו"מ יושלם בפרק זמן של שבעה (7) ימי עסקים. יובהר, כי פרסום במגנ"א של דוח הנאמן בדבר תוצאות אסיפת מחזיקי אגרות החוב שאישרה רשימה של לא פחות משלושה יועצים כאמור (על מנת שהחברה תבחר אחד מביניהם) יחד עם הצעות שכר הטרחה והצהרות היועצים, תהווה הודעה לחברה. החברה תהיה רשאית להתנגד לזהות יועץ הנכלל ברשימה שנמסרה לה וזאת במקרה בו היועץ הינו מתחרה (או מייצג מתחרה), בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה (לרבות חברות מאוחדות בדוחותיה הכספיים) ו/או במקרה בו היועץ נמצא, במישרין או בעקיפין, במצב של ניגוד עניינים ובתנאי שהחברה תעביר לנאמן את נימוקיה הסבירים לכך תוך 3 ימי עסקים ממועד קבלת הצעות שכר הטרחה והצהרות היועצים ובמקרה כאמור הנאמן יפעל לקבל הצעת שכר טרחה והצהרה מיועץ אחר, אלא אם כן הדבר יגרוור עיכוב שיפגע באופן שאינו זניח בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

21.4. כל עצה או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, מברק, פקסימיליה ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברת מידע בכתב.

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

21.6. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה, אלא על-פי הסמכויות אשר הוענקו לנאמן בשטר זה.

22. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

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 נקיסה בהליכים משפטיים, ובלבד שהנאמן נתן הודעה לחברה בדבר מינוי שלוח כאמור (אלא אם כן יהא בהודעה כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב שאז לא תינתן הודעה אלא במועד בו יקבע הנאמן כי אין פגיעה בזכויות המחזיקים) ושלוח כאמור יתחייב כלפי החברה בהתחייבות לשמירת סודיות כאמור בסעיף 18 לשטר. כן, יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה בגין הליכים לצורך או לאחר העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, והחברה תחזיר לנאמן, מיידי עם דרישתו הראשונה, הוצאות אלו, והכל בתנאי שהנאמן פעל לפי הוראות סעיף 21.3 לשטר, בשינויים המחויבים, בקשר עם מינוי שלוחים כאמור. לא יהיה במינוי שלוח כאמור כדי לשחרר את הנאמן מכל אחריות שהייתה מוטלת עליו אלמלא אותו מינוי ו/או לגרוע מאחריותו של הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי שלוח מסוים כאמור מכל טעם סביר שהוא, לרבות במקרה בו השלוח הינו מתחרה (או מייצג מתחרה) או מצוי בניגוד עניינים, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה (לרבות חברות מאוחדות בדוחותיה הכספיים) ובתנאי שהחברה תעביר לנאמן את נימוקיה הסבירים לכך תוך 7 ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על כוונה למנות את היועץ. עם זאת, לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקים, כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות המחזיקים.

למען הסר ספק, החברה לא תישא בשכרו של שלוח אשר מילא אחר הפעולות הרגילות שעל הנאמן לבצע מכוח שטר זה כאשר ביצוע פעולות אלו כלול בשכר שהנאמן מקבל מהחברה על-פי הוראות שטר זה. מובהר כי, פעולות מיוחדות אשר הנאמן יידרש לנקוט בקשר עם הגנה על זכויות המחזיקים לרבות הליכים לצורך או לאחר העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב ו/או מימוש בטוחות (ככל שהתקיימה עילה למימוש בטוחות), לא ייחשבו כפעולות רגילות כאמור (על-פי הוראות סעיף זה).

23. שיפוי הנאמן

23.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 23.6 לשטר זה), כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 23.4 לשטר, מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה ו/או ימונה ע"י הנאמן על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה כדן שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר נאמנות זה (להלן כולם או חלקם, ביחד או בנפרד : **"הזכאים לשיפוי"**) בגין :

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

23.1.2. שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא, לרבות אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, הליכי חדלות פירעון, הליכי גביה, הסדרי חוב, הערכת מצב החוב, הערכות שווי, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו ביחס למפורט בסעיף 23.1.2 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 נאמנות זה ;

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

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

מובהר, כי אין באמור בסעיף זה לגרוע מהוראות סעיפים 21.3 ו-22 לשטר זה בקשר עם אופן העסקת יועצים ושלוחים על-ידי הנאמן.

התחייבויות השיפוי על-פי סעיף 23.1 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.

23.2. מבלי לפגוע בזכויות לפיצוי הניתנות לנאמן לפי החוק ובכפוף לאמור בשטר זה ו/או במחויבויות החברה על-פי שטר זה, יהיו הזכאים לשיפוי, זכאים לקבל שיפוי מתוך הכספים שיתקבלו על-ידי הנאמן מכל מקור שהוא, בנוגע להתחייבויות שקיבלו על עצמם, בנוגע להוצאות סבירות שהוציאו אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר 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 תעודות ההתחייבות 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.

23.3. מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 23.1 לשטר, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, 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') בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את 'כרית המימון' במועד בו נדרשה לעשות זאת על-ידי הנאמן, יפנה הנאמן למחזיקים שהחזיקו אגרות חוב במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6 לשטר הנאמנות), בבקשה כי יפקידו בידו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את מלוא סכום 'כרית המימון', לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים. אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

הנאמן מוסמך לקבוע את סכום 'כרית המימון' ויהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על-ידו באופן סביר לפי נסיבות העניין.

23.4. 'הזכות לשיפוי':

23.4.1. תחול על החברה בכל מקרה של: (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או על פי כל דין או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור) ו/או אם הזכות לשיפוי קמה מכח שטר נאמנות זה (למעט כאמור בסעיף 23.4.2(1) להלן); וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

23.4.2. תחול על המחזיקים שהחזיקו אגרות חוב במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6 לשטר) בכל מקרה ש:
(1) הזכות לשיפוי קמה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט זכות הקמה בשל דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 23.4.1 לעיל); וכן (2) אי תשלום על-ידי החברה של סכום 'הזכות לשיפוי' החלה עליה על-פי סעיף 23 זה. יובהר, כי אין בתשלום המחזיקים לפי סעיף זה בכדי לגרוע מחובתה של החברה לשאת בזכות לשיפוי בהתאם לאמור בסעיף 23.4.1 לעיל

23.5. בכל מקרה בו: (א) החברה לא תשלם את הסכומים הדרושים לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ו/או לא תפקיד את סכום 'כרית המימון', לפי העניין; ו/או (ב) חובת השיפוי חלה על המחזיקים מכח הוראות סעיף 23.4.2 לשטר ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף לשטר, יחולו ההוראות הבאות:

הכספים יגבו באופן הבא:

23.5.1. ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו גם מתוך כספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת.

23.5.2. שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו באגרות החוב במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6 לשטר זה), בידי הנאמן, את הסכום החסר, וזאת בהתאם לחלקם היחסי (כהגדרת מונח זה להלן). הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב וישולם בקדימות כאמור בסעיף 10 לשטר זה.

"**החלק היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותן החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי (כאמור בסעיף 23.6 לשטר) מסך הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור באותו מועד. מובהר, כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

אין באמור לעיל כדי למנוע ממחזיק, ככל שהדבר דרוש בנסיבות העניין, להפקיד סכום כדי לכסות את "התחייבות השיפוי" מעבר לחלקו היחסי ובמקרה כאמור ישולם הסכום בקדימות בהתאם להוראות סעיף 10 לשטר.

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

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

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

23.7. אין בתשלום של סכום כלשהו המוטל על החברה על-פי סעיף 23 זה, על-ידי המחזיקים (במקום החברה), כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור ומחובתו של הנאמן לפעול לגביית סכומים אלו מהחברה.

24. דיווח על-ידי הנאמן

24.1. החל ממועד הנפקת אגרות החוב, הנאמן יערוך בכל שנה ויפרסם עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות ("**הדוח השנתי**"). הדוח השנתי יכלול את הפירוט שייקבע מעת לעת בחוק ו/או על-ידי רשות ניירות ערך.

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

24.3. הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה'1 לחוק, לפי דרישה סבירה של מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, בתוך זמן סביר ממועד הדרישה, והכל בכפוף לחובת סודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק ובשטר זה, ככל שרלוונטי.

24.4. הנאמן יעדכן את החברה לפני כל דיווח לפי סעיפים 35(א) עד (ג) לחוק ככל שאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

- 24.5. 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.
- 24.6. הנאמן יהיה חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנותיו. העברתו לחברה תהא כפופה לכך שלא תהא פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.
- 24.7. הנאמן יעביר למחזיקי אגרות החוב נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות שהוא שטר הנאמנות לפי דרישה סבירה של מחזיקים בחמישה (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב.
- 24.8. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר, כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר¹¹ לתקופה (להלן: "**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר,¹² מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתן לתוקף של תקנות לחוק נירות 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.

25. הודעות

כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי דוח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך (לעיל ולהלן: "**מגנ"א**") ובמקרים המפורטים להלן בלבד תפרסם החברה בנוסף מודעה בשני (2) עיתונים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א) הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון; (ב) מיזוג; ובלבד שפרסום בעיתון נדרש על-פי דין.

כל הודעה שניתנה על ידי החברה באמצעות המגנ"א או בעיתון, תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב והנאמן במועד הפרסום במערכת המגנ"א או בעיתון, לפי העניין והמוקדם מביניהם. במקרה בו תחדל החברה לדווח בהתאם לחוק ניירות ערך, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי משלוח הודעה בדואר רשום לכל אחד מבין מחזיקי אגרות החוב, לפי כתובתו האחרונה הרשומה במרשם (ובמקרה של מספר מחזיקים במשותף, המחזיק המשותף הרשום ראשון במרשם). כל הודעה שנשלחה כאמור, תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור עשרה (10) ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר וההודעה תועבר במקביל בדואר אלקטרוני לנאמן.

כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה, או מטעם החברה לנאמן, תוכל להינתן על-ידי מכתב שישלח בדואר רשום או באמצעות שליח לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה יודיעו הצדדים בכתב (לרבות בדואר אלקטרוני), או - גם באמצעות שיגורה בפקסימיליה או בדוא"ל. כל הודעה או דרישה שתישלח בדואר רשום תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי הצד האחר כעבור שלושה (3) ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי הצד האחר במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי הצד השני כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות דואר אלקטרוני תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי הצד השני במועד קבלת אישור בדואר אלקטרוני חוזר (לא אוטומטי) בדבר קבלתה.

¹¹ נכון למועד חידוש הפוליסה.

¹² נכון למועד חידוש הפוליסה.

העתקים מהודעות שתיתן החברה למחזיקי אגרות החוב יישלחו על-ידיה גם לנאמן (ולעניין זה - פרסום דיווח מיידי על-ידי החברה במערכת המגנ"א ייחשב גם כמשלוח העתק הודעה כאמור לנאמן), והעתקים מהודעות שייתן הנאמן למחזיקי אגרות החוב יישלחו על-ידו גם לחברה (ולעניין זה - פרסום דיווח מיידי במערכת המגנ"א ייחשב גם כמשלוח העתק הודעה כאמור לחברה) ככל שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

הנאמן יעדכן את החברה מבעוד מועד לפני כל דיווח או הודעה שהוא מגיש בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנותיו והוראות סעיף 25 זה. עדכון החברה כאמור יעשה אך ורק ככל שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

26. ויתורים, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות

26.1. בכפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון מיידי, לשנות את שטר הנאמנות, אם נתקיים אחד מאלה:

26.1.1. אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב. ואולם לא ניתן יהיה לשנות את הוראות שטר הנאמנות (לפי המנגנון בסעיף 26.1.1 זה) לגבי הנושאים הבאים: שינוי בלוח הסילוקין של אגרות החוב, שינוי בבטוחות שיועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה, הקטנת שיעור הריבית הנקובה בתנאי אגרת החוב, שינוי עילות להעמדה לפירעון מיידי, השמטת או שינוי איזה מהדיווחים למחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן כאמור בשטר הנאמנות, שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו, שינוי המגבלות על החלוקה ושינוי מגבלות על הרחבת סדרה.

26.1.2. המחזיקים באותה סדרה הסכימו לשינוי המוצע באסיפת מחזיקים בהחלטה מיוחדת.

26.2. בנוסף לאמור בסעיף 26.1 לשטר זה, וכפוף להוראות כל דין:

26.2.1. הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת, כאשר לדעתו אין בדבר משום פגיעה בזכויות המחזיקים, לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על-ידי החברה, למעט ככל שנוגעים לאיזה מהנושאים המפורטים בסעיף 26.1.1 לעיל.

26.2.2. הנאמן יהיה רשאי, לאחר קבלת אישורם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם, ולוותר על כל זכות או תביעה שלהם כלפי החברה על-פי שטר הנאמנות.

26.3. החברה תודיע בדוח מיידי על כל שינוי ו/או ויתור כאמור בסעיפים קטנים 26.1 או 26.2 לשטר זה, בסמוך לאחר ביצועו.

26.4. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף זה לעיל ביחס לאגרות חוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמחזיקים 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.

26.5. כפוף להוראות הבורסה, כפי שיהיו מעת לעת, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על-ידי בית המשפט לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון.

26.6. מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר נאמנות זה ושל אגרות החוב, הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה (להלן: "ויתור") מצד הנאמן או החברה, לפי העניין לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות כלפי הנאמן או כלפי מחזיקי אגרות החוב על-פי שטר זה ואגרת החוב, או כלפי החברה, לפי העניין לא יחשבו כויתור מצד הנאמן או החברה, לפי העניין על זכות כלשהי, אלא

הסכמה מוגבלת לויתור המסוים בהתאם לתנאיו. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר נאמנות זה ואגרת החוב, הרי כל הפחתה בהתחייבויות כלפי הנאמן, שנקבעו בשטר זה או שנעשו על פיו, לרבות ויתור, מחייבת קבלת הסכמת הנאמן מראש ובכתב ולא יהיה תוקף לכל הסכמה באופן אחר, בין בעל פה ובין בהתנהגות לגבי הפחתה כאמור. זכויות הנאמן לפי הסכם זה הינן עצמאיות ובלתי תלויות זו בזו, ובאות בנוסף לכל זכות שקיימת ו/או שתהיה לנאמן על פי דין ו/או הסכם אחר.

27. מרשם מחזיקי אגרות החוב

החברה תנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות חוב שיהיה פתוח לעיונו של כל אדם (בכל זמן סביר) ובו יירשמו כל המחזיקים הרשומים, כפי שיהיו מעת לעת, וכן פרטים נוספים, כקבוע בסעיף 35 לחוק ניירות ערך. כן, יירשמו במרשם מחזיקים אחרים, ככל שיהיו כאלה עקב פיצול או העברת בעלות באגרת החוב היה ותתבצענה פעולות כאמור בהתאם לסעיף 7 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא, או כל זכות שביושר, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי, בקשר לאגרות החוב. 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 החוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו), יהיו רשאים להירשם כמחזיקים בהן, לאחר מתן הוכחות שלדעת החברה תספקנה להוכיח את זכותם להירשם כמחזיקים שלהן.

28. שחרור

לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל אגרות החוב נפרעו או נפדו, או לכשתפקיד החברה בנאמנות בידי הנאמן סכומי כסף אשר יספיקו לפדיון כאמור, וכן לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל ההתחייבויות וההוצאות שנעשו או נגרמו על-ידי הנאמן בקשר לשטר זה ועל-פי הוראותיו שולמו במלואן, אזי יהיה הנאמן חייב, לפי דרישה ראשונה של החברה, לפעול בכספים שהופקדו בגין אגרות החוב שלא נדרש פדיון, על-פי התנאים הקבועים בשטר זה.

29. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

30. דיווח של החברה לנאמן

החברה תמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב:

30.1. במקרה בו החברה תפסיק להיות תאגיד מדווח על פי חוק ניירות ערך, החברה תמסור לנאמן דוחות שנתיים מבוקרים ודוחות חצי שנתיים סקורים, עד ולא יאוחר מ- 30 ימים מהמועד האחרון שבו תאגידים מדווחים נדרשים לפרסם, על פי חוק ניירות ערך, את הדוחות הכספיים שלהם.

כמו כן, החברה תפעל על מנת לעמוד בהוראות הקוגנטיות המחייבות של עמדת סגל רשות ניירות ערך בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות¹³.

30.2. עד ליום 1 באפריל של כל שנה רלוונטית, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מורשי החתימה של החברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, על כך שבתקופה שמתאריך חתימת שטר זה או

13 עמדה משפטית 29-103: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות, מיום 1 בנובמבר 2013, כפי שעודכנה ביום 1 בנובמבר 2016.

מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה של הוראות שטר זה (לרבות הפרה של תנאי אגרות החוב), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת וכן כל אישור ו/או חוות דעת אשר ידרוש הנאמן באופן סביר בקשר עם הוראות סעיף 35(ב)(2) לחוק.

30.3. על-פי דרישת הנאמן בכתב, אישור בכתב של החברה, חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במועדם וכן בדבר יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור וזאת לא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד דרישת הנאמן האמורה.

30.4. לפרסם במגא דיווחים בדבר רכישת אגרות חוב על-ידי החברה או חברה בת, כאמור בסעיף 4 לשטר, ככל שדיווחים כאמור נדרשים על פי חוק ניירות ערך והתקנות מכוחו.

דיווחים של החברה במערכת המגנ"א ייחשבו כמסירה לנאמן. על אף האמור לעיל, לבקשת הנאמן, תעביר החברה לנאמן עותק מודפס של הדוח או המידע כאמור.

31. שכר הנאמן

שכר טרחת הנאמן, בגין כהונתו כנאמן בהנפקה לציבור על-פי תשקיף המדף של אגרות חוב כולל בטחונות והתחייבויות שיהיה על הנאמן לבדוק, יהיה כדלקמן:

31.1. בגין כל שנת נאמנות שתחל ממועד הנפקת אגרות החוב בהתאם לשטר זה, ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של [] אלפי ש"ח (להלן: "**השכר השנתי**").

31.2. בנוסף יהיה הנאמן זכאי מהחברה להחזר ההוצאות הסבירות כהגדרתן להלן:

"הוצאות סבירות" – סכומים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה ובכלל זה: הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ופרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה.

31.3. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 31 זה לעיל, יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה בסך של [] ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לו בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות), ולרבות:

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

31.3.2. 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;

31.3.3. 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;

31.3.4. עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בדין ו/או בהוראות החוק ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות החלות על הנאמן לפיהם יידרש הנאמן לביצוע פעולות ו/או בדיקות;

31.3.5. פעולות שיבצע הנאמן בקשר עם בטוחות שהועמדו (אם וככל שיועמדו) לטובת מחזיקי אגרות החוב לרבות רישומן, החלפתן ועדכוןן, במרשם המתנהל על פי כל דין (לרבות בחו"ל), ולמעט רישום השעבודים בקשר עם ההנפקה לראשונה של אגרות החוב.

31.4. בגין כל אסיפת בעלי מניות שהנאמן ייטול בה חלק, לרבות נוכחותו באסיפת בעלי מניות שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי, ישולם לנאמן שכר נוסף של [] ש"ח לאסיפה.

31.5. מע"מ, אם יחול, יתווסף לכל אחד מהסכומים האמורים וישולם על ידי החברה.

31.6. כל הסכומים האמורים יהיו צמודים למדד הידוע במועד החתימה על שטר זה אולם בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכום הנקוב בשטר זה.

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

31.8. השכר השנתי האמור לעיל ישולם בתחילת כל שנת נאמנות.

31.9. כל הסכומים האמורים בסעיף 31 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.

31.10. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א) או 35ד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים בתעודות התחייבויות מהסדרה הרלוונטית בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור.

נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו ע"י החברה ישירות לנאמן.

31.11. במידה ופקעה כהונת הנאמן, כאמור בשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום מינויו של הנאמן החלופי ו/או פקיעת כהונתו. במידה וכהונת הנאמן פקעה או הסתיימה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן לאגרות החוב. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי שנת הנאמנות הראשונה.

32. הסמכה למג"א

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

33. הדין החל וסמכות השיפוט

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

34. שונות

34.1. אגרות החוב אינן מדורגות והחברה איננה מתחייבת שהן ידורגו בעתיד וגם אם וככל שאגרות החוב ידורגו בעתיד, אזי החברה תהא רשאית, במשך תקופת אגרות החוב, להחליף חברת דירוג בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי ומבלי שלמחזיקי אגרות החוב תהא טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בקשר עם כך ואולם החברה מתחייבת, כי החל ממועד דירוגן לראשונה של אגרות החוב, ככל שהדבר בשליטתה של החברה, אגרות החוב ימשיכו להיות מדורגות על ידי חברת דירוג וזאת עד למועד פירעון המלא.

מבלי לגרוע מההתחייבות לעיל, כל אימת שאגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות (מסיבה שאיננה בשליטת החברה) בידי חברת דירוג או שתוחלף החברה המדרגת את אגרות החוב בחברת דירוג אחרת, תמסור על כך החברה הודעה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 25 לעיל. במקרה שהחלפת חברת הדירוג נעשתה ביוזמת החברה, החברה תמסור לנאמן הודעה בכתב המפרטת את הסיבות לכך, וזאת תוך יום מסחר אחד ממועד אירוע המקרה.

יובהר כי ירידת דירוג, ככל שידורגו אגרות החוב, לא תזכה את מחזיקי אגרות החוב בכל תשלום או סעד אחר כלשהו ואינה מהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

34.2. בשטר הנאמנות נקבעו מגבלות על יכולת החברה לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות). ראו סעיף 5.4 לעיל.

34.3. הנאמן רשאי להורות לחברה להעביר לידי חלק מתשלום ריבית בלבד אותו על החברה לשלם למחזיקים על פי לוח הסילוקין של אגרות החוב (להלן בסעיף זה: "**התשלום הרלוונטי**") וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה (להלן בסעיף זה: "**סכום המימון**") ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את סכום המימון. החברה תעביר את סכום המימון לידי הנאמן במועד הקבוע בלוח הסילוקין לביצוע התשלום הרלוונטי ואין בדרישה כאמור לעיל כדי להקדים ו/או לשנות את מועדי התשלום החלים על החברה בהתאם לשטר זה.

העברת סכום המימון כאמור לעיל תחשב לכל דבר ועניין כסכום ששולם על ידי החברה על חשבון תשלום קרן ו/או ריבית למחזיקי אגרות החוב, לפי העניין.

החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים לגבי תשלום ריבית על פי הוראות שטר זה, במועד בו החברה העבירה סכום זה לידי הנאמן כאמור.

עד לא יאוחר מיום עסקים אחד לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי שממנו יופחת סכום המימון, יפורסם דוח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי הקרן ו/או הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי.

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

אין באמור לעיל כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי סכום המימון מקום בו היא חייבת לשאת בהם על פי שטר זה או על פי דין. כמו כן, אין באמור בכדי לגרוע מחובתו של הנאמן לפעול באופן סביר להשגת סכום המימון המגיע למחזיקים מן החברה, אם וככל שאכן קמה להם זכות כאמור.

34.4. החברה מתחייבת לרשום את אגרות החוב למסחר בבורסה וזאת בסמוך לאחר מועד הנפקתן.

35. אחריות הנאמן

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

35.2. פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלות בהתאם להוראות סעיף 35(ד1) או 35(ד3), לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

[יתרת העמוד הושארה ריקה במתכוון]

ולראיה באו הצדדים על החתום

שטראוס לזר חברה לנאמנות
(1992) בע"מ

אלביט הדמיה בע"מ

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____ ממשרד גולדפרב גרוס זליגמן ושות' (ממרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, תל אביב), מאשר כי שטר נאמנות זה נחתם על-ידי אלביט הדמיה בע"מ, באמצעות ה"ה _____ ו _____, וחתיתם מחייבת את אלביט הדמיה בע"מ.

_____, עו"ד

אלביט הדמיה בע"מ

תוספת ראשונה

תעודת אגרת החוב (סדרה []')

סדרה של [] אגרות חוב (סדרה []), רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת העומדת לפירעון בחמישה תשלומים חצי שנתיים לא שווים החל מיום 31.12.2027 ועד ליום 31.12.2029, והנושאת ריבית שנתית כמפורט להלן ובתנאים הרשומים מעבר לדף.

מספר תעודה: []

ערך נקוב כולל של אגרות החוב שבתעודה זו [] ש"ח

שיעור ריבית שנתי: []%

הבעלים הרשום של אגרות החוב שבתעודה זו []

1. תעודה זו מעידה, כי אלביט הדמיה בע"מ (להלן: "החברה") תשלם ביום 31 בדצמבר 2027 וביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2028 עד 2029 (כולל) שיעור מהערך הנקוב של אגרת חוב זו, כמפורט בשטר הנאמנות, למי שיהיה המחזיק (כמפורט בתנאים שרשומים מעבר לדף) הרשום באגרת החוב במועד הקובע לאותו תשלום, והכל בכפיפות למפורט בתנאים שרשומים מעבר לדף ולשטר הנאמנות שנחתם ביום [] בין החברה מצד אחד לבין שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ ו/או כל מי שיכחן מדי פעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות ("הנאמן" ו- "שטר הנאמנות" בהתאמה).

2. אגרת חוב זו נושאת ריבית בהתאם לאמור בסעיף 2.2 לשטר הנאמנות ובשיעור האמור לעיל, אשר תשולם במועדים כמפורט בתנאים שרשומים מעבר לדף.

3. אגרת חוב זו לא צמודה למדד או מטבע כלשהו.

4. מובהר, כי הוראות שטר הנאמנות יהיו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתעודה זו לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.

5. תשלום הקרן והריבית ייעשו כנגד מסירת איגרת החוב במועד התשלום לידי החברה במשרדה הרשום, כאמור בתנאים הרשומים מעבר לדף או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה, לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני מועד התשלום.
6. כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגה שווה בינן לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
7. כל העברה של אגרות החוב כפופה למגבלות ההעברה המפורטות בסעיף 7 לתנאים הרשומים מעבר לדף של תעודת איגרת החוב.
8. אגרות החוב מובטחות בשעבוד כמפורט בסעיף 6 בשטר הנאמנות.
9. כל האמור במסמך זה כפוף להוראות שטר הנאמנות על יתר נספחיו.

נחתם על ידי החברה ביום ____ ב ____

אלביט הדמיה בע"מ

על-ידי:

מורשה חתימה: [_____] מורשה חתימה: [_____]

אישור עורך דין

אני הח"מ, [_____] עו"ד ממשרד גולדפרב גרוס זליגמן ושות' (ממוכז עזריאלי 1, המגדל העגול, תל אביב), מאשר כי תעודת אגרות חוב זו זה נחתמה על ידי חברת אלביט הדמיה בע"מ כדין ע"פ תקנונה, באמצעות ה"ה: [_____] ו- [_____] וחתימתם מחייבת את אלביט הדמיה לצורכי איגרת חוב זו.

[_____] עו"ד

משרד גולדפרב גרוס זליגמן ושות'

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. כללי

- 1.1. למונחים שאגרת חוב זו עושה בהם שימוש והוגדרו בשטר הנאמנות תהא המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות, אלא אם נקבע מפורשות אחרת.
- 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. קרן אגרות החוב ובסיסי הצמדת הקרן

- 2.1. קרן אגרות החוב עומדת לפירעון כמפורט בסעיף 2.1 לשטר הנאמנות.

2.2. הצמדה

הקרן והריבית של אגרות החוב אינן צמודות.

3. הריבית של אגרות החוב

- 3.1. אגרות החוב נושאות ריבית כמפורט בסעיף 2.2 לשטר הנאמנות.
- 3.2. התשלום של הריבית על הקרן של אגרות החוב ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של אגרות החוב מאותה סדרה וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב מאותה סדרה לידי החברה.
- 3.3. ריבית פיגורים: כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה, "ריבית פיגורים" פירושה ריבית בשיעור של שניים וחצי אחוזים (2.5%) על בסיס שנתי אשר תתווסף לשיעור הריבית שנושאות אגרות החוב, מחושבת פרו ראטה לתקופה שמהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד התשלום בפועל, על בסיס 365 ימים בשנה. במקרה שתשלום ריבית פיגורים, תפרסם החברה דיווח מיידי לפחות שני (2) ימי מסחר לפני תשלום כאמור בו תודיע על שיעורה של ריבית הפיגורים ושיעור הריבית שתשלום הכוללת את שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב בתוספת ריבית הפיגורים ומועד תשלומה של הריבית הכוללת לאותה תקופה.

4. לוח סילוקין (קרן וריבית) של אגרות החוב

- 4.1. שיעור הריבית השנתית והקרן המשולמים עד פירעון מלא של אגרות החוב בתאריך 31 בדצמבר 2031 הינו כדלהלן:

מועד תשלום	שיעור תשלום קרן	שיעור תשלום ריבית
30.6.2027	-	שיעור הריבית השנתית תעמוד על []% כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה שבין קבלת תמורת ההנפקה של אגרות החוב בידי רכז ההנפקה של אגרות החוב לבין מועד תשלום הריבית.
31.12.2027	25%	שיעור הריבית השנתית תעמוד על []% כשהיא מחושבת על בסיס של 365 ימים בשנה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום.
30.6.2028	10%	

	15%	31.12.2028
	25%	30.06.2029
	25%	31.12.2029

5. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

- 5.1. התשלומים על חשבון הריבית ו/או הקרן של אגרות החוב ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב במועדים הקובעים על פי דין, פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ביום התשלום ושייעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב מאותה סדרה 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.
- 5.2. מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם מחזיקי אגרות החוב ביום הקובע, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.
- 5.3. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום, והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.
- 5.4. תשלום הקרן והריבית הנם ללא הצמדה.
- 5.5. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות החוב ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 5.6 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 13 לשטר הנאמנות.
- 5.6. מחזיק רשום באגרות החוב יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב מאותה סדרה כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.
- 5.7. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם מחזיקי אגרות החוב. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.
- 5.8. מכל תשלום בגין אגרות החוב ינוכה כל תשלום חובה (לרבות ניכוי מס במקור) כנדרש על-פי דין.

6. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

לפרטים בעניין הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה והפקדה בידי הנאמן ראה סעיף 13 לשטר הנאמנות.

7. פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן

- 7.1. אגרות החוב ניתנות להעברה במלוא סכום הקרן הנקוב, ואף לגבי חלקו, ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב (למעט העברה המתבצעת באמצעות המסחר בבורסה) תיעשה על-פי כתב העברה

בנוסף מקובל, חתום כיאות על-ידי המחזיק הרשום ונציגיו החוקיים ועל-ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, אשר יימסר לחברה במשרדה הרשום בצרף תעודות אגרות החוב המועברות על-פיו וכל הוכחה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן. כל ההוצאות הכרוכות בהעברת אגרות החוב, כולל תשלומי חובה, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש ההעברה. אם יחול מס או כל תשלום חובה אחר על כתב העברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות על תשלומם שתהיינה להנחת דעתה של החברה.

תקנון ההתאגדות של החברה החל על העברת מניות נפרעות במלואן ועל הסבתן יחול, בשינויים המחויבים, לפי העניין, על אופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב בתעודה של אגרת חוב, יש לפצל תחילה את תעודת אגרת החוב למספר תעודות אגרות חוב על-פי הוראות סעיף 7.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף, כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרת החוב האמורה.

לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם, והחברה תהא רשאית לדרוש כי הערה בדבר ההעברה כאמור תירשם על תעודת אגרת החוב המועברת שתימסר למקבל ההעברה או כי תוצא לו במקומה תעודת אגרת חוב חדשה, ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בתעודת אגרות החוב המועברות, כך שבכל מקום בו נאמר "מחזיק" יראו כאילו נאמר "הנעבר", והוא ייחשב כ"מחזיק" לצורכי שטר הנאמנות.

7.2. בגין אגרות החוב הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות עד לכמות סבירה כפי שייקבע על-ידי החברה (התעודות הנזכרות בסעיף זה תיקראנה להלן: "התעודות").

כל תעודת אגרות חוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב אשר סך כל הערך הנקוב שלהן שווה לסכום הערך הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש, ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה. הפיצול ייעשה כנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול יחד עם בקשת פיצול חתומה כדין על-ידי המבקש. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מסים והיטלים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

8. פדיון מוקדם

לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב ביוזמת הבורסה ו/או החברה, ראה סעיף 7 לשטר הנאמנות.

9. ויתורים, פשרות ו/או שינויים בתנאי אגרות החוב

לפרטים אודות סמכותם של החברה ו/או הנאמן לבצע ויתורים, פשרות ו/או שינויים בתנאי שטר הנאמנות, ראה סעיף 26 לשטר הנאמנות.

10. אסיפות מחזיקי אגרות החוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השנייה לשטר הנאמנות.

11. החלפת תעודות אגרות חוב

במקרה שתעודת אגרת החוב תתבלה, תאבד או תושמד, החברה תוציא במקומה תעודה חדשה באותם תנאים. מסים והיטלים אחרים, וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, יחולו על מבקש התעודה האמורה (לרבות הוצאות בקשר להוכחת בעלותו באגרת החוב, ובקשר לשיפוי ו/או כיסוי ביטוחי שתבקש החברה, אם תבקש, בקשר לכך). במקרה של בלאי, התעודה הבלויה תוחזר לחברה בד בבד וכנגד הוצאת התעודה החדשה.

12. פירעון מיידי

לעניין פירעון מיידי של אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 8 לשטר הנאמנות.

13. הודעות

לעניין הודעות, יחולו הוראות סעיף 25 לשטר הנאמנות.

* * * *

תוספת שנייה

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה) [']

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

הודעה על כינוס אסיפה

8. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה ("אסיפת התייעצות"). לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות.
9. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.
10. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב.
11. מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

המועד הקובע לבעלות באגרות חוב וניהול האסיפה

12. מחזיקים הזכאים להשתתף ולהצביע באסיפת המחזיקים הם מחזיקים באגרות חוב במועד שייקבע בהחלטה לזמן אסיפת מחזיקים.
13. מחזיק באגרות חוב רשאי להשתתף ולהצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו.
14. בכל אסיפה יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש האסיפה.
15. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה כדין באסיפה שזומנה כאמור לעיל גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא נתקבלה אצל כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) נשלחה במערכת המגנ"א.
16. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 25 לשטר הנאמנות.
17. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש להתחלת הדיון, כדלקמן:
- 17.1. כפוף למניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת, וכפוף להוראות חוק ניירות ערך אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר זה, יהיו מנין חוקי באסיפה כללית לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת.
- אם תוך חצי שעה מהמועד שנקבע להתחלת האסיפה לא יהיה מנין חוקי כאמור, תדחה האסיפה למועד שלא יקדם משני (2) ימי עסקים ממועד כינוס האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד (אם סבר הנאמן שהדבר דרוש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב).
- 17.2. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 17.1 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא, אלא אם כן נקבעה דרישה אחרת בחוק ניירות ערך.
- 17.3. באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת יהיו מניין חוקי אם נכחו באסיפה מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 50% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור אותה עת, ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה מחזיקים כאמור של לפחות עשרים אחוזים (20%) מהערך הנקוב מן היתרה האמורה.
18. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.
19. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 17 לעיל. הנאמן יעביר לחברה את העתקי כתבי ההצבעה תוך 2 ימי עסקים ממועד נעילת האסיפה, ככל ואין מניעה מכח החוק לעשות כן. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה [לרבות באסיפה נדחית שלה אשר לא נכח בה עם פתיחתה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת ההחלטה שעל סדר היום, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

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

21. על אף האמור בסעיף 17.2 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 2 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

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

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

24. נדחה המשך קיומה של אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 23 לעיל, מבלי לשנות את סדר יומה, יינתנו הזמנות לגבי המועד החדש לאסיפה הנמשכת, מוקדם ככל האפשר, ולא יאוחר מ-12 שעות קודם לאסיפה הנמשכת; ההזמנות כאמור יינתנו לפי סעיפים 3, 4 לעיל.

25. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן או מי מטעמו יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף 25 זה לעיל, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

החלטות

26. כל החלטה תתקבל בהצבעה במניין קולות.

27. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתיב הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יופץ למחזיקים, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד שיש לו. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב ההצבעה. מחזיק אשר יצהיר כי הינו בעל עניין מנוגד ייחשב כמורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין החוקי).

28. הנאמן רשאי להאריך או לקצר את מועדי ההצבעה באמצעות כתב הצבעה וייתן על כך הודעה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 25 לשטר נאמנות זה.

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

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

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

32. הרוב הדרוש לאישור החלטה באסיפה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת באסיפה כזו הוא רוב של לא פחות משני שלישים ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים (להלן: "החלטה מיוחדת").
33. כל החלטה העומדת על סדר היום של אסיפת מחזיקים ונערכת בגינה הצבעה, תתקבל ברוב רגיל, למעט אם קבוע אחרת בשטר הנאמנות, והכול בכפוף להוראות הדין.
34. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב ויחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב והוא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד, והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.
35. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
36. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.
37. כתב מינוי וייפוי הכוח או העתק נאמן למקור של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד פתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה. הנאמן יעביר לחברה את העתקי כתבי המינוי וייפוי הכוח תוך 2 ימי עסקים ממועד נעילת האסיפה, ככל ואין מניעה מכח החוק לעשות כן.
38. קול שניתן ו/או הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה בא-כוח, יהיה בר תוקף אף אם: (1) קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין; או (2) לאחר ההצבעה בוטל כתב המינוי; או (3) לאחר הצבעה הועברה איגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה או בידי הנאמן, לפני האסיפה או ההצבעה, הודעה בכתב בדבר פטירת הממנה, היותו פסול דין, או בדבר הביטול או ההעברה כאמור לעיל.
39. הנאמן יערוך פרוטוקול של האסיפה של מחזיקי אגרות החוב, שיירשם במרשם הפרוטוקולים ושיישמר במשרדו הרשום של הנאמן לתקופה של שבע שנים ממועד האסיפה. כל פרוטוקול כזה יחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה, וכל פרוטוקול חתום כאמור ישמש ראיה לכאורה לאמור בו, וכל עוד לא יוכח ההפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה כזו תיחשב כהחלטה שנתקבלה כדין. הנאמן יהיה רשאי לערוך פרוטוקול אסיפה או חלקים ממנו בדרך של הקלטה.
40. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב והעתק ממנו יישלח למחזיק באגרות חוב שיבקש. הנאמן יהיה רשאי לעכב מסירה של כל פרוטוקול, לכל גורם שהוא, אם עפ"י שיקול דעתו הבלעדי, העברת הפרוטוקול, כולו או חלקו, עלולה לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.
41. הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.

* * * *

נספח 6.7.6 – התחייבות חברה משעבדת

לכבוד

שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ ("הנאמן")

אנו הח"מ, [] בע"מ, מספר חברה [] ("החברה המשעבדת") מאשרים ומתחייבים, בין היתר בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום _____, כי:

- היננו מודעים להתחייבויות החברה המנפיקה, כהגדרתה בסעיף 2 להלן, למחזיקי אגרות החוב (סדרה []) על פי שטר הנאמנות מיום _____ ("שטר הנאמנות") ובכלל זה לתשלום הסכומים המובטחים על פי שטר הנאמנות ו/או כפי שיוגדרו במסמכי השעבוד, בתנאי שאין בכך כדי לצמצם את ההתחייבות על פי שטר הנאמנות.
- נקיים את הוראות שטר הנאמנות מיום _____ בקשר עם אגרות חוב (סדרה []) שהנפיקה אלביט הדמיה בע"מ ("שטר הנאמנות" ו- "החברה המנפיקה", בהתאמה) הרלוונטיות אלינו ובהתאם אנו נפעל כאמור בשטר הנאמנות ועל פי כל המתחייב ממנו ביחס אלינו, וזאת לאחר שהאורגנים המוסמכים אצלנו הבינו את מהות ההתחייבות כאמור ובכלל זה אנו מסכימים ומתחייבים בהתחייבות בלתי חוזרת, לשעבד את מלוא זכויותינו ב[], כהגדרתו בשטר הנאמנות (יחדיו: "הנכס המשועבד"), לטובת הנאמן להבטחת התחייבויות החברה המנפיקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה []) בגין אגרות החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה []) בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות ולמסור לנאמן כל אישור שיידרש וכן כל חוות דעת שתידרש בקשר לאיזה מהשעבודים על הנכס המשועבד.
- ידוע לנו כי התחייבותנו זו הינה בלתי חוזרת הואיל וניתנה להבטחת זכויות צדדים שלישיים והכל כפוף לשטר הנאמנות. אנו מאשרים בזאת את נכונות ההצהרות והמצגים אשר ניתנו על ידי החברה המנפיקה במסגרת סעיף _____ לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה []), ככל שהן חלות לגבינו ולגבי הנכס המשועבד, כהגדרתו בכתב התחייבות זה.
- מובהר כי התחייבותנו זו מוגבלת לנכס המשועבד (והמצגים שלנו בקשר עמו ועם שעבודו) בלבד והתמורה שתקבל בגינו, וכי בשום מקרה לא יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה []) רשאים לתבוע מאיתנו כל סכום אחר ו/או נוסף אותו תהיה חייבת החברה המנפיקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה []) ואשר יהיה מעבר לנכס המשועבד. עוד מובהר כי אין באמור לעיל משום מתן התחייבות על ידינו לשעבד את זכויותינו בנכסים אחרים ו/או כל חלק מהם ו/או מי מהנכסים המשועבדים לאחר שחרורם מהשעבודים, לרבות במקרה בו החברה המנפיקה תידרש או תבקש להעמיד בטוחות נוספות ו/או חלופיות על פי שטר הנאמנות. מובהר כי האמור לעיל עומד בבסיס התחייבותנו כאמור בשטר הנאמנות.
- אנו מסכימים כי זכויות חזרה לחברה המנפיקה שיהיו לנו לפי חוק הערבות, או לפי כל דין בקשר לחוב וכן כל זכות לקבל בהעברה או להשתתף בבטוחות כלשהן שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה []), תהיינה נחותות ונדחות לזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (לרבות במסגרת הליכי חדלות פירעון ו/או הסדר בחברה המנפיקה). בנוסף, כל עוד לא נפרעו אגרות החוב (סדרה []) במלואן, אנו מתחייבים בזאת לא לבצע כל פעולה שתכליתה להשיג זכויות כלשהן בבטוחות שהועמדו על ידינו לטובת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, אלא אם זכויות החברה המשעבדת תהיינה נחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה []) וכן, לא להגיש תביעה ו/או הוכחת חוב בפשיטת רגל, פירוק או הסדר תשלום אחר, בקשר לחברה המנפיקה, אלא אם יצוין באותה תביעת חוב כי זכויות החברה המשעבדת נחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה []), וזאת על אף כל תשלום שיבוצע על ידינו בקשר לאגרות החוב (סדרה []) (לרבות בדרך של מימוש השעבוד על הנכס המשועבד).
- כמו כן, אנו מצהירים כי אישור הדירקטוריון המופיע לעיל מהווה אישור לפי סעיף 282 לחוק החברות, תשכ"ח – 1999.

[] בע"מ

אישור עו"ד

אני, עו"ד _____ ממשרד גולדפרב גרוס זליגמן ושות' (ממרכז עזריאלי 1, המגדל העגול, תל אביב), שהנני עוה"ד של [] בע"מ מאשר בזה כי ה"ה _____ ו _____ חתמו על כתב התחייבות זה והינם מוסמכים בחתימתם יחד לחייב את [] בע"מ כדין ובהתאם למסמכי ההתאגדות שלה. הריני לאשר כי החלטות [] בע"מ והתחייבויותיה דלעיל התקבלו בהתאם לכל דין ולמסמכי ההתאגדות שלה. כן הריני לאשר כי החלטות אלה התקבלו בהתאם להוראות הפרק החמישי בחלק השישי של חוק החברות, התשנ"ט-1999.

עו"ד, _____

הסכם שעבוד ואגרת חוב

שנחתם בתל אביב ביום [] 2025

על ידי: אלביט הדמיה בע"מ

ח.פ. []

מרחוב []

טלפון: []-03; פקס: []-03

(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לטובת: [] בע"מ

ח.פ. []

מרחוב []

כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה []) של החברה, כפי שיהיו מעת לעת (להלן: "הנאמן")

ולטובת: מחזיקי אגרות החוב (סדרה []) של החברה, כפי שיהיו מעת לעת

(להלן: "מחזיקי אגרות החוב")

מצד שני;

הואיל: וביום [] 2025, נחתם בין החברה לבין הנאמן שטר נאמנות בקשר עם אגרות חוב (סדרה []) ("שטר הנאמנות" ו-"אגרות החוב", בהתאמה), לפיו משמש הנאמן כנאמן לאגרות החוב. שטר הנאמנות מצורף כנספח א' להסכם שעבוד זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו;

והואיל: ובהתאם להוראות שטר הנאמנות, נכון למועד חתימת הסכם זה, אגרות החוב מובטחות בנכסים המשועבדים (כהגדרתם להלן), והכל בהתאם לתנאי הסכם שעבוד זה להלן;

והואיל: וברצון הצדדים לעגן את יחסיהם המשפטיים בכל הקשור לשעבוד הנכסים המשועבדים כאמור והנובע מהם, במסגרת הסכם זה, והכל בכפוף וכמפורט להלן;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. מבוא, פרשנות והגדרות

1.1. המבוא להסכם שעבוד ואגרת חוב אלו (לעיל ולהלן: "הסכם זה" או "אגרת חוב זו") מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. כותרות סעיפי הסכם זה נועדו לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות הסכם זה.

1.3. לכל המונחים אשר לא הוגדרו מפורשות בהסכם זה תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

1.4. בהסכם זה תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם נקבע מפורשות אחרת :

"חשבון הנאמנות"	-	חשבון מספר 161094 אשר מתנהל על שם הנאמן בשירותי בורסה והשקעות בישראל אי.בי.אי. בע"מ בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב והחברה (באופן שכל המופקד בו יוחזק בעבור החברה כבעלים ובעבור מחזיקי אגרות החוב כבעלי שעבוד), על כל תתי חשבונותיו;
"נקי וחופשי"	-	נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול, עיכוב, תביעה, דרישה ו/או כל זכות אחרת של כל צד ג' שהוא, מכל מין וסוג שהוא;
"דיספוזיציה"	-	כל העברה, מכירה, שעבוד, המחאה, מתן זכות, התחייבות להעביר או למכור או לשעבד או להמחות או לתת זכות, או מתן אופציה לכל אחד מאלה.

2. מהות השעבוד

הסכם זה נערך להבטחת הקיום המלא והמדויק של מלוא התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ולצורך הבטחת פירעון כל תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) וכל סכום נוסף (לרבות עמלות פדיון מוקדם) אותו חייבת החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות וכן כל הוצאה בקשר עם הליך מימוש השעבדים לרבות הוצאות משפטיות (להלן: "**הסכומים המובטחים**").

3. השעבוד על הנכסים המשועבדים

כבטוחה לקיום המלא והמדויק של מלוא התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ולסילוק המלא של הסכומים המובטחים, משעבדת בזה החברה לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב :

בשעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את חשבון הנאמנות (כהגדרתו לעיל), על תתי חשבונותיו ואת כל זכויות החברה בחשבון הנאמנות, ככל שישנן, על תתי חשבונותיו, וכן את כל המופקד (על פי תנאי שטר הנאמנות) בו בכל עת לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שבחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, לרבות הפירות בגינם בו ולרבות :

השעבוד המפורט בסעיף לעיל יכונה לעיל ולהלן: "**השעבוד**"; הזכויות והנכסים המפורטים בסעיף זה לעיל יכונה לעיל ולהלן: "**הנכסים המשועבדים**".

4. הצהרות והתחייבויות החברה

החברה מצהירה ומתחייבת בזה כלפי הנאמן, כי נכון למועד חתימת הסכם זה :

4.1. נכון למועד חתימת הסכם זה, אין כל מניעה על פי כל דין, הסכם או התחייבות, לרבות מסמכי ההתאגדות של החברה, לחתימת החברה על הסכם זה, ולביצוע כל התחייבויות החברה על פיו וכן ליצירת השעבוד וכי אין כל הגבלה או תנאי על יצירת השעבוד וכן אין כל מגבלה או תנאי על מימושם.

4.2. נתקבלו כל האישורים הנדרשים במוסדותיה השונים של החברה והאישורים הנדרשים על-פי דין ו/או מסמכי ההתאגדות ו/או בהתאם לכל הסכם ו/או התחייבות שנטלה על עצמה החברה לצורך שעבוד הנכסים המשועבדים, וכי שעבוד הנכסים המשועבדים אינו עומד בסתירה לכל הוראת הסכם כלשהו של החברה ו/או התחייבות כלשהי החלה על החברה ו/או לזכות של צד ג' כלשהו כלפי החברה, ואינו טעון מצידה של החברה אישור ו/או הסכמה של צד ג' כלשהו ו/או מתן הודעה לצד שלישי כלשהו.

4.3. הנכסים המשועבדים נקיים וחופשיים (כהגדרת המונח נקי וחופשי לעיל). החברה מתחייבת בזאת, כי החל ממועד חתימת הסכם זה, להודיע לנאמן בכתב, מיידית, על כל מקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה וכי תפעל בכל האמצעים העומדים לרשותה לביטול השינוי.

4.4. החברה לא יצרה ולא התחייבה ליצור וכן לא רשום שעבוד צף על כלל נכסיה.

4.5. החברה אינה מצויה בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים ו/או כל הליך מכוח הוראות חוק חדלות פירעון, ולא הוגשה נגד החברה בקשה להוצאת צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או בעל תפקיד בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "**חוק חדלות פירעון**") ו/או צו כלשהו לפירוקה של החברה, והחברה לא קיבלה החלטת פירוק ואינה צפויה לקבל החלטה בדבר הליך דומה תחת חוק חדלות פירעון. לא ידוע לחברה על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור ולא תלויים ועומדים כנגדה הליכי אכיפה מנהלית על ידי רשות שלטונית. החברה מתחייבת כי החל ממועד חתימת הסכם זה, להודיע לנאמן בכתב, מיידית, על כל מקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה וכי תפעל בכל האמצעים העומדים לרשותה לביטול השינוי.

4.6. החברה מתחייבת כי עד למועד ביטול השעבוד על הנכסים המשועבדים בהתאם להוראות שטר הנאמנות, היא תימנע מביצוע כל דיספוזיציה בנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, ו/או הענקת כל זכות בהם, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וכן תימנע ממתן התחייבות לעשות דיספוזיציה בנכסים המשועבדים, בין אם במעשה ובין אם במחדל, וכן לא תרשה לאחר להשתמש ו/או לבצע כל דיספוזיציה בנכסים המשועבדים כל עוד הם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב, אלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

5. מימוש השעבוד

5.1. הנאמן יהיה רשאי לממש את השעבוד על הנכסים המשועבדים אם וככל שיחול אירוע מהאירועים הקבועים בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות (וכל עוד הוא מתקיים), ולעשות שימוש בכספים (נטו, לאחר תשלומי מיסים הקשורים במימוש הנכסים המשועבדים) הנובעים ממימוש הנכסים המשועבדים בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

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

5.3. הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר מועד בו התקיימה איזו מהעילות לפירעון מידי ו/או מימוש בטוחות (וכל עוד היא מתקיימת) ובכפוף להוראות שטר הנאמנות, לפנות לבית המשפט ו/או למשרד ההוצאה לפועל ולבקשו לממש את הנכסים המשועבדים, לרבות על-ידי מינוי כונס נכסים ו/או מנהל מיוחד ו/או בעל תפקיד בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון על הנכסים המשועבדים, ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו.

אין בפירוט בסעיף 5 זה לעיל, של הסמכויות המוקנות לנאמן, כדי לגרוע מזכותה של החברה לפנות לבית המשפט ולטעון כנגד פעולות (לרבות אלה המנויות לעיל) שהנאמן ו/או מי מטעמו מבצע ו/או לא מבצע כאמור לעיל.

6. מהות הבטוחות

- 6.1. השעבוד על הנכסים המשועבדים הניתן לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב על-פי הסכם זה, הינו בעל אופי מתמיד ויישאר בתוקף עד לסילוק היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) ולתשלום כל הסכומים המובטחים וזאת לאחר שיקבל אישור כתוב מנושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, כי מלוא הסכומים המובטחים נפרעו, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 6.2. שעבוד הנכסים המשועבדים, יפקע וימחק בכל מקרה בו שולמו במלואם ובמועד הסכומים המובטחים בהתאם להוראות שטר הנאמנות והומצא לנאמן אישור כאמור והנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד.
- 6.3. ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב בטוחות נוספות או אחרות, תהיינה כל הבטוחות מצטברות ובלתי תלויות זו בזו, והן לא תשפענה על בטוחות אחרות קיימות ו/או שתהיינה קיימות בידי הנאמן או מחזיקי אגרות החוב ולא תושפענה מהן, וכן לא יהיה בקיומן של בטוחות נוספות כדי למנוע או לעכב את מימוש הנכסים המשועבדים על-פי הסכם זה והכול בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

7. רישום השעבוד

- 7.1. שעבוד הנכסים המשועבדים ייעשה בדרך של רישום אצל רשם החברות וכל מרשם אחר שנדרש ו/או יידרש על פי דין ו/או על פי שטר הנאמנות וזאת בהקדם האפשרי ועל חשבון החברה.
- החברה מתחייבת לרשום כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי הסכם זה בהתאם להוראות שטר הנאמנות והסכם זה.

8. שונות

- 8.1. שטר הנאמנות נחשב ככלול בהסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויראו את כל הוראותיו ככלולות בהסכם זה.
- 8.2. הוראות הסכם זה באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו. שטר הנאמנות והסכם זה ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת). ואולם, בכל מקרה שתתגלה סתירה או אי התאמה בין הוראות הסכם זה והוראות שטר הנאמנות תגברנה הוראות שטר הנאמנות.
- 8.3. הכתובת של החברה הינה כמפורט במבוא להסכם זה או כל כתובת אחרת בישראל, שעליה תודיע לנאמן במכתב בדואר רשום, אשר את קבלתו יאשר הנאמן בכתב. על משלוח התראות ו/או הודעות על פי הסכם זה יחולו הוראות סעיף 25 לשטר הנאמנות.
- 8.4. על הסכם זה יחול הדין הישראלי. הצדדים קובעים בזה את העיר תל אביב -יפו למקום השיפוט הבלעדי לכל צרכי הסכם זה.

- 8.5. כל ההוצאות בקשר לעריכת הסכם זה ובקשר לרישום השעבוד על פיו או ביטולו לרבות הוצאות הקשורות למימוש הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, יחולו וישולמו בכפוף ובהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 8.6. בהסכם זה, ייחשב המונח "החברה", ככולל את נעבריה. המונח "הנאמן", ייחשב ככולל את הבאים מכוח הנאמן.
- 8.7. כל שינוי בהסכם זה ייעשה במסמך בכתב חתום על ידי הצדדים.
- 8.8. החברה והנאמן מצהירים כי הם רשאים על פי כל דין והסכם להתקשר בהסכם זה ולבצעו.
- 8.9. כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה (להלן: "ויתור") מצד מי מהצדדים לגבי אי קיום התחייבות של מי מהצדדים, לא יחשב כוויתור של אותו צד על זכות כלשהי, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.
- 8.10. במקרה והוראה כלשהי בהסכם זה הינה או תהפוך להיות חסרת תוקף, בלתי חוקית או בלתי אכיפה מבחינה כלשהי, או שעבוד כלשהו שנועד להיווצר מכוח הסכם זה אינו תקף, לא יהא בכך כדי לפגוע בחוקיותו, תוקפן או אכיפתן של יתר הוראות הסכם זה או יתר השעבודים שנוצרו מכוח הסכם זה, והם יעמדו בתוקפם המלא.

לראיה באו הצדדים על החתום:

אלביט הדמיה בע"מ

[] בע"מ

אישור עו"ד

אני הח"מ, [], עו"ד מאשרת כי התקבלו האישורים וההחלטות הנדרשים על-ידי האורגנים המוסמכים של אלביט הדמיה בע"מ (להלן: "אלביט") לצורך חתימה על הסכם השעבוד, וכי הסכם השעבוד נחתם כדין על-ידי מורשה החתימה של אלביט, מר [], וחתימתו/ה מחייבת את אלביט.

[], עו"ד

הסכם שעבוד ואגרת חוב

שחתם בתל אביב ביום [] 2025

על ידי: [] בע"מ

ח.פ. []

מרחוב []

טלפון: []-03; פקס: []-03

(להלן: "החברה המשעבדת")

מצד אחד;

לטובת: [] בע"מ

ח.פ. []

מרחוב []

כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה []) ("של החברה, כפי שיהיו מעת לעת (להלן: "הנאמן")

ולטובת: מחזיקי אגרות החוב (סדרה []) ("של החברה, כפי שיהיו מעת לעת

(להלן: "מחזיקי אגרות החוב")

מצד שני;

הואיל: וביום [] 2025, נחתם בין אלביט הדמיה בע"מ (להלן: "החברה") לבין הנאמן שטר נאמנות בקשר עם אגרות חוב (סדרה []) ("שהנפיקה החברה (להלן: "שטר הנאמנות" ו-"אגרות החוב", בהתאמה), לפיו משמש הנאמן כנאמן לאגרות החוב. שטר הנאמנות מצורף כנספח א' להסכם שעבוד זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו;

והואיל: ובהתאם להוראות שטר הנאמנות, נכון למועד חתימת הסכם זה, אגרות החוב מובטחות בנכסים המשועבדים (כהגדרתם (להלן), והכל בהתאם לתנאי הסכם שעבוד זה להלן;

והואיל: וברצון הצדדים לעגן את יחסיהם המשפטיים בכל הקשור לשעבוד הנכסים המשועבדים כאמור והנובע מהם, במסגרת הסכם זה, והכל בכפוף וכמפורט להלן;

אשר על כן הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. מבוא, פרשנות והגדרות

1.1. המבוא להסכם שעבוד ואגרת חוב אלו (לעיל ולהלן: "הסכם זה" או "אגרת חוב זו") מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

1.2. כותרות סעיפי הסכם זה נועדו לשם הנוחות בלבד ולא תשמשנה אף לא לצרכי פרשנות הסכם זה.

1.3. לכל המונחים אשר לא הוגדרו מפורשות בהסכם זה תהיה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות.

1.4. בהסכם זה תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות, אלא אם נקבע מפורשות אחרת:

חשבון מספר [] אשר מתנהל על שם החברה המשעבדת בבנק [], סניף []. זכויות החתימה בחשבון המשועבד יהיו מוקנות לחברה המשעבדת ולנאמן בלבד בהתאם להוראות שטר הנאמנות.	-	"החשבון המשועבד"
נקי וחופשי מכל שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול, עיכוב, תביעה, דרישה ו/או כל זכות אחרת של כל צד ג' שהוא, מכל מין וסוג שהוא.	-	"נקי וחופשי"
כל העברה, מכירה, שעבוד, המחאה, מתן זכות, התחייבות להעביר או למכור או לשעבד או להמחות או לתת זכות, או מתן אופציה לכל אחד מאלה.	-	"דיספוזיציה"

2. מהות השעבוד

הסכם זה נערך להבטחת הקיום המלא והמדויק של מלוא התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ולצורך הבטחת פירעון כל תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) וכל סכום נוסף (לרבות עמלות פדיון מוקדם) אותו חייבת החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות וכן כל הוצאה בקשר עם הליך מימוש השעבודים לרבות הוצאות משפטיות (להלן: "הסכומים המובטחים").

3. השעבוד על הנכסים המשועבדים

כבטוחה לקיום המלא והמדויק של מלוא התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ולסילוק המלא של הסכומים המובטחים, משעבדת בזה החברה המשעבדת, לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב:

3.1. בשעבוד יחיד קבוע וכן בהמחאה על דרך שעבוד יחיד וקבוע, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום את מלוא זכויות החברה המשעבדת בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, ובמופקד בו ובכל הכספים, הפיקדונות, וניירות הערך שיוחזקו מעת לעת בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם.

חובותיהן וזכויותיהן של החברה והחברה המשעבדת כלפי הנאמן באשר להעברת כספים לחשבון המשועבד, ניהול הכספים בחשבון המשועבד ומשיכות כספים מן החשבון המשועבד, יהיו על פי האמור בשטר הנאמנות.

3.2. בשעבוד יחיד קבוע וכן בהמחאה על דרך שעבוד יחיד, קבוע, ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, [מלוא (ביחס לבעל התניא אפרת בע"מ) 50% (ביחס לבעל התניא בן שמן בע"מ ובעל התניא קרית ביאליק בע"מ)] מזכויות החברה המשעבדת לקבלת העודפים בקשר עם פרויקט [] (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות) (להלן:

"הפרויקט" אם וככל שייווצרו בעתיד ואם וככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה את הפרויקט, והכל כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות.

השעבודים המפורטים בסעיפים 3.1 ו- 3.2 לעיל יכוננו לעיל ולהלן: "הנכסים המשועבדים".

4. הצהרות והתחייבויות החברה המשעבדת

החברה המשעבדת מצהירה ומתחייבת בזה כלפי הנאמן, כי נכון למועד חתימת הסכם זה ובכפוף לזכויות התאגיד המלווה והאישורים שהתקבלו ממנו, המתוארים בסעיף 6 לשטר הנאמנות:

- 4.1. החברה המשעבדת הינה הבעלים ובעלת מלוא הזכויות בנכסים המשועבדים.
- 4.2. קיים הסכם ליווי עם בנק מלווה ביחס לפרויקט, כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות.
- 4.3. נכון למועד חתימת הסכם זה, אין כל מניעה על פי כל דין, הסכם או התחייבות, לרבות מסמכי ההתאגדות של החברה המשעבדת, לחתימת החברה המשעבדת על הסכם זה, ולביצוע כל התחייבויות החברה המשעבדת על פיו וכן ליצירת השעבוד וכי דירקטוריון החברה המשעבדת קיבל החלטה כדן בדבר יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים וכי לא נדרשת הסכמה ליצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים ולמימושם מכל גורם שהוא וכי אין כל הגבלה או תנאי על יצירת השעבוד וכן אין כל מגבלה או תנאי על מימושם.
- 4.4. נתקבלו כל האישורים הנדרשים במוסדותיה השונים של החברה והאישורים הנדרשים על-פי דין ו/או מסמכי ההתאגדות ו/או בהתאם לכל הסכם ו/או התחייבות שנטלה על עצמה החברה המשעבדת לצורך שעבוד הנכסים המשועבדים, וכי שעבוד הנכסים המשועבדים אינו עומד בסתירה לכל הוראת הסכם כלשהו של החברה המשעבדת ו/או התחייבות כלשהי החלה על החברה המשעבדת ו/או לזכות של צד ג' כלשהו כלפי החברה המשעבדת, ואינו טעון מצידה של החברה המשעבדת אישור ו/או הסכמה של צד ג' כלשהו ו/או מתן הודעה לצד שלישי כלשהו.
- 4.5. הנכסים המשועבדים אינם משועבדים או מעוקלים לזכות אחרים והם חופשיים ונקיים מכל חוב ו/או תביעה ו/או עיכוב ו/או דרישה ו/או זכות צד שלישי מכל מין וסוג שהוא, ואין כל הגבלה או תנאי החלים על פי דין או הסכם על העברת הבעלות בהם או על שעבודם ו/או מימושם ו/או העברת הבעלות בהם בעת מימוש. החברה המשעבדת מתחייבת, כי החל ממועד חתימת הסכם זה, להודיע לנאמן, מיידית, על כל מקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה וכי תפעל בכל האמצעים העומדים לרשותה לביטול השינוי.
- 4.6. נכון למועד חתימת הסכם זה, החברה המשעבדת לא קיבלה הודעה כלשהי על תביעות או דרישות או טענות כלשהן ביחס לזכויותיה בנכסים המשועבדים, כולם או חלקם. החברה המשעבדת מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה לא יאוחר מ-2 ימי עסקים מהמועד שבו ייוודע לה הדבר.

4.7. החברה המשעבדת אינה מצויה בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים ו/או כל הליך מכוח הוראות חוק חדלות פירעון, ולא הוגשה נגד החברה המשעבדת בקשה להוצאת צו כלשהו למינוי כונס נכסים ו/או מפרק ו/או בעל תפקיד בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "**חוק חדלות פירעון**") ו/או צו כלשהו לפירוקה של החברה המשעבדת, והחברה המשעבדת לא קיבלה החלטת פירוק ואינה צפויה לקבל החלטה בדבר הליך דומה תחת חוק חדלות פירעון. לא ידוע לחברה המשעבדת על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור ולא תלויים ועומדים כנגדה הליכי אכיפה מנהלית על ידי רשות שלטונית. החברה המשעבדת מתחייבת, כי החל ממועד חתימת הסכם זה, להודיע לנאמן, מיידית, על כל מקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה וכי תפעל בכל האמצעים העומדים לרשותה לביטול השינוי.

4.8. לא נתקבלה אצל החברה המשעבדת הודעה כלשהי על תביעות כלשהן או דרישות כלשהן ביחס לתוקף זכויותיה של החברה המשעבדת בנכסים המשועבדים ו/או ביכולת לשעבדם, כולם או מקצתם, כאמור בהסכם זה. החברה המשעבדת מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה תוך שני ימי עסקים מהמועד שבו ייוודע לה הדבר.

4.9. להודיע לנאמן באופן מיידי ובכתב, מיד עם היוודע לחברה המשעבדת על כל מקרה של עיקול שהוטל על הנכסים המשועבדים וכן על כל מקרה של נקיטת פעולה של הוצאה לפועל ו/או הליכי מימוש אחרים בגין הנכסים המשועבדים, ו/או על מינוי כונס נכסים ו/או מפרק קבוע או זמני ו/או בעל תפקיד בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון לחברה המשעבדת. בכל מקרה של אירוע כאמור תודיע החברה המשעבדת מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ו/או לצד שלישי שיוזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, כמו-כן, תנקוט מיד החברה המשעבדת על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי כונס הנכסים, לפי המקרה.

4.10. החברה המשעבדת מתחייבת כי עד למועד ביטול השעבוד על הנכסים המשועבדים בהתאם להוראות שטר הנאמנות, היא תימנע מביצוע כל דיספוזיציה בנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, בין במעשה ובין במחדל, ו/או הענקת כל זכות בהם, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, וכן תימנע ממתן התחייבות לעשות דיספוזיציה בנכסים המשועבדים, וכן לא תרשה לאחר להשתמש ו/או לבצע כל דיספוזיציה בנכסים המשועבדים כל עוד הם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב, אלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות סעיף 6.9 לשטר הנאמנות (החלפת בטוחות) וסעיף 6.10 לשטר הנאמנות (זכות החברה לשעבד את הנכסים המשועבדים בשעבוד נחות בדרגה).

4.11. החברה המשעבדת מתחייבת :

4.11.1. לעשות שימוש, להחזיק ולפעול בקשר לכל דבר ועניין הקשור ו/או הנובע מהנכסים המשועבדים בכפיפות להוראות שטר הנאמנות והסכם זה.

4.11.2. לאפשר לנאמן לקבל פרטים בקשר עם הנכסים המשועבדים, בכפוף ובהתאם להוראות שטר הנאמנות.

4.11.3. לא למחול ולא לוותר, באופן מלא או חלקי, על כל תביעה או זכות של החברה המשעבדת שיש לה ו/או שתהיה לה מעת לעת, במישרין או בעקיפין, בקשר לנכסים המשועבדים, וכל חלק מהם.

4.11.4. לשלם במועדם ולפי כל דין, את כל המיסים, האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה מכל מין וסוג המוטלים ו/או שיוטלו על ו/או בקשר עם הנכסים המשועבד ו/או על כל ההכנסות הנובעות ממי מהם.

4.11.5. לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין הנכסים המשועבדים שיש בהם פגיעה ביכולת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לממש את הנכסים המשועבדים בהתאם להוראות שטר הנאמנות והוראות כל דין לרבות במקרה בו קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

4.11.6. לעשות את כל הפעולות שיידרשו על ידי הנאמן על מנת לשמר את תוקף השעבוד, היכולת לאכוף אותו ואת דרגת השעבוד.

5. מימוש השעבוד

בכפוף לזכויות התאגיד המלווה והאישורים שהתקבלו ממנו, המתוארים בסעיף 6 לשטר הנאמנות, יחולו ההוראות להלן:

5.1. הנאמן יהיה רשאי לממש את השעבוד על הנכסים המשועבדים אם וככל שיחול אירוע מהאירועים הקבועים בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות (וכל עוד הוא מתקיים), ולעשות שימוש בכספים (נטו, לאחר תשלומי מיסים הקשורים במימוש הנכסים המשועבדים) הנובעים ממימוש הנכסים המשועבדים בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

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

5.3. הנאמן יהיה רשאי, בכל עת לאחר מועד בו התקיימה איזו מהעילות לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות (וכל עוד היא מתקיימת) ובכפוף להוראות שטר הנאמנות, לפנות לבית המשפט ו/או למשרד ההוצאה לפועל ולבקשו לממש את הנכסים המשועבדים, לרבות על-ידי מינוי כונס נכסים ו/או מנהל מיוחד ו/או בעל תפקיד בעל משמעות דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון על הנכסים המשועבדים (כל אלה יקראו להלן יחדיו: "**בעל התפקיד**"), ולחזור ולפנות לבית המשפט לשם ביטול מינוי כזה או החלפתו.

5.4. בעל התפקיד שימונה כאמור, יהיה רשאי בין היתר, בכפוף להוראות בית המשפט, מבלי לגרוע מסמכותו לנקוט בכל הליך על-פי הוראות כל דין (ובכל מקרה בלי להיזקק להסכמה נוספת מצד החברה המשעבדת או חליפיה) ובכפוף לאמור בכל דין:

5.4.1. לקבל לרשותו, בכפוף להוראות הדין שתהיינה בתוקף באותה עת, את הנכסים המשועבדים ולהחזיק בהם, לנהל אותם ולגבות כל הכנסה המופקת מהם;

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

5.4.3. למכור או להסכים למכירת הנכסים המשועבדים בשלמות או בחלקים, להעבירם או להסכים להעברתם בכל אופן אחר לפי תנאים שימצא לנכון, ולעשות את כל הנדרש על מנת לקבל כל פטור, הנחה או חזור, קיזוז וניכוי מתשלום כל מס, אגרה, ארנונה, היטל וכיו"ב שיחול ו/או המוטל ו/או שיוטל ו/או חל בקשר עם מכירת הנכסים המשועבדים;

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

אין בפירוט בסעיף 5 זה לעיל, של הסמכויות המוקנות לבעל התפקיד, כדי לגרוע מזכותה של החברה ושל החברה המשעבדת לפנות לבית המשפט ולטעון כנגד פעולות (לרבות אלה המנויות לעיל) שבעל התפקיד ו/או מי מטעמו מבצע ו/או לא מבצע.

6. מהות הבטוחות

6.1. השעבוד על הנכסים המשועבדים הניתן לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב על-פי הסכם זה, הינו בעל אופי מתמיד ויישאר בתוקף עד לסילוק היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) ולתשלום כל הסכומים המובטחים וזאת לאחר שיקבל אישור כתוב מנושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, כי מלוא הסכומים המובטחים נפרעו, והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

6.2. שעבוד הנכסים המשועבדים, יפקע וימחק בכל מקרה בו שולמו במלואם ובמועדם הסכומים המובטחים בהתאם להוראות שטר הנאמנות והומצא לנאמן אישור כאמור והנאמן לא יהיה רשאי לסרב ו/או למנוע, במישרין או בעקיפין, את הסרת השעבוד.

6.3. ניתנו ו/או תינתנה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב בטוחות נוספות או אחרות, תהיינה כל הבטוחות מצטברות ובלתי תלויות זו בזו, והן לא תשפענה על בטוחות אחרות קיימות ו/או שתהיינה קיימות בידי הנאמן או מחזיקי אגרות החוב ולא תושפענה מהן, וכן לא יהיה בקיומן של בטוחות נוספות כדי למנוע או לעכב את מימוש הנכסים המשועבדים על-פי הסכם זה והכול בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

7. רישום השעבוד

7.1. שעבוד הנכסים המשועבדים ייעשה בדרך של רישום אצל רשם החברות וכל מרשם אחר שנדרש ו/או יידרש על פי דין ו/או על פי שטר הנאמנות, וזאת בהקדם האפשרי ועל חשבון החברה.

7.2. החברה המשעבדת מתחייבת לרשום כדין ובמועד את השעבוד הנוצר על פי הסכם זה בהתאם להוראות שטר הנאמנות והסכם זה.

8. שונות

8.1. שטר הנאמנות נחשב ככלול בהסכם זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו ויראו את כל הוראותיו ככלולות בהסכם זה.

8.2. הוראות הסכם זה באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו. שטר הנאמנות והסכם זה ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת). ואולם, בכל מקרה שתתגלה סתירה או אי התאמה בין הוראות הסכם זה והוראות שטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.

8.3. הכתובת של החברה המשעבדת הינה כמפורט במבוא להסכם זה או כל כתובת אחרת בישראל, שעליה תודיע לנאמן במכתב בדואר רשום, אשר את קבלתו יאשר הנאמן בכתב. על משלוח התראות ו/או הודעות על פי הסכם זה יחולו הוראות סעיף 25 לשטר הנאמנות.

8.4. על הסכם זה יחול הדין הישראלי. הצדדים קובעים בזה את העיר תל אביב -יפו למקום השיפוט הבלעדי לכל צרכי הסכם זה.

8.5. כל ההוצאות בקשר לעריכת הסכם זה ובקשר לרישום השעבוד על פיו או ביטולו לרבות הוצאות הקשורות למימוש הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, יחולו וישולמו בכפוף ובהתאם להוראות שטר הנאמנות.

8.6. בהסכם זה, ייחשב המונח "החברה המשעבדת", ככולל את נעבריה. המונח "הנאמן", ייחשב ככולל את הבאים מכוח הנאמן.

8.7. כל שינוי בהסכם זה ייעשה במסמך בכתב חתום על ידי הצדדים.

8.8. החברה המשעבדת והנאמן מצהירים כי הם רשאים על פי כל דין והסכם להתקשר בהסכם זה ולבצעו.

8.9. כל ויתור, שינוי, ארכה והימנעות מפעולה (להלן: "ויתור") מצד מי מהצדדים לגבי אי קיום התחייבות של מי מהצדדים, לא יחשב כויתור של אותו צד על זכות כלשהי, אלא אם כן נעשו במפורש ובכתב.

8.10. במקרה והוראה כלשהי בהסכם זה הינה או תהפוך להיות חסרת תוקף, בלתי חוקית או בלתי אכיפה מבחינה כלשהי, או שעבוד כלשהו שנועד להיווצר מכוח הסכם זה אינו תקף, לא יהא בכך כדי לפגוע בחוקיותן, תוקפן או אכיפתן של יתר הוראות הסכם זה או יתר השעבודים שנוצרו מכוח הסכם זה, והם יעמדו בתוקפם המלא.

לראיה באו הצדדים על החתום:

[] בע"מ

[] בע"מ

אישור עו"ד

אני הח"מ, [] עו"ד מאשרת כי התקבלו האישורים וההחלטות הנדרשים על-ידי האורגנים המוסמכים של [] בע"מ (להלן: "החברה המשעבדת") לצורך חתימה על הסכם השעבוד, וכי הסכם השעבוד נחתם כדין על-ידי מורשה החתימה של החברה המשעבדת, מר [], וחתימתו/ה מחייבת את החברה המשעבדת.

[], עו"ד

לכבוד

בנק [] בע"מ ("הבנק")

ג.א.נ.

הנדון: הסכמה לשעבוד נחות על עודפים והוראה בלתי חוזרת

הואיל והח"מ, [] בע"מ ("הלווה") הינה בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כמגרש/ים מס' [] על פי תב"ע [] אשר נובע/ים מחלקות [] בגוש [] בעיר [] מכוח [] הסכמים מיום [] שנחתמו בין הלווה לבין רמ"י לפיו הוענקו ללווה זכויות פיתוח או חכירה במקרקעין (להלן: "המקרקעין");

והואיל והלווה מוחזקת בחלקים שווים על ידי אלביט מגורים בע"מ (להלן: "אלביט מגורים") (50%) ועל ידי [] בע"מ (50%) (להלן: "השותף").

והואיל ואלביט מגורים מוחזקת במלואה (100%) על ידי אלביט הדמיה בע"מ (להלן: "המנפיקה").

והואיל והלווה התקשרה עם בנק ה[] בע"מ ("הבנק") ביום [] בהסכם ליווי (כפי שיתוקן מעת לעת) להקמת פרויקט בן [] יחיד במקרקעין כהגדרתו של ההסכם בחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה 1974 ("הסכם הליווי" ו-"הפרויקט");

והואיל ובהתאם להתחייבויותיה של הלווה כלפי הבנק על פי הסכם הליווי, הלווה שעבדה לטובת הבנק, בין היתר, בשעבוד ראשון מדרגה ללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה בחשבון הפרויקט מס' [] המתנהל במרכז [] (מס' סניף []) של הבנק ובכל חשבון אחר או נוסף הקשור לפרויקט או למקרקעין ("חשבון הליווי") וכן יצרה שעבודים שונים בקשר עם המקרקעין והפרויקט לטובת הבנק (השעבודים המפורטים לעיל, כפי שיתוקנו מעת לעת, יקראו יחד: "השעבודים בדרגה ראשונה");

והואיל והשעבודים בדרגה ראשונה נוצרו להבטחת כל חובות והתחייבויות הלווה, הקיימים והעתידים, כלפי הבנק, רק בקשר למקרקעין ו/או לפרויקט, ולמרות זאת, עד לפירעון מלוא התחייבויות המנפיקה כלפי הנאמן (כהגדרתו להלן), במערכת היחסים של הבנק והנאמן כהגדרתו להלן, השעבודים בדרגה ראשונה יהיו אך ורק להבטחת חובות והתחייבויות הלווה בקשר למקרקעין ו/או למקרקעין ולפרויקט (להלן: "אשראי הלווה");

והואיל והלווה הודיעה לבנק כי ביום [] או בסמוך לכך בכוונת המנפיקה, להתקשר בשטר נאמנות עם [] בע"מ (להלן: "הנאמן") להנפקת אגרות חוב (סדרה []) (' של המנפיקה (להלן: "שטר הנאמנות");

והואיל ולבקשת המנפיקה (בקשר עם התחייבויות וחובות המנפיקה כלפי מחזיקי אגרות החוב) הלווה הסכימה לשעבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה []) (' []) % מזכויותיה לקבלת עודפים (כהגדרתם להלן) מהפרויקט, אם וככל שיהיו וככל שהבנק יסכים למשיכתם מחשבון הליווי, וזאת בשעבוד בדרגה ראשונה אך הנחותה לזכויות הבנק לפי השעבודים בדרגה ראשונה, וזאת להבטחת התחייבויות המנפיקה כלפי מחזיקי אגרות החוב, והכל כמפורט במסמך זה להלן ("השעבוד הנחות"), וכן התחייבה הלווה לחתום על כתב הוראות בלתי חוזרות המורה לבנק להעביר [] % מהעודפים מחשבון הליווי (כהגדרתו לעיל) ישירות לחשבון מס' [] המתנהל בבנק [] סניף [] (מס' []) על שם [] (להלן: "חשבון העודפים"), אשר מלוא זכויות [] בקשר עם חשבון העודפים וכן מלוא הכספים ו/או ניירות הערך ו/או הנכסים בחשבון העודפים שועבדו גם הם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב ("השעבוד הנחות" ו-"שעבוד חשבון העודפים"; יכונן להלן יחד: "השעבוד");

והואיל והלווה התחייבה כלפי הנאמן, להעביר סכום השווה ל- [] % מהעודפים (כהגדרתם להלן), לחשבון העודפים, וזאת כל עוד לא התקיימו מלוא התחייבויות המנפיקה כלפי מחזיקי אגרות החוב (כפי שהדבר יאושר על ידי הנאמן);

לפיכך, הלווה הח"מ, מאשרת, מתחייבת ומורה לבנק באופן בלתי חוזר כדלקמן:

"עודפים" - כל אחד מאלה: (א) הכספים שיוותרו, ככל שיוותרו, בחשבון הליווי, לאחר פירעון מלוא אשראי הלווה וקיום כל התחייבויות הלווה לבנק בקשר עם אשראי הלווה לרבות החזרתו וביטולו כדן של כל הערבויות וההתחייבויות, כולל ערבויות על פי חוק המכר (דירות) הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה - 1974, שהוצאו ו/או יוצאו ככל שיוצאו על ידי הבנק בקשר עם הפרויקט ("עודפים סופיים"); (ב) סכומים, אשר הבנק לפי שיקול דעתו הבלעדי יסכים למשיכתם על ידי הלווה מחשבון הליווי, על חשבון עודפים סופיים ("עודפים צפויים"); (ג) יתרות מממוש השעבודים בדרגה ראשונה, כולם או חלקם, שיוותרו (ככל שיוותרו) לאחר פירעון אשראי הלווה. יובהר, כספים אשר ימצאו בחשבון הליווי והבנק טרם נתן הסכמתו למשיכתם על ידי הלווה לא יחשבו כעודפים. (ד) כל הכספים שיגיעו ללווה במקרה של מכירת המקרקעין ו/או מכירת הפרויקט, וזאת לאחר פירעון מלוא אשראי הלווה וקיום כל התחייבויות הלווה לבנק בקשר עם אשראי הלווה.

2. הלווה מבקשת את הסכמת הבנק ליצירת השעבוד. השעבוד יהיה נדחה ונחות בפני השעבודים בדרגה ראשונה לרבות, אך לא רק, השעבוד על חשבון הליווי, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או ייווצר לטובת הבנק בקשר עם אשראי הלווה.

3. הלווה נותנת לבנק בזאת הוראה בלתי חוזרת להעביר סכום השווה ל- []% מהעודפים, כהגדרתם לעיל, ככל שיהיו, בכל מקרה שישוחררו מחשבון הליווי, ישירות אל החשבון העודפים. הלווה מורה לבנק בזאת בהוראה בלתי חוזרת כי בכל מועד שבו תבוצע העברה לחשבון העודפים של סכום השווה ל- []% מהעודפים לפי ההוראה הבלתי חוזרת הנ"ל, סכום זהה השווה ל- 50% הנותרים מהעודפים יועבר באותו המועד לחשבון בבעלות השותף מס' [] המתנהל בבנק [] בע"מ, סניף מס' [].

4. הוראה בלתי חוזרת זו אינה ניתנת לביטול או לשינוי ללא הסכמת הנאמן בכתב ומראש, הואיל וזכויות הנאמן תלויות בה.

5. אין ולא יהיה בשעבוד כדי להגביל את זכותם של הבנק והלווה לפעול בפרויקט ובחשבון הליווי לפי שיקול דעתם הבלעדי (ובהתאם להוראות כתב זה ובלי לגרוע מהסכמות אחרות שבין הלווה לבנק), ללא קבלת אישור כלשהו מהנאמן. בכלל זה, לא תחול על הבנק כל מגבלה לאפשר משיכת כספים מחשבון הליווי אשר יחזו להיות, לפי שיקול דעתו הבלעדי, דרושים לצרכי הפרויקט, ניהולו, בנייתו שיווקו וכיו"ב ו/או כהחזר הוצאות הקשורות בפרויקט ו/או לצורך פירעון אשראי הלווה כולו או חלקו.

6. הבנק יהיה רשאי להסכים למשיכת עודפים מחשבון הליווי (עודפים צפויים או סופיים) לפי שיקול דעתו הבלעדי (ובהתאם להוראות כתב זה) ולא תהיה לבנק כל אחריות לגבי מועדי משיכת העודפים וגובה הסכומים שנמשכו, ולא תחול על הבנק כל אחריות לגבי נזקים ו/או הוצאות ו/או הפסדים העלולים להיגרם לנאמן.

7. מבלי לגרוע מהאמור בכתב זה, הלווה מתחייבת לא לבקש מהבנק את הסכמתו למשיכת עודפים ולא למשוך עודפים אלא אך ורק בהתאם להוראות כתב זה. הבנק יסרב לאשר ללווה למשוך עודפים שלא בהתאם להוראות כתב זה, אלא אם התקבל אישור הנאמן בכתב למשיכת העודפים שלא בהתאם להוראות כתב זה. כמו כן מובהר כי אין הבנק מחויב להסכים למשיכת עודפים צפויים, וזכותו של הלווה למשיכת עודפים קמה רק לאחר פירעון מלוא אשראי הלווה וסיום הקמת הפרויקט, הכל כמוסכם בהסכם הליווי.

8. הסכם הליווי ו/או כל בטוחה הנזכרת בו ו/או מסמכי השעבוד לטובת הבנק ו/או כל הסכם אחר שנחתם בין הבנק לבין הלווה בין אם קיימים ובין אם עתידיים, לרבות כפי שיתוקנו מעת לעת, אינם בגדר "חוזה לטובת צד שלישי" כמשמעותו בפרק ה' לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 ו/או בכל דין אחר, ולכן אינם מקנים לצד ג' כלשהו זכויות כלשהן כלפי הבנק.

9. מנגנוני הפיקוח של הבנק נועדו לשימוש של הבנק בלבד והבנק מסתמך או נמנע מלהסתמך עליהם, לפי שיקול דעתו ואין בקיומם בכדי להטיל אחריות כלשהי על הבנק בביצוע מעקב או פיקוח על הפרויקט. הפיקוח מטעם הבנק על הפרויקט ככל שיעשה, נעשה לצורכי הבטחת אשראי הלווה בקשר למקרקעין ולפרויקט בלבד, ואין במסמך זה כדי להטיל על הבנק כל חובה כלפי הנאמן לפקח, להשגיח ו/או להקפיד על ביצוע התחייבויות הלווה בקשר לפרויקט בכלל וביחס לשחרור כספים מחשבון הליווי שבנדון ו/או לשימוש שנעשה בהם בפרט, וללווה ו/או לנאמן לא תהיה כל תביעה או טענה כלפי הבנק בקשר לכך, ואם תובא בפני הבנק טענה, דרישה או תביעה בקשר להוראת הלווה, קבלתה ו/או בקשר לפרויקט שבנדון, הבנק זכאי לחייב איזה מבין החשבוניות של הלווה המתנהלים ו/או שיתנהלו בבנק, לפי שיקול דעתו הבלעדי, בגין כל הוצאה או נזק שייגרם לבנק בגין כך.

10. אין בהסכמת הבנק משום אישור לתנאי שטר הנאמנות ו/או תנאי הסכם כלשהו שבין הנאמן לבין הלווה וכתב הוראות זה ו/או תנאי כלשהו מתנאיו לא מחייב ו/או יחייב את הבנק בשום דבר ועניין למעט ביחס להעברת העודפים, אם וככל שישוחררו לפי שיקול דעתו הבלעדי של הבנק, לחשבון העודפים בלבד, וכי במתן

אישור הבנק להוראה זו, הבנק אינו מקבל על עצמו כל חובה ו/או אחריות מכל סוג שהוא כלפי הלווה ו/או כלפי הנאמן, ביחס לאמור באישור הבנק, ואין בהסכמת הבנק לפעול בהתאם להוראת הלווה כדי לעשותו נאמן כלפי הלווה ו/או כלפי הנאמן, ובלבד שהבנק פעל בהתאם לאמור באישור הבנק.

11. אין בהסכמת הבנק משום אישור ו/או מצג ו/או התחייבות מכל מין וסוג שהוא של הבנק, לעצם היווצרות או היוותרות העודפים כהגדרתם לעיל, וסכום העודפים ככל שיהיו יושפע ומושפע מרווחיות הפרויקט כפי שתהיה בפועל. הבנק לא יהיה אחראי בכל מקרה לפירעון חובות והתחייבויות הלווה כלפי הנאמן.

12. הבנק משוחרר מכל אחריות בגין נזקים, הוצאות ו/או הפסדים העלולים להיגרם כתוצאה מהסכמתו לפעול על פי כתב זה, ובלבד שהבנק פעל בהתאם לאמור בכתב הוראות זה. הלווה תפצה ותשפה את הבנק בגין כל הפסד, נזק או הוצאה ישירים (ובכלל זה שכר טרחת עו"ד) שייגרמו לבנק כתוצאה מהליכים, תביעות או דרישות שיוגשו או יינקטו נגד הבנק או על ידי הבנק בקשר לכתב הוראות זה והבנק יהיה רשאי לחייב את חשבון הלווה או כל חשבון אחר המתנהל על שם הלווה אצלו בכל הפסד, נזק או הוצאה כאמור כהגדרתו לעיל, ובלבד שהבנק פעל בהתאם לאמור בכתב הוראות זה.

13. השעבוד הנחות לא יהיה ניתן להעברה לשום גורם אחר, ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. הבנק לא יסרב למתן ההסכמה, אלא מטעמים סבירים, ובכלל זה בתנאי שמקבל ההעברה יקבל על עצמו את כל התחייבויות הנאמן כפי הבנק. יובהר כי במקרה של החלפת נאמן, הלווה תודיע לבנק בכתב מראש ובכתב על החלפת הנאמן, והנאמן הנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויות הנאמן כלפי הבנק, ויחתום על כל המסמכים הנדרשים ע"י הבנק בקשר עם החלפת הנאמנים.

14. הסכמת הבנק לפעול בהתאם להוראות כתב זה הינה בכפוף לכך שאין ולא תהיה כל מניעה משפטית או חוקית לפעול על פי האמור בו.

בכבוד רב,

[] בע"מ

תאריך

אישור עו"ד

אני החתום מטה, עו"ד [], מ.ר. [], מאשר שמסמך זה נחתם בפני ביום _____ ע"י ה"ה _____, המוסמכים בהתאם להחלטות הלווה ו/או מסמכי התאגדותו, לחתום בשם הלווה על כתב זה.

חתימה וחותמת עוה"ד

אישור הבנק

תאריך: [] 2025

לכבוד

[] בע"מ (מספר חברה []) (להלן: "הלווה")

א.ג.נ.,

הבנק מאשר כדלקמן:

1. אין לבנק התנגדות ליצירת השעבוד הנחות להבטחת ההתחייבויות לנאמן בלבד, בהתאם ובכפוף להוראות מכתב ההוראות הבלתי חוזרות מאת הלווה לעיל, ולאמור להלן.
2. הבנק קיבל את מכתב ההוראות הבלתי חוזרות הנ"ל ("הוראה זו" או "ההוראה הבלתי חוזרת"), יפעל לפיה ובכל מקרה של העברת/משיכת עודפים מחשבון הליווי לא יאשר העברה של העודפים, אלא באופן הבא: העברה לחשבון העודפים של סכום השווה ל-50% מהעודפים לפי הוראה זו, וסכום זהה השווה ל-50% הנותרים מהעודפים יועבר לחשבון בבעלות השותף מס' [] המתנהל בבנק [] בע"מ, סניף מס' [], וזאת כל עוד חשבון הליווי משועבד לבנק, ובכפוף לתנאים המפורטים במכתב זה לעיל ובאישור הבנק להלן. יובהר כי העברת העודפים לחשבון הייעודי ולחשבון הנוסף הנ"ל תבצע, רק לאחר קבלת הוראת הלווה לכך לבנק בכתב כמקובל.
3. הבנק מאשר כי כל עוד לא סולקו חובות והתחייבויות המנפיקה כלפי הנאמן (כפי שיאושר על ידי הנאמן בכתב באישור שיופנה ללווה עם העתק לבנק), כל זכויות הקיזוז ו/או העיכובן הקיימות לבנק בחשבון הליווי תעמודנה לו רק לגבי חובות הלווה בקשר עם אשראי הלווה (כהגדרתו במכתב הלווה דלעיל), לרבות חובות והתחייבויות המתנהלים בחשבון הליווי, כולל התחייבויות מותנות, ולא תחולנה ביחס לחובות ו/או התחייבויות אחרות של הלווה (לרבות ביחס לפרויקטים אחרים שלו) ו/או ביחס לחובות או התחייבויות של צד ג' כלשהו כלפי הבנק ("חובות אחרים"). לפיכך, כל עוד לא נפרעו חובות המנפיקה כלפי הנאמן (כפי שיאושר על ידי הנאמן בכתב באישור שיופנה ללווה עם העתק לבנק), הבנק לא יבצע קיזוזים ו/או חיובים ו/או העברות בין כספים וזכויות בחשבון הליווי לבין חובות והתחייבויות בחשבונות אחרים של הלווה אשר אינם בקשר עם הפרויקט ו/או בחשבונות של צד ג' כלשהו.
4. בנוסף, אנו מאשרים כי על אף כל האמור במסמכי השעבודים בדרגה ראשונה שלטובתנו, תמורות מימוש השעבודים מדרגה ראשונה (ככל שימומשו) ישמשו תחילה לסילוק חובות הלווה לבנק בקשר עם אשראי הלווה בלבד (כהגדרתו במכתב הלווה דלעיל), לרבות החובות המתנהלים בחשבון הליווי, ולאחר מכן אנו לא נהיה זכאים לפרוע חובות אחרים (כהגדרתם לעיל) ממימוש השעבודים מדרגה ראשונה, אלא רק לאחר שייפרעו כל חובות והתחייבויות הלווה כלפי הנאמן, כפי שיאושר ללווה על ידי הנאמן בכתב עם העתק לבנק (כהגדרת מונחים אלו בהוראה הבלתי חוזרת).
5. אין בהוראה זו כדי לפגוע ו/או לגרוע מתוקף השעבודים בדרגה ראשונה ומכל זכות ו/או סעד העומדים לבנק עפ"י השעבודים בדרגה ראשונה ועפ"י כל דין או כדי להקנות לנאמן זכויות עדיפות כלשהן על זכויות הבנק כלפי הלווה, ובכלל זה הזכויות בפרויקט ובחשבון הליווי, ואין בהסכמת הבנק לפעול בהתאם להוראה הנ"ל כדי לעשותו נאמן כלפי הלווה ו/או כלפי הנאמן.
- על אף כל האמור במסמכי השעבודים בדרגה ראשונה, כל עוד לא נפרע מלוא החוב לנאמן (כפי שיאושר ללווה על ידי הנאמן בכתב עם העתק לבנק), הבנק יהיה זכאי לפרוע ממימוש השעבודים בדרגה ראשונה (ככל שימומשו), רק את אשראי הלווה בקשר למקרקעין ולפרויקט.
6. התחייבויות הלווה כלפי הבנק הינן עצמאיות ובלתי קשורות להתחייבויות הלווה כלפי הנאמן ועומדות בקדימות עדיפה ביחס להתחייבויות הלווה כלפי הנאמן. לפיכך, היה והלווה לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי הבנק, הבנק יהיה רשאי לממש את זכויותיו על פי השעבודים בדרגה ראשונה בהתאם לאמור לעיל בכפוף להוראות כל דין ועל פי שיקול דעתו וללא תלות או קשר להתחייבויות הלווה כלפי הנאמן, והשעבודים בדרגה ראשונה ימומשו על ידו כבעל שעבוד מובטח על כל המשתמע מכך בדין הישראלי. הנאמן יפעל בשיתוף פעולה עם הבנק, ככל שיידרש.
7. כל עוד לא נפרע מלוא אשראי הלווה, הנאמן לא יממש את זכויותיו לפי השעבוד הנחות או ינקוט בהליך שיש בו משום איכוף או מימוש השעבוד הנחות, אלא בהסכמת הבנק מראש ובכתב. הבנק לא יתנגד למתן הסכמה מטעמים בלתי סבירים.

8. הבנק יהיה רשאי להעמיד אשראי חדש, לחדש או להאריך אשראי בקשר עם אשראי הלווה בלבד ("האשראי החדש"), שפירעונו אף הוא יהיה מובטח על ידי השעבודים בדרגה ראשונה וכל האמור במכתב זה יחול במלואו גם על האשראי החדש. למען הסר ספק, יהיו מועדי העמדת ו/או חידוש ו/או הארכת האשראי החדש, אשר יהיו, זכותו של הבנק להיפרע מהשעבודים בדרגה ראשונה גם בגין חובות והתחייבויות על חשבון או בקשר עם האשראי החדש, תהיה עדיפה על זכויות הנאמן על פי השעבוד הנחות ובלבד שהאשראי החדש ניתן במסגרת הליווי הפיננסי לפרויקט בעבור הפרויקט בלבד.
9. מובהר, כי אין באמור בהוראה זו או באישור הבנק כדי לגרוע מזכות הבנק להסכים עם הלווה על תיקונים ו/או שינויים ו/או עדכונים בהסכם הליווי ובתנאיו או בשעבודים בדרגה ראשונה, מכל סוג שהוא וזאת מבלי לפגוע ו/או לגרוע מתוקף השעבודים בדרגה ראשונה ומכל זכות ו/או סעד העומדים לבנק עפ"י השעבודים בדרגה ראשונה ועפ"י כל דין; והכל למעט ביחס לשינויים הסותרים את הוראה זו.
10. הבנק יהא רשאי להעביר את זכויותיו על פי השעבודים בדרגה ראשונה בכל עת, מבלי צורך לקבל את הסכמת הנאמן. במקרה של העברת זכויות כאמור, מקבל ההעברה יקבל את כל זכויות והתחייבויות הבנק, בין היתר, על פי מכתב זה.
11. האמור במכתב זה ייכנס לתוקף רק לאחר שהנאמן יאשר בחתימתו את הסכמתו לאמור בנוסח המופיע בשולי כתב זה עד לא יאוחר מיום [].

בכבוד רב,

בנק [] בע"מ

בנק [] בע"מ ("הבנק")

הח"מ, הנאמן, מסכים לאמור בכתב ההסכמה לשעבוד נחות על עודפים והוראה בלתי חוזרת (מאת הלווה) (להלן: **"כתב ההסכמה"** או **"ההוראות הבלתי חוזרות"**), לרבות ההוראה הבלתי חוזרת המתייחסת גם ל- [] % הנוספים של העודפים, ובאישור הבנק לעיל (להלן: **"אישור הבנק"**) ומקבל על עצמו את כל האמור במסמכים הנ"ל (ככל שאלה מתייחסים אל הח"מ), לרבות בדבר שחרור הבנק מאחריות וויתור על טענות כנגד הבנק והכל כמפורט במסמכים הנזכרים לעיל.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל:

1. הננו מאשרים כי לא נתנו לנו וכן מתחייבים בזאת שלא לדרוש ו/או לקבל, במישרין ו/או בעקיפין, כל שעבוד, משכון, משכנתה ו/או התחייבות לרישום משכנתה ו/או כל זכות אחרת בלווה בקשר עם הפרויקט ו/או במקרקעין ו/או בחשבון הליווי ו/או בקשר עימם מלבד השעבוד כהגדרתו בהוראה הבלתי חוזרת.

2. אנו מאשרים ומתחייבים בזאת כי האמור בכתב ההסכמה ובאישורנו זה לעיל גובר, ביחסים כלפיכם בלבד, על כל הסכם ו/או מסמך שנחתם ו/או ייחתם מעת לעת בינינו ובין המנפיקה ו/או בינינו לבין הלווה ו/או כל מסמך ו/או אישור אחר אשר נחתם ו/או ייחתם לטובתנו על ידי המנפיקה ו/או הלווה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל מובהר כי האמור בהסכמים בינינו לבין הלווה לא יחייב אתכם בכל מקרה. אין באמור כדי לגרוע מחובות הלווה כלפינו לפעול בהתאם לשטר הנאמנות וכל מסמך אחר שנחתם בינינו לבין המנפיקה או שהמנפיקה התחייבה לו כלפינו.

מבלי לגרוע מכלליות האמור, אנו מסכימים כי גם במקרה בו במסמכים בינינו לבין המנפיקה ו/או הלווה, לרבות שטר הנאמנות, קיימת התייחסות לתאגיד מלווה, הרי שהמונח "תאגיד מלווה", כולל גם את בנק [] בע"מ.

3. מובהר כי כל עוד הסכם הליווי הינו בתוקף, ולא התקבל אישור בנק [] בע"מ, בכתב, בדבר ביטול הסכם הליווי ואי ליווי הפרויקט על ידו, לא ירשמו לטובתנו משכנתאות ו/או שעבדים ו/או משכונות מכל סוג ומכל דרגה שהיא בקשר לפרויקט ו/או למקרקעין ו/או לחשבון הליווי למעט השעבוד כהגדרתו בהוראות הבלתי חוזרות, ולא תהא לנו זכות לממש את שעבוד העודפים (כהגדרתו בהוראות בלתי חוזרות ביחס לעודפים המופקדים בחשבון הליווי וכל עוד הם מופקדים שם), אלא לאחר קבלת הסכמתכם, ככל שתתקבל, בכתב ומראש.

4. אנו מאשרים כי אין בשעבוד (כהגדרתו בהוראות הבלתי חוזרות) בכדי ליצור חובה כלשהי שלכם כלפי הלווה ו/או המנפיקה ו/או מחזיקי אגרות החוב ו/או כלפי הנאמן ולא תחול עליכם כל אחריות בגין נזקים ו/או הפסדים ו/או הוצאות ו/או הפסדים העלולים להיגרם למחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן עקב כך, ובלבד שפעלתם בהתאם לאישור הבנק. שעבוד העודפים (כהגדרתו בהוראות הבלתי חוזרות) יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובתכם בקשר עם הפרויקט, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של הפרויקט, ובפני כל שעבוד שנוצר ו/או שיווצר על-פי הסכם הליווי אשר נחתם בקשר עם הפרויקט.

5. עוד אנו מסכימים מאשרים בזאת כדלקמן:

5.1 שחרור העודפים מחשבון הליווי ייעשו לפי שיקול דעתכם הבלעדי והמוחלט, בהתאם להוראות הסכם הליווי ובכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לכן, מלוא הסכומים המגיעים לכן ו/או המובטחים לכן בהתאם להסכם הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום הלווה לטובתכם והכל בקשר עם הפרויקט, ולא תהיה לכם כל אחריות לגבי מועדי שחרור העודפים וגובה הסכומים המשוחררים, ולא תחול עליכם כל אחריות בגין נזקים ו/או הוצאות ו/או הפסדים העלולים להיגרם למחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן עקב כך.

5.2 אין ברישום השעבוד (כהגדרתו בהוראות הבלתי חוזרות) בכדי ליצור חובה כלשהי שלכם כלפי הלווה ו/או המנפיקה ו/או מחזיקי אגרות החוב ו/או כלפי הנאמן ו/או כלפי צד ג' כלשהו, ולא תחול עליכם כל אחריות בגין נזקים ו/או הפסדים ו/או הוצאות ו/או הפסדים העלולים להיגרם למחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן עקב כך.

5.3 אינכם אחראים בכל צורה שהיא לפירעון חובותיה של המנפיקה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או לפעולה מפעולותיהן של הלווה ו/או של המנפיקה, ובלבד שפעלתם בהתאם לאישור הבנק.

- 5.4. לא תחול עליכם כל מגבלה לאפשר שחרור כספים מחשבון הליווי (כהגדרתו בהוראות הבלתי חוזרות) בכפוף להוראות הסכם הליווי (וזאת למעט העודפים אשר יועברו בהתאם להוראות הבלתי חוזרות).
- 5.5. התחייבויות הלווה כלפיכם על-פי הוראות הסכם הליווי הינן עצמאיות ובלתי קשורות להתחייבויות המנפיקה כלפי מחזיקי אגרות החוב, ועומדות בקדימות עדיפה ביחס להתחייבויות המנפיקה כלפי מחזיקי אגרות החוב. לפיכך, אם הלווה לא תעמוד בהתחייבויותיה כלפיכם, אתם תהיו רשאים לממש את זכויותיכם על-פי השעבודים הרשומים לטובתכם כבעל שעבוד מובטח בקשר עם הפרויקט, בכפוף להוראות כל דין, וללא תלות או קשר להתחייבויות המנפיקה כלפי מחזיקי אגרות החוב.
- 5.6. לא חלה עליכם כל חובה כלפי מחזיקי אגרות החוב, לבחון או לפקח עבור הלווה על רווחיות הפרויקט ו/או על יכולת עמידת המנפיקה באיזו מהתחייבויותיה על-פי שטר הנאמנות, לרבות אך לא רק, פירעון תשלומי הקרן או הריבית למחזיקי אגרות החוב או הפקדת כספי עודפים בחשבון העודפים, ובלבד שפעלתם בהתאם לאישור הבנק.
- 5.7. אנו מתחייבים כי לא נהיה רשאים להפריע או להתנגד לצעדים שיינקטו על ידכם על פי או מכח הסכם הליווי ו/או יתר ההסכמים ו/או המסמכים שנחתמו/וייחתמו לטובתכם לרבות להמשך הבנייה ו/או לתפיסת המקרקעין בין על ידי מכירתם ובין על ידי מינוי כונס נכסים ו/או מנהל ו/או בכל דרך אחרת. זהות כונס הנכסים ו/או בעל תפקיד אחר שייבחר על ידכם, תיקבע על ידכם, לפי שיקול דעתכם הבלעדי.
6. אנו מאשרים כי הסכם הליווי אינו בגדר חוזה לטובת צד שלישי, ואינכם חייבים לאכוף את קיומו או לעקוב אחר מילוי ההתחייבויות לפיו.
7. אנו מאשרים כי אינכם אחראים בכל צורה שהיא לפירעון חובותיה של המנפיקה כלפי מחזיקי אגרות החוב ו/או לפעולה מפעולותיה של המנפיקה, ולא תהיה למחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן שום טענה, דרישה או תביעה בקשר עם ניהול הפרויקט ו/או חשבון הליווי של הפרויקט אף אם יתברר בפועל כי לא השגחתם על ביצוע התחייבויותיה של הלווה לפי הסכם הליווי.
8. הנכם משוחררים מכל חובה או אחריות, מפורשת או משתמעת לאיזה הפסד במימון הפרויקט או לאי יכולת להחזיר תשלומים מכל סיבה שהיא, ו/או לקיומם או אי קיומם של עודפים ו/או רווחים בפרויקט, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל כתוצאה מכשלון בבדיקה, הערכה, ביקורת ספרים או חקירה של עסקי הלווה ו/או המנפיקה ו/או ענייני הפרויקט.
9. ידוע לנו כי לא קיבלתם על עצמכם כל התחייבות או מצג באשר לסולבנטיות, למצב הכספי החוזי או לעניינים אחרים הקשורים לחברה או לפרויקט ולא תהיו אחראים להצהרה, התחייבות או מצג שנעשו כלפיכם או בקשר למנפיקה ו/או ללווה ו/או לפרויקט או בכל מסמך הקשור למימון הפרויקט.
10. אינכם מקבלים על עצמכם כל התחייבות או מצג ולא תהיו אחראים כלפינו בקשר לביצוע הנאות, החוקיות, התקפות, ההתאמה, יכולת הפירעון או האכיפה של ההתחייבויות בקשר עם מימון הפרויקט ו/או אכיפת הבטוחות שהועמדו לטובתכם בקשר עם הפרויקט כבעלי שעבוד מובטח, בכפוף להוראות כל דין ו/או העדיפות בקבלת התמורות מכוח הבטוחות האמורות על פני כל אדם אחר כבעלי שעבוד מובטח, בכפוף להוראות כל דין.
11. אנו מאשרים כי לא תחול עליכם כל מגבלה לאפשר שחרור כספים מחשבון הליווי אשר יחזו להיות דרושים לצורכי הפרויקט ו/או מימונו ו/או כהחזר הוצאות הקשורות בפרויקט ו/או כהחזר חובות והתחייבויות כלפי הבנק בקשר עם הפרויקט, בכפוף להוראות הסכם הליווי ועל פי שיקול דעתכם הבלעדי, לרבות תשלום כספים שלא לפי דו"ח המפקח שאתם תהיו סבורים שיש צורך לשחרר לקידום/השלמת הפרויקט.
12. ידוע לנו באופן חד משמעי שהפקוח על פרויקט הבניה נעשה לצורך הבטחת פירעון אשראי הלווה ולקיום כל החובות וההתחייבויות של הלווה כלפיכם הקבועים במערכת ההסכמים שנחתמה בין הלווה לביניכם, ואין אנו יכולים להסתמך על מנגנון הפיקוח בפרויקט ו/או על כל מנגנון אחר שלכם.
13. למונחים אשר לא הוגדרו במפורש באישורנו זה, תהא המשמעות אשר ניתנה להם בהוראות הבלתי חוזרות ובאישור הבנק.

אישור עו"ד

אני הח"מ _____, עו"ד של _____ מאשרת בזאת כי מסמך זה נחתם בפני כדין ע"י
ה"ה _____ המוסמך, בהתאם להוראות מסמכי ההתאגדות של הנאמן, לחתום בשם הנאמן על
המסמך הנ"ל, וכי האמור לעיל מחייב את הנאמן בכל האמור בו.

_____ **תאריך:**

_____ **חתימה וחותמת עו"ד**

נספח

פרטים אודות הפרויקטים שהעודפים בהם ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה [X]) של אלביט הדמיה בע"מ (להלן: "החברה") (בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 103-29). המידע המפורט בטבלאות שלהלן מבוסס על מתכונת הגילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד כפי שמיושמת בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, אשר פורסם ביום 31 במרץ 2025 (מס' אסמכתא 022607-01-2025) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2024"), לפיה, בין היתר, סך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים ושיעורו וכן העודפים הצפויים מובאים על בסיס הערכה, תחזיות ותכניות העבודה של החברה, כמפורט בהערות ובהסתייגויות המובאות בסעיפים 21 ו-22 בדוח התקופתי לשנת 2024, ובהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי (להלן: "הנחיית נדל"ן יזמי"). כמו כן, לגילוי המובא להלן בדבר הפרויקטים מצורפת טבלה ייעודית נוספת, בהתאם לעמדת רשות ניירות מספר 103-29 בנוגע לפרויקט שעודפיו ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות חוב.

1. פרויקט אפרת (המוחזק באמצעות חברת בעל התניא אפרת בע"מ) - פרויקט בהקמה

להלן פרטים אודות הפרויקט המוחזק (בשרשור) בבעלות מלאה (100%) של החברה.

1.1. פרטים כלליים

פרטים	סעיף
פרויקט אפרת	שם הפרויקט
אפרת, גבעת התאנה	מיקום הפרויקט
יזום למגורים	סוג הפרויקט
הקמת 32 יח"ד ב-8 מגרשים.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אלביט הדמיה בע"מ מחזיקה ב-100% באלביט מגורים בע"מ המחזיקה ב-100% בבעל התניא אפרת בע"מ המחזיקה ב-100% בפרויקט.	מבנה ההחזקה בפרויקט
ל.ר.	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי בחברה מאוחדת	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
1/3/2021	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
7,480 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
Q3/2027	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בשיווק	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל
Q3/2027	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
נווה הרודיון בע"מ. במסגרת ההסכם עם הקבלן נקבע מנגנון תמורה פאושלית בסך כולל של 52,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה.	הסכמים עם קבלני ביצוע
בביצוע	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
חכירה מרמ"י	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
ל.ר.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
ל.ר.	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
לא נעשה	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוש ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
ל.ר.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
ל.ר.	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]

1.2. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	32	8,461 מ"ר	יחידות דיור
-	אין	אין	שטח מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

1.3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת - 2023	שנת - 2024	שנת - 2025			
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
19,744	19,744				עלויות שהושקעו
13,566	13,720				
5,547	11,142				
5,865	5,969				
44,722	50,575				
44,722	50,575				
-	-				עלויות שטרם הושקעו והשלמה
-	-				
80,000	75,000				
4,000	3,500				
84,000	78,500				
-	7%				
Q3/2027	Q3/2027				

1.4. שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת - 2023	שנת - 2024	שנת 2025			
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
6	5				חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,522	1,248				
-	-				
17.4	17.8				מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-				
6	11				חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1,522	2,770				
-	-				
17.4	17.6				מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-				
150,000	150,000				שיווק השיווק של הפרויקט
26,526	48,792				
19%	34%				
26	21				
6,939	5,691				שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	-				
48,333	48,645				סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	1				
-	17.5				

1.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים
--------------------------------------	---

עד ליום האחרון של שנת – 2024	2,963	9,014
שנת - 2025	15,000	-
שנת - 2026	15,000	2,500
שנת - 2027	15,829	37,278
שנת - 2028	-	-
שנת - ואילך	-	-
סה"כ	48,792	48,792

1.6. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת - 2022	שנת - 2023	שנת - 2024	
-	150,000	150,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	130,000	130,000	עלויות פרויקט צפויות
-	20,000	20,000	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	20,000	20,000	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	0	500	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
-	20,000	19,500	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
-	15.5%	15.5%	שיעור רווח גולמי לעלות כולל צפוי בפרויקט (%)
-	17.5	17.5	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב
-	-	-	מגורים
-	-	-	מסחרי
-	-	-	משרדים
-	-	-	אחר
-	-	-	רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

1.7. ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 2%	השפעת עליה של 1%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	ירידה של 1% השפעת של	השפעת ירידה של 2%	
3,000	1,500	19,500	(1,500)	(3,000)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(2,600)	(1,300)	19,500	1,300	2,600	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

1.8. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

הלוואה מתאגיד בנקאי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי)	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	=
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	29,000
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	29,000
מוסד מלווה: תאגיד בנקאי			
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה: 3/8/2022			
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי): מסגרת אשראי 29,000 אלפי ש"ח. ובנוסף, מסגרת ערבויות חוק מכר 145,531 אלפי ש"ח.			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה: יתרת ערבות חוק מכר כ- 134,000 אלפי ש"ח.			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]: שיעור הריבית בגין העמדת אשראי: פריים + 1.5% עמלות בגין ערבויות לרוכשי דירות: 0.8% עמלת בגין הקצאת מסגרת אשראי: 0.3%			
מועדי פירעון קרן וריבית: תשלום קרן: בהתאם לתזרים המזומנים של הפרויקט. מסגרת האשראי צפויה להסתיים בתום הפרויקט. תשלום ריבית: חודשית			
תניות פיננסיות מרכזיות: -			
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]: -			

ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	-
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	בכפוף לקצב מכירה וקצב התקדמות הפרויקט ובכפוף לאישור הבנק המלווה.
בטחונות:	שעבוד ראשון על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.

הלוואה מחברת אשראי חוץ בנקאי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט		
31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	=
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	6,800
31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	5,760
מוסד מלווה:		
חברת אשראי חוץ בנקאי		
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:		
26/5/2021		
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):		
6,800		
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
-		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:		
פריים + 9.5		
מועדי פירעון קרן וריבית:		
Q3/2027 לחברה עומדת הזכות לפירעון מוקדם		
-		
תניות פיננסיות מרכזיות:		
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:		
-		
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:		
לא		
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:		
לא		
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		
ל.ר		
בטחונות:		
שעבוד שני על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.		

1.9. שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח (למועד הדו"ח) - 31.12.2024
שעבודים	דרגה ראשונה	לא מוגבל בסכום (נכון ליום 31.12.2024 יתרת החוב (קרן וריבית) עומדת על סך של כ- 29 מיליוני ש"ח)
	דרגה שניה	לא מוגבל בסכום (נכון ליום 31.12.2024 יתרת החוב (קרן וריבית) עומדת על סך של כ- 6.8 מיליוני ש"ח)
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		=

1.10. התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

20,000	רווח גולמי צפוי :
12,000	התאמות לעודפים, סה"כ:
32,000	סה"כ עודפים צפויים למשיכה :
2026-2027	מועד צפוי למשיכת עודפים :
	תנאים מתלים למשיכת עודפים :

1.11. פרטים נוספים אודות העודפים בפרויקט בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 של רשות ניירות

ערך (באלפי ש"ח)

32 מיליון ש"ח	העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס עדכני (חלק החברה האפקטיבי בפרויקט)
2025-2027	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים, ומקדמות שהתקבלו מועדי תשלום קרן וריבית של אגרות החוב (סדרה אי)
תשלום ריבית פעמיים בשנה בחודשים יוני ודצמבר תשלום קרן בחמישה תשלומים לא שווים: 25%-ב-31 בדצמבר 2027, 10%-ב-30 ביוני 2028, 15%-ב-31 בדצמבר 2028, 25%-ב-30 ביוני 2029 ו- 25%-ב-31 בדצמבר 2029.	

זכויות החברה למשוך עודפים מחשבון הליווי הינן בכפוף ולאחר שתפרע תחילה את מלוא הסכומים המגיעים לבנק המלווה, בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לכך שאכן ייווצרו עודפים כאמור. בהתאם, חברת הפרויקט נתנה הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים אשר ייווצרו בחשבון הליווי (אם וכאשר ייווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות).	המנגנון שנקבע מול הבנק באשר ליכולת החברה לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים
קיים. חברת הפרויקט נתנה הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים אשר ייווצרו בחשבון הליווי (אם וכאשר ייווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות).	קיומה/היעדרה של התחייבות של התאגיד כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול התאגיד המלווה (כאמור לעיל) וכן התייחסות לקיומו/היעדרו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון האמור
אין יכולת, למעט בהתאם למנגנונים המתוארים בסעיף 6 לשטר הנאמנות.	יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים
אין אפשרות	אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה
ראו גילוי בטבלאות לעיל.	פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם מממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה סמוך למועד ההנפקה ובכל דוח תקופתי, וקיומן או היעדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאי התאגיד ליטול מן הבנק המלווה
-	יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים

2. פרויקט בן שמן - JOY (המוחזק באמצעות חברת בעל התניא בן שמן בע"מ) - פרויקט בהקמה

להלן פרטים אודות הפרויקט המוחזק על ידי החברה (בשרשור) ב- 50%.

יודגש, כי כל הנתונים הכספיים להלן מתייחסים לפרויקט בכללותו (100%), בעוד שחלקה של החברה בפרויקט (באמצעות החזקתה בחברת הפרויקט) הנו 50% בלבד.

2.1. פרטים כלליים

פרטים	סעיף
פרויקט בן שמן JOY	שם הפרויקט
לוד	מיקום הפרויקט
יזום למגורים	סוג הפרויקט
הקמת 166 יח"ד- מגדל של של 24 קומות ובהן 134 יח"ד ובנין של 7 קומות ובהן 32 יח"ד + 900 מ"ר שטחי מסחר	תיאור קצר של הפרויקט
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אלביט הדמיה בע"מ מחזיקה ב- 100% באלביט מגורים בע"מ המחזיקה ב- 50% בבעל התניא בן שמן בע"מ המחזיקה ב- 100% בפרויקט.	מבנה ההחזקה בפרויקט
מנדי יזום ובניה בע"מ (50%)	ציון שמות השותפים לפרויקט
השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
14/7/2021	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
3,759 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
Q3/2028	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בשיווק	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל
Q3/2028	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
מנדי יזום ובניה בע"מ. במסגרת ההסכם עם הקבלן נקבע מנגנון תמורה פאוסלית בסך כולל של 147,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה.	הסכמים עם קבלני ביצוע
בביצוע	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
חכירה מרמ"י	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
ל.ר	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
ל.ר	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
ל.ר	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
ל.ר	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
ל.ר	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]

2.2. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	166	19,330 מ"ר	יחידות דיור
-	-	900 מ"ר	שטח מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

2.3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת - 2023	שנת - 2024	שנת - 2025			
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
99,888	99,888				עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
36,319	36,319				עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
3,429	8,336				עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
22,742	28,008				עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
162,378	172,551				סה"כ עלות מצטברת
162,378	172,551				סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-				עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)

הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)				-
	עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	181,664	186,571		
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן)	30,000	34,000		
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	211,664	221,571		
	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	5%	-		
	מועד השלמת בנייה צפוי	Q3/2028	Q3/2028		

2.4. שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2023 -	שנת 2024 -	שנת 2025			
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
-	51				חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	5,705				יחידות דיור (מ"ר)
-	-				שטחי מסחר (מ"ר)
-	19.0				יחידות דיור
-	-				שטחי מסחר
-	51				יחידות דיור (#)
-	5,705				יחידות דיור (מ"ר)
-	-				שטחי מסחר (מ"ר)
-	19.0				יחידות דיור
-	-				שטחי מסחר
420,000	420,000				סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
-	108,520				סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
-	31%				שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	115				יחידות דיור (#)
19,400	13,695				יחידות דיור (מ"ר)
900	900				שטחי מסחר (מ"ר)
162,379	172,552				סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	5				מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר [לפי שימושים]
-	21.7				מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח לפי שימושים

2.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	עד ליום האחרון של שנת 2024
-	-	שנת 2025
-	-	שנת 2026
-	-	שנת 2027
-	-	שנת 2028
-	-	שנת - ואילך
-	-	סה"כ

2.6. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת 2022 -	שנת 2023 -	שנת 2024 -	
-	-	420,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-	-	384,000	עלויות פרויקט צפויות
-	-	36,000	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	36,000	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט

מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	0	-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	36,000	-	-
שיעור רווח גולמי לעלות כולל צפוי בפרויקט (%)	15.0%	-	-
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	21	-	-
מגורים	-	-	-
מסחרי	-	-	-
משרדים	-	-	-
אחר	-	-	-

2.7. ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 2%	השפעת עליה של 1%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 1%	השפעת עליה של 1%	השפעת ירידה של 2%
8,400	4,200	36,000	4,200	(4,200)	(8,400)
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר					
(7,600)	(3,800)	36,000	(3,800)	3,800	7,600
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר					

2.8. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

הלוואה מתאגיד בנקאי ומתאגיד שאינו בנקאי (בשיתוף)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי)	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	115,000
	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	115,000
מוסד מלווה: תאגיד בנקאי			
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה: 3/8/2022			
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי): מסגרת אשראי כספי 160,000 אלפי ש"ח. ובנוסף, מסגרת ערבויות חוק מכר 286,000 אלפי ש"ח.			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה: יתרת ערבות חוק מכר כ- 286,000 אלפי ש"ח.			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]: שיעור הריבית בגין העמדת אשראי: פריים + 1.35% עמלות בגין ערבויות לרוכשי דירות: 0.75% עמלת בגין הקצאת מסגרת אשראי: 0.3%			
מועדי פירעון קרן וריבית: תשלום קרן: בהתאם לתזרים המזומנים של הפרויקט. מסגרת האשראי צפויה להסתיים בתום הפרויקט. תשלום ריבית- חודשי			
תניות פיננסיות מרכזיות: תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]: -			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח: -			
האם מסוג non-recourse [כן/לא]: לא			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים: בכפוף לקצב מכירה וקצב התקדמות הפרויקט. ובכפוף לאישור הבנק המלווה (לאחר פירעון מלוא ההתחייבויות כלפיו בקשר עם הפרויקט).			
בטחונות: שעבוד ראשון על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.			

הלוואה מחברת אשראי חוץ בנקאי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט		
31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	43,200
31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-

37,300	מוצג כהלוואות לזמן ארוך
חברת אשראי חוץ בנקאי	מוסד מלווה:
3/10/2021	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
43,200	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים+8.85	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:
Q4/2027	מועדי פירעון קרן וריבית:
לחברה עומדת הזכות לפירעון מוקדם	
-	תניות פיננסיות מרכזיות:
-	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
-	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
ל.ר	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
שעבוד שני על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.	בטחונות:

2.9. שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח (למועד הדו"ח) - 31.12.2024
שעבודים	דרגה ראשונה	לא מוגבל בסכום (נכון ליום 31.12.2024 יתרת החוב (קרן וריבית) עומדת על סך של כ- 115 מיליוני ש"ח)
	דרגה שנייה	לא מוגבל בסכום (נכון ליום 31.12.2024 יתרת החוב (קרן וריבית) עומדת על סך של כ- 43 מיליוני ש"ח)
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	=

2.10. התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רווח גולמי צפוי :	36,000
התאמות לעודפים, סה"כ :	54,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכה :	90,000
מועד צפוי למשיכת עודפים :	2026-2028
תנאים מתלים למשיכת עודפים :	

2.11. פרטים נוספים אודות העודפים בפרויקט בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 של רשות ניירות

ערך (באלפי ש"ח)

90 מיליון ש"ח	העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס עדכני (חלק החברה האפקטיבי בפרויקט)
2027-2028	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים, ומקדמות שהתקבלו
תשלום ריבית פעמיים בשנה בחודשים יוני ודצמבר תשלום קרן בחמישה תשלומים לא שווים : 25%-ב-31 בדצמבר 2027, 10%-ב-30 ביוני 2028, 15%-ב-31 בדצמבר 2028, 25%-ב-30 ביוני 2029 ו- 25%-ב-31 בדצמבר 2029.	מועדי תשלום קרן וריבית של אגרות החוב (סדרה אי)
זכויות החברה למשוך עודפים מחשבון הליווי הינן בכפוף ולאחר שתפרע תחילה את מלוא הסכומים המגיעים לבנק המלווה, בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לכך שאכן ייווצרו עודפים כאמור.	המנגנון שנקבע מול הבנק באשר ליכולת החברה לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים
בהתאם, חברת הפרויקט נתנה הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים אשר ייווצרו בחשבון הליווי (אם וכאשר ייווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות).	
קיים.	קיומה/היעדרה של התחייבות של התאגיד כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון

חברת הפרויקט נתנה הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים אשר ייווצרו בחשבון הליווי (אם וכאשר ייווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות).	העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול התאגיד המלווה (כאמור לעיל) וכן התייחסות לקיומו/היעדרו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון האמור
אין יכולת, למעט בהתאם למנגנונים המתוארים בסעיף 6 לשטר הנאמנות.	יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים
אין אפשרות	אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה
ראו גילוי בטבלאות לעיל.	פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם מממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה סמוך למועד ההנפקה ובכל דוח תקופתי, וקיומן או היעדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאי התאגיד ליטול מן הבנק המלווה
-	יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים

3. פרויקט קרית ביאליק (המוחזק באמצעות חברת בעל התניא מכרזים בע"מ) - פרויקט בהקמה

להלן פרטים אודות הפרויקט המוחזק על ידי החברה (בשרשור) ב- 50%.

יודגש, כי כל הנתונים הכספיים להלן מתייחסים לפרויקט בכללותו (100%), בעוד שחלקה של החברה בפרויקט (באמצעות החזקתה בחברת הפרויקט) הנו 50% בלבד.

3.1. פרטים כלליים

פרטים	סעיף
פרויקט קרית ביאליק	שם הפרויקט
קרית ביאליק	מיקום הפרויקט
יזום למגורים	סוג הפרויקט
הקמת 354 יח"ד- שלב א 154 יח"ד בשני בניינים, שלב ב' 200 יח"ד בשלושה בניינים	תיאור קצר של הפרויקט
50%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אלביט הדמיה בע"מ מחזיקה ב- 100% באלביט מגורים בע"מ המחזיקה ב- 50% בבעל התניא מכרזים בע"מ המחזיקה ב- 100% בפרויקט.	מבנה ההחזקה בפרויקט
ISA GROUP בע"מ (50%)	ציון שמות השותפים לפרויקט
השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
8/3/2022	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
14,748 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט (מ"ר)
Q3/2028	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בשיווק	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי/בפועל
Q2/2029	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
שיכון ובינוי- סולל בונה. במסגרת ההסכם עם הקבלן נקבע מנגנון תמורה פאושלית בסך כולל של 333,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה.	הסכמים עם קבלני ביצוע
בביצוע	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
חכירה מרמ"י	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
ל.ר	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר)
ל.ר	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט (כגון, חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
לא נעשה	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
ל.ר	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
ל.ר	נושאים מיוחדים [כגון, חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים]

3.2. מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	45,904 מ"ר	354	-
שטח מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

3.3. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת - 2023	שנת - 2024	שנת - 2025			עלויות שהושקעו
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
69,770	69,770				עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
94,448	97,825				עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות
3,951	39,403				עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות
24,272	32,266				עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
192,441	239,264				סה"כ עלות מצטברת

192,441	239,264				סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-				עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-				עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
367,500	332,000				עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
36,500	28,500				עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן)	
404,000	360,500				סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	9%				שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
Q2/2029	Q2/2029				מועד השלמת בנייה צפוי	

3.4. שיווק הפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת - 2023	שנת - 2024	שנת 2025			
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
-	106				חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	13,461				יחידות דיור (#)
-	-				יחידות דיור (מ"ר)
-	13.5				שטחי מסחר (מ"ר)
-	-				מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	106				חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	13,461				יחידות דיור (#)
-	-				יחידות דיור (מ"ר)
-	13.5				שטחי מסחר (מ"ר)
-	-				מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
670,000	670,000				סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במטבע מסחרי)
-	181,409				שיעור השיווק של הפרויקט
-	30%				סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע מסחרי)
-	248				שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
45,904	32,443				יחידות דיור (#)
-	-				יחידות דיור (מ"ר)
-	-				שטחי מסחר (מ"ר)
192,441	90,633				סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	40				מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#) / מ"ר [לפי שימושים]
-	15.7				מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח לפי שימושים]

3.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	
41,346	17,642	עד ליום האחרון של שנת - 2024
-	40,000	שנת - 2025
-	50,000	שנת - 2026
-	50,000	שנת - 2027
140,063	23,767	שנת - 2028
-	-	שנת - ואילך
181,409	181,409	סה"כ

3.6. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט			
שנת - 2022	שנת - 2023	שנת - 2024	
-	-	670,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט

עלויות פרויקט צפויות	598,000	-	-
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	72,000	-	-
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	72,000	-	-
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	2,000	-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	70,000	-	-
שיעור רווח גולמי לעלות כולל צפוי בפרויקט (%)	12.0%	-	-
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב	15	-	-
רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	-	-	-
מגורים	-	-	-
מסחרי	-	-	-
משרדים	-	-	-
אחר	-	-	-

3.7. ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת עליה של 2%	השפעת עליה של 1%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 1%	השפעת עליה של 2%	
13,000	6,500	70,000	6,500	13,000	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
11,600	5,800	70,000	(5,800)	(11,600)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

3.8. מימון ספציפי שנלקח לפרויקט

הלוואה מתאגיד בנקאי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי)
31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	110,000	
31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-	
31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	110,000	
מוסד מלווה:			
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:			
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:			
מועדי פירעון קרן וריבית:			
תניות פיננסיות מרכזיות:			
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:			
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:			
בטחונות:			

3.9. שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח (למועד הדו"ח) - 31.12.2024

שיעבדים	דרגה ראשונה	שעבוד ראשון על הזכויות במקרקעין של חברת הפרויקט.	לא מוגבל בסכום (נכון ליום 31.12.2024 יתרת החוב (קרן וריבית) עומדת על סך של כ- 110 מיליוני ש"ח)
	דרגה שניה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-	-

3.10. התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

רווח גולמי צפוי :	72,000
התאמות לעודפים, סה"כ:	48,000
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	120,000
מועד צפוי למשיכת עודפים:	2028-2029
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	

3.11. פרטים נוספים אודות העודפים בפרויקט בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 של רשות ניירות

ערך (באלפי ש"ח)

120 מיליון ש"ח	העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס עדכני (חלק החברה האפקטיבי בפרויקט)
2028-2029	המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים, ומקדמות שהתקבלו מועדי תשלום קרן וריבית של אגרות החוב (סדרה אי)
תשלום ריבית פעמיים בשנה בחודשים יוני ודצמבר תשלום קרן בחמישה תשלומים לא שווים: 25%-ב-31 בדצמבר 2027, 10%-ב-30 ביוני 2028, 15%-ב-31 בדצמבר 2028, 25%-ב-30 ביוני 2029 ו- 25%-ב-31 בדצמבר 2029.	המנגנון שנקבע מול הבנק באשר ליכולת החברה לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים
זכויות החברה למשוך עודפים מחשבון הליווי הינן בכפוף ולאחר שתפרע תחילה את מלוא הסכומים המגיעים לבנק המלווה, בקשר עם הפרויקט, ובכפוף לכך שאכן ייווצרו עודפים כאמור. בהתאם, חברת הפרויקט נתנה הוראה בלתי חוזרת לבנק להעברת העודפים אשר ייווצרו בחשבון הליווי (אם וכאשר ייווצרו ולכשתקום לחברת הפרויקט הזכות לשחרר אותם מחשבון הליווי בהתאם להוראות הסכם הליווי) לחשבון העודפים בפרויקט (אשר בו יופקדו העודפים בפרויקט שישועבדו בשעבוד קבוע ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות חוב של החברה, עד לכיסוי הערך התחייבותי המלא של אגרות החוב והכל בהתאם למפורט בסעיף 6 שטר הנאמנות).	קיומה/היעדרה של התחייבות של התאגיד כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול התאגיד המלווה (כאמור לעיל) וכן התייחסות לקיומו/היעדרו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון האמור
אין יכולת, למעט בהתאם למנגנונים המתוארים בסעיף 6 לשטר הנאמנות.	יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים
אין אפשרות	אפשרות השתת עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה
ראו גילוי בטבלאות לעיל.	פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם מממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה סמוך למועד ההנפקה ובכל דוח תקופתי, וקיומן או היעדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאי התאגיד ליטול מן הבנק המלווה
-	יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים

אלביט הדמיה בע"מ

3 ביולי 2025

תמצית תניות בהנפקה

בהמשך לטיטוט שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה [X]) שצורפה לדוח מיידי של החברה מיום 3 ביולי 2025 ("שטר הנאמנות"), ובהמשך לתשקיף מדף שהחברה פרסמה ביום 31 במאי 2023 (אשר תוקפו הוארך עד ליום 30 במאי 2026) ("תשקיף המדף"), להלן תמצית תניות בהנפקה.

נכון למועד דוח זה, אין ודאות ביחס לביצוע ההנפקה, עיתויה, היקפה ותנאיה שטרם נקבעו סופית. ביצוע ההנפקה כפוף, בין היתר, לקיומם של תנאי שוק מתאימים ולקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל זה, אישור דירקטוריון החברה, היתר רשות ניירות ערך ואישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

ההצעה לציבור, ככל שתבוצע, תעשה כאמור במסגרת דוח הצעת מדף שבמסגרתו יפורטו, בין היתר, היקף ההצעה לציבור ויתר התנאים וכי הנוסח המחייב של שטר הנאמנות יהיה הנוסח הסופי של שטר הנאמנות, אשר יצורף לדוח הצעת המדף שיפורסם, ככל שיפורסם, מכוח תשקיף המדף של החברה על פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה [X]) לציבור. ככל שתתקיים סתירה בין נוסח הוראות שטר הנאמנות והנספחים לו (אם וככל שאכן יפורסם וההנפקה תצא אל הפועל) לבין מסמך זה, יגברו הוראות שטר הנאמנות.

אין באמור במסמך זה בכדי להוות משום הצעה לציבור או הזמנה לרכישת ניירות ערך והחברה תהא רשאית לבטל את ההנפקה, לדחותה ו/או לשנות את תנאיה, מכל סיבה שהיא ועל פי שיקול דעתה הבלעדי.

- מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי מסמכי ההנפקה. הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של המסמכים המחייבים.¹
- 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 ☒

להבטחת הקיום המלא והמדויק של מלוא התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, תיצור ותרושום החברה וכן תגרום לכך כי ייווצרו ויירשמו, לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, שעבודים כמפורט להלן:

1. שעבוד חשבון הנאמנות

שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה (ככל שקיימות) בחשבון הנאמנות ובמופקד בו; והכל בהתאם ובכפוף ובהתאם לתנאים ולסייגים כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות ובפרט 6.1.1 בשטר הנאמנות.

2. שעבוד החשבון המשועבד

שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה, מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב, על מלוא זכויות בעלי החשבון, בחשבון המשועבד (שהנו חשבון הבנק שבו יופקד חלקה של החברה בעודפים מהפרויקטים), על תתי חשבונותיו, ובמופקד בו; והכל בהתאם ובכפוף ובהתאם לתנאים ולסייגים כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות ובפרט בסעיף 6.1.2 בשטר הנאמנות.

1 נכון למועד זה, טרם נתקבלו כל האישורים הנדרשים לצורך הנפקתן של אגרות החוב, ככל שתונפקנה. מובהר, כי אין כל וודאות שהאישורים כאמור יתקבלו ו/או שאגרות החוב תונפקנה.

3. שעבוד העודפים מהפרויקטים

השעבוד להלן יחול ביחס לכל אחד מהפרויקטים בפני עצמו.

החברה תגרום לכך וחברת הפרויקט תרשום ותיצור שעבוד יחיד וקבוע (בדרך של המחאת זכות בלתי הדירה ובלתי חוזרת על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב, שיירשם לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, במרשם חברת הפרויקט המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות חברת הפרויקט לקבלת העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה מכוח הסכמי הליווי שנחתמו עמו, כמפורט להלן; והכל בהתאם ובכפוף ובהתאם לתנאים ולסייגים כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות ובפרט בסעיף 6.1.3 בשטר הנאמנות.

חלקה של אלביט מגורים בזכות לעודפים של חברת הפרויקט	חלקה של חברת הפרויקט לזכות לעודפים מהפרויקט	חברת הפרויקט
100%	100%	חברת פרויקט אפרת
50%	100%	חברת פרויקט בן שמן
50%	100%	חברת פרויקט קרית ביאליק

לפרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים, ראו **נספח** לשטר הנאמנות.

כל הזכויות והנכסים שישועבדו כמפורט ב לעיל יכוננו יחדיו: "**הנכסים המשועבדים**".

במקרה שקיים בחברה מדרג "בכירות" בין סדרות:

- ☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד בכיר ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה.
- ☐ אגרות החוב כוללות הוראות המקנות להן מעמד נחות ביחס לסדרות אג"ח אחרות של החברה.
- ☐ אגרות החוב אינן מובטחות ותנאיהן אינם כוללים הוראות המייצרות מדרג "בכירות" בין סדרות.

רישום למסחר

- ☒ קיימת קביעה בקשר לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה. ראו סעיף 6.12.1 לשטר הנאמנות.

מגבלות על פעולות "מדללות"

- ☒ קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף

החברה תהיה רשאית, מעת לעת, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים באגרות החוב, להרחיב את סדרת אגרות החוב ולהנפיק אגרות חוב נוספות מאותה סדרה (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בדרך אחרת (כולל הצעת רכש חליפין) (כל אחד מהאמורים לעיל יקרא להלן בסעיף זה: "**מסמך ההצעה**")), לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 4 לשטר הנאמנות), בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מהנפקות אחרות שבוצעו מאותה סדרה, ובלבד שתמסור על כך הודעה מראש לנאמן (לא יאוחר מהמועד בו יתקיים המכרז למשקיעים מסווגים או יפורסם מסמך ההצעה, לפי המוקדם) אשר תכלול אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו במועד הרחבת סדרת אגרות החוב: (א) לא מתקיימת עילת העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ו/או מימוש בטוחות בהתאם לסעיף 8.1 לשטר הנאמנות; (ב) הרחבת הסדרה לכשעצמה, לא תביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות או לפגיעה בכושר פירעון אגרות החוב, מיד לאחר ביצוע הקצאת אגרות החוב שהונפקו במסגרת הרחבת הסדרה כאמור; (ג) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על

פי הוראות שטר הנאמנות; (ד) ה- LTV לאחר הרחבת הסדרה לא יעלה על 70%; והכל כמפורט בסעיף 2.6.1 לשטר הנאמנות.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים ו/או ליטול אשראי/חוב, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, ובתנאי פירעון, ריבית, בטוחות, ותנאים אחרים כפי שתמצא לנכון, בין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב, שווים להם או נחותים מהם, ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן או במתן הודעה למי מהם על כך; ובלבד שהללו: (א) לא יכללו שעבוד כלשהו על הנכסים המשועבדים (כהגדרתם בשטר הנאמנות), כולם או חלקם (למעט אם וככל שהדבר מותר על פי הוראות שטר הנאמנות); (ב) לא יהיו עדיפים בפירוק על פני אגרות החוב (סדרה []), למעט ביחס לבטוחות שנרשמו לטובתם, ולמעט ביחס לעדיפות שהנה מכח הוראות דין קוגנטיות. והכל כמפורט בסעיף 2.7 לשטר הנאמנות.

☒ קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים ("שעבוד שלילי")

החברה מתחייבת, כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של תשלומי הקרן והריבית על פי תנאי אגרות החוב, שלא לשעבד את כלל רכושה (המוחזק על-ידה במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי (שעבוד צף), ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב לכך בהחלטה רגילה. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) על רכושה, כולו או חלקו, לטובת צדדים שלישיים (ובכלל זה מחזיקי אגרות חוב מסדרות אחרות) (להלן: "צדדים שלישיים") ללא צורך בקבלת הסכמה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, וזאת בכפוף לכך שבד בבד עם יצירת שעבוד שוטף כאמור תיצור החברה שעבוד מאותו סוג ובדרגה שווה לטובת מחזיקי אגרות החוב, פרי-פסו בין אותם צדדים שלישיים לבין הנאמן לאגרות החוב על-פי יחס קרן החוב לאותם צדדים שלישיים לקרן אגרות החוב נכון למועד רישום השעבוד כאמור. והכל כמפורט בסעיף 5.6 לשטר הנאמנות.

אמות מידה פיננסיות

☒ קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות

החברה מתחייבת לעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

1. **הון עצמי מינימאלי** - ההון העצמי של החברה לא יפחת משלושים מיליון (30,000,000) ש"ח על פני שני דוחות כספיים רצופים; והכל בכפוף ובהתאם לאמור בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות.
2. **יחס הון עצמי למאזן** - היחס בין ההון העצמי לבין סך מאזן החברה לא יפחת מ- 10% על פני שני דוחות כספיים רצופים; והכל בכפוף ובהתאם לאמור בסעיף 5.5 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. ראו להלן.

☒ קיימות מגבלות על "חלוקה"

החברה מתחייבת שלא לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) (להלן: "חלוקה"), אלא אם במועד קבלת החלטת דירקטוריון החברה על חלוקה כאמור מתקיימים כל התנאים להלן: (א) לא מתקיימת, ולא תתקיים מיד עם ביצוע החלוקה כאמור, איזו מהעילות לפירעון מידי של אגרות החוב ו/או למימוש בטוחות; (ב) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 5.5.1 לשטר הנאמנות), בניכוי סכום החלוקה שצוין בדוח המידי כאמור, איננו נמוך מסך של חמישים מיליון (50,000,000) ש"ח; (ג) היחס בין ההון העצמי לבין סך מאזן החברה (כהגדרת מונחים אלה בסעיף

5.5.1 לשטר הנאמנות) לא יפחת מ- 14% ; (ד) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב על פי הוראות שטר הנאמנות ; (ה) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות), לאחר מס, אשר הוכר בדוחות הכספיים האחרונים של החברה. והכל בכפוף ובהתאם לאמור בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות.

☐ קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים :

מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה"

☐ קיימות מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה" :

שינויי מבנה

☐ קיימות מגבלות על שינוי שליטה :

☒ קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה :

כן. ראו בטבלת "עילות להעמדה לפירעון מיידי" להלן (סעיף 8.1.7 לשטר הנאמנות).

דירוג

☐ אגרות החוב מדורגות :

לא.

☒ קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג :

אגרות החוב אינן מדורגות והחברה איננה מתחייבת שהן ידורגו בעתיד וגם אם וככל שאגרות החוב ידורגו בעתיד, אזי החברה תהא רשאית, במשך תקופת אגרות החוב, להחליף חברת דירוג בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי ומבלי שלמחזיקי אגרות החוב תהא טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה בקשר עם כך ; ואולם החברה מתחייבת, כי החל ממועד דירוגן לראשונה של אגרות החוב, ככל שהדבר בשליטתה של החברה, אגרות החוב ימשיכו להיות מדורגות על ידי חברת דירוג וזאת עד למועד פירעון המלא.

מבלי לגרוע מההתחייבות לעיל, כל אימת שאגרות החוב יפסיקו להיות מדורגות (מסיבה שאיננה בשליטת החברה) בידי חברת דירוג או שתוחלף החברה המדרגת את אגרות החוב בחברת דירוג אחרת, תמסור על כך החברה הודעה לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 25 לשטר הנאמנות. במקרה שהחלפת חברת הדירוג נעשתה ביוזמת החברה, החברה תמסור לנאמן הודעה בכתב המפרטת את הסיבות לכך, וזאת תוך יום מסחר אחד ממועד אירוע המקרה.

לפרטים נוספים ראו סעיף 34.1 לשטר הנאמנות.

קיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי בנסיבות כאמור, ראו סעיף 8.1.17.

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

יובהר כי ירידת דירוג, ככל שידורגו אגרות החוב, לא תזכה את מחזיקי אגרות החוב בכל תשלום או סעד אחר כלשהו ואינה מהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

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

להחלפה :

ראו לעיל.

עילות העמדה לפירעון מיידי

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	נוסח העילה/הערות ²
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן	קיים. ראו סעיפים 8.1.1 ו-8.1.6 לשטר הנאמנות	- חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה של אגרות החוב, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן. - קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.
הכללת הערת "עסק חיי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה	לא קיים	
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן	קיים. ראו סעיף 8.1.2 לשטר הנאמנות	אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או לפי שטר הנאמנות במועד או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים והכל אם: ההפרה ביחס לאי פירעון קרן ו/או ריבית במועדן, לא תוקנה תוך 7 ימים מהמועד הקבוע לפירעון אותו תשלום; ואילו ביחס להפרה של התחייבות מהותית אחרת, היא לא תוקנה תוך 7 ימים ממועד קבלת הודעה, בכתב, על דבר ההפרה במהלכם החברה תפעל לתיקונה.
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי	קיים. ראו סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות	הועמד לפירעון מיידי, חוב מהותי של החברה והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב בתוך 21 ימי עסקים. לעניין סעיף זה "חוב מהותי" משמעו: (1) סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה; (2) חוב ו/או חובות מצטברים של החברה ו/או של חברות מאוחדות בדוחותיה הכספיים כלפי נושה ו/או נושים במצטבר לרבות גוף מוסדי, אשר יתרתו במצטבר במועד העמדתו לפירעון מיידי עולה על 30 (שלישים) מיליון ש"ח. למען הסר ספק יובהר, כי לעניין ס"ק זה, לא ייראו כחוב מהותי הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non Recourse).
Cross Default/Cross Acceleration: (הפרה צולבת, במקרה של אי תשלום חובות אחרים או העמדה לפירעון מיידי)	קיים. ראו סעיף 8.1.3 לשטר הנאמנות	ראו לעיל.
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	לא קיים	
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	קיים. ראו סעיף 8.1.15 לשטר הנאמנות	אם החברה תפסיק או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה או תחדל או שתודיע על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת.
אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי	קיים. ראו סעיף 8.1.4 לשטר הנאמנות	החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך שלושים (30) ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו.
הפרה יסודית של תנאי אג"ח או הפרת מצג ממצגי החברה	קיים. ראו סעיף 8.1.2 ו-8.1.16 לשטר הנאמנות	- אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי אגרות החוב או לפי שטר הנאמנות במועד או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים והכל אם: ההפרה ביחס לאי פירעון קרן ו/או ריבית במועדן, לא תוקנה תוך 7 ימים מהמועד הקבוע לפירעון אותו תשלום; ואילו ביחס להפרה של התחייבות מהותית אחרת, היא לא תוקנה תוך 7 ימים ממועד קבלת הודעה, בכתב, על דבר ההפרה במהלכם החברה תפעל לתיקונה. - אם החברה תפר את תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות בהפרה יסודית ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה בשטר הנאמנות או באגרות החוב אינו נכון או אינו מלא והכל אם ההפרה לא תוקנה תוך 14 ימים ממועד קבלת הודעה, בכתב, על דבר ההפרה במהלכם החברה תפעל לתיקונה.

² יצוין בתמצית האם ההוראה לא נוסחה באופן מלא, או אם נוספו לה חריגים.

אם החברה הפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות זה, בקשר לשעבודים על המניות שתשועבדנה וחשבון הנאמנות וההפרה לא תוקנה תוך 10 ימי עסקים ממועד קבלת הודעה, בכתב, על דבר ההפרה במהלכם החברה תפעל לתיקונה.		
ראו לעיל.	קיים. ראו סעיף 8.1.2 ו- 8.1.16 לשטר הנאמנות	הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים
בוצע מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי איגרות החוב בהחלטה רגילה, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת, כלפי מחזיקי איגרות החוב, לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.	קיים. ראו סעיף 8.1.7 לשטר הנאמנות	הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח
אם החברה תמכור את רוב נכסיה, כפי שהם נכון למועד החתימה על שטר נאמנות זה (קרי, מכירת למעלה מ- 51% מהנכסים כפי שהם בדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים האחרונים). האמור לעיל איננו חל (קרי) הללו לא יהיו עילה לפירעון מיידי) על: מכירה לתאגידים בבעלותה המלאה של החברה ו/או מכירת יחידות דיור ומסחר בפרויקטים של החברה ו/או מכירת קרקעות על ידי החברה במהלך עסקיה הרגיל ו/או מכירה אשר על פי הודעת החברה, החברה תתחייב כי כל התמורה תשמש את החברה לרכישת נכס או נכסים אחרים או השקעה בתחום פעילותה.	קיים. ראו סעיף 8.1.23 לשטר הנאמנות	מכירת רוב נכסי המנפיק
אם החברה תשנה את תחום פעילותה, באופן שתחום הפעילות העיקרי שלה לא יהיה תחום הנדל"ן.	קיים. ראו סעיף 8.1.22 לשטר הנאמנות	התבצע שינוי בתחום פעילות המנפיק
- אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 8.1.7 לשטר הנאמנות) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על ידי בית המשפט, או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על ידי בית המשפט על פי חוק חדלות פירעון; או אם ימונה לה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון; או אם התקבלה כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, או מונה בעל תפקיד דומה על-ידי החברה או כלפיה על-פי דין או מכוח חוק חדלות פירעון או במקרה בו יחל הליך אחר או תוגש בקשה להליך אחר בעל משמעות דומה מכוח חוק חדלות הפירעון או מונה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון. - אם יינתן צו פירוק זמני או כל 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 הפירעון 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. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה.	קיים. ראו סעיפים 8.1.9 ו- 8.1.10 לשטר הנאמנות	מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X
אם יוטל עיקול על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור, והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך 45 ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.	קיים. ראו סעיף 8.1.11 לשטר הנאמנות	הטלת עיקול על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ
אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או כל בקשה בעלת תוצאה דומה על פי חוק חדלות פירעון או בקשה למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על נכסי החברה, כולם או רובם, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או יינתן צו למינוי נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון (על נכסי החברה, כולם או רובם) או צו למינוי בעל תפקיד דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון – אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או – אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או יינתן צו למינוי נאמן, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון על נכסי החברה, כולם או רובם (או צו למינוי בעל תפקיד דומה בהתאם לחוק חדלות פירעון). על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.	קיים. ראו סעיף 8.1.12 לשטר הנאמנות	מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר).

המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	קיים. ראו סעיף 8.1.15 לשטר הנאמנות	אם החברה תפסיק או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה או תחדל או שתודיע על כוונתה לחדול מניהול עסקיה כפי שאלו יהיו מעת לעת.
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע	קיים. ראו סעיף 8.1.20 לשטר הנאמנות	החברה חדלה להיות תאגיד מדווח כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	קיים. ראו סעיף 8.1.8 לשטר הנאמנות	אם החברה תגיש בקשה לצו לפתיחת הליכים, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או אם יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או בקשה 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 לפי תנאי שטר זה; ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה, לגביהם החברה הצהירה שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של איגרות החוב ושאין אסורים על-פי שטר זה) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן; או אם תוגש בקשה לפי חוק חדלות פירעון או לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה.
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018	קיים. ראו סעיף 8.1.8 לשטר הנאמנות	ראו לעיל.
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018	קיים. ראו סעיף 8.1.8 לשטר הנאמנות	ראו לעיל.
הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	קיים. ראו סעיפים 8.1.5 ו-8.1.14 לשטר הנאמנות	אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	קיים. ראו סעיף 8.1.21 לשטר הנאמנות	אם החברה תבצע הרחבת סדרה בניגוד להוראות סעיף 2.6 לשטר הנאמנות.
נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	קיים. ראו סעיף 8.1.2 ו-8.1.16 ו-8.1.18 לשטר הנאמנות	ראו לעיל
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	קיים. ראו סעיף 8.1.10 לשטר הנאמנות	ראו לעיל.
אי עמידה באמות מידה פיננסיות	קיים. ראו בסעיף 8.1.24 לשטר הנאמנות	אם תקום עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או מימוש בטוחות בגין הפרה של ההתחייבות לעמוד באמת מידה פיננסית על פי סעיף 5.5 לשטר הנאמנות.
מגבלה על ביצוע חלוקה	קיים. ראו סעיף 8.1.19 לשטר הנאמנות	אם החברה תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) בניגוד להוראות שטר הנאמנות.
היה ואיגרות החוב מדורגות – אם הפסיקו להיות מדורגות לתקופה העולה על 60 יום רצופים, עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת המנפיק בלבד	קיים. ראו סעיף 8.1.17 לשטר הנאמנות	ככל ואגרות החוב תדורגנה בעתיד בהתאם להחלטת החברה כמפורט בסעיף 34 לשטר הנאמנות ולאחר מכן הן תפסקנה להיות מדורגות לתקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטת החברה.
הפרת התחייבות המנפיק לאי יצירת שעבוד שוטף על נכסי החברה	קיים. ראו סעיף 8.1.25 לשטר הנאמנות	אם החברה תרשום שעבוד צף על נכסיה בניגוד להוראות סעיף 5.6 לשטר הנאמנות.

נציגות דחופה

☐ קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה :

בתאגיד שאינו מדווח :

לא רלוונטי.

א. **דוחות ודיווחים -**

☐ מזכר ההנפקה כולל את המידע המפורט בנספח א' לחוזר.

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

ב. **דרישות נוספות בתאגיד שאינו מדווח -**

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

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

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

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

הדין החל וסמכות השיפוט

☒ **נקבע הדין החל :**

הדין הישראלי בלבד, ראו סעיף 33 לשטר הנאמנות.

☒ **נקבעה סמכות השיפוט :**

בתי המשפט בעיר המוסמך בתל אביב-יפו בלבד, ראו סעיף 33 לשטר הנאמנות.

אלביט הדמיה בע"מ