

שטר נאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה ו') של קבוצת יובלים השקעות בע"מ

תוכן עניינים

<u>הסעיף</u>	<u>כותרתו</u>	<u>עמוד</u>
1.	מבוא, פרשנות והגדרות	3
2.	הנפקת אגרות החוב (לרבות הרחבת סדרה)	5
3.	מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין	8
4.	רכישת אגרות חוב על ידי החברה, חברה בת ותאגיד בשליטתה	10
5.	התחייבויות החברה	11
6.	אי הבטחת אגרות החוב	12
7.	זכות להעמדה לפירעון מיידי	14
8.	תביעות והליכים בידי הנאמן	20
9.	נאמנות על התקבולים	21
9א'	סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	22
10.	סמכות לעכב חלוקת הכספים	22
11.	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	23
12.	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן	24
13.	קבלה מאת מחזיק אגרת החוב	24
14.	תחולת חוק ניירות ערך	24
15.	השקעת כספים	24
16.	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	26
17.	התחייבויות נוספות	29
18.	באי כוח	30
19.	הסכמים אחרים	30
20.	שכר הנאמן	31
21.	סמכויות מיוחדות	32
22.	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	32
23.	שיפוי לנאמן	35
24.	הודעות	36
25.	שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה	37
26.	מרשם מחזיקי אגרות החוב	37
27.	דיווח לנאמן	38
28.	אחריות הנאמן ודיווח על ידי הנאמן	39
29.	תחולת הדין	39
30.	סמכות ייחודית	39
31.	כללי	39
32.	מענים	39
33.	הסמכה למגנ"א	39
	נספח א'	37
	התוספת הראשונה לשטר הנאמנות	38
	התנאים הרשומים מעבר לדף	47
	התוספת השניה לשטר הנאמנות	52

שטר נאמנות

שנתם ביום ב 2025

בין

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

מס' חברה 51-462509-4

דרך מנחם בגין 11, רמת גן, 5268104
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

לבין

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

מס' חברה 51-070519-7

מרחוב ששת הימים 30, בני ברק
(להלן: "הנאמן")

מצד שני;

הואיל: ובחודש _____ 2025 התקבלה החלטה של דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ו') (כהגדרתן להלן), אשר תנאיהן הינם כמפורט בשטר נאמנות זה ואשר תוצענה לציבור באמצעות דוח הצעת המדף על בסיס תשקיף המדף של החברה אשר פורסם על ידי החברה ביום 30 במאי 2024¹ והנושא תאריך 31 במאי 2024 (להלן: "התשקיף");

והואיל: והנאמן הינו חברה הרשומה בישראל, העוסקת בנאמנויות, והוא עונה על דרישות הכשירות הקבועות על פי כל דין, ובפרט הדרישות הקבועות בחוק ניירות ערך (כהגדרתו להלן) לשמש נאמן להנפקת אגרות חוב (סדרה ו') (נשוא שטר זה);

והואיל: והחברה מצהירה בזאת כי אין עליה כל מניעה על פי כל דין ו/או הסכם להתקשר עם הנאמן בשטר נאמנות זה וכי לחברה אין כל עניין אישי בנאמן;

והואיל: והנאמן הצהיר כי אין עליו כל מניעה על פי כל דין או הסכם להתקשר עם החברה בשטר נאמנות זה וכי לנאמן אין כל עניין אישי בחברה, לרבות ביחס לניגוד עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה, וכי מטרתו העיקרית הינה לעסוק בענייני נאמנות. יצוין כי, הנאמן, משמש גם כנאמן לאגרות החוב (סדרה ב'), לאגרות חוב (סדרה ג'), לאגרות חוב (סדרה ד') ולאגרות חוב (סדרה ה') של החברה;

והואיל: והנאמן הסכים לפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') (כהגדרתן להלן), על פי תנאי הנאמנות המפורטים בשטר זה להלן;

והואיל: והחברה קיבלה או תקבל עד למועד ביצוע ההנפקה נשוא שטר זה את כל האישורים וכן ההסכמות לביצוע ההנפקה הנדונה, בהתאם לתנאי שטר זה, לפי כל דין ו/או הסכם וכן כי אין כל מניעה לפי כל דין ו/או הסכם לביצוע ההנפקה הנדונה, בהתאם לתנאי שטר זה;

(מס' אסמכתא: 2024-01-055270).

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלהלן:

1. **מבוא, פרשנות והגדרות**
 - 1.1. המבוא לשטר נאמנות זה וכן הנספחים והתוספות לו מהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
 - 1.2. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.
 - 1.3. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי, שאינן ניתנות להתניה, לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה. שטר נאמנות זה, על כל הוראותיו, ייכנס לתוקף עם ובכפוף להנפקת אגרות החוב (סדרה ו'). מובהר כי, במקרה בו לא תונפקנה אגרות החוב (סדרה ו'), מכל סיבה שהיא, יפקע מאליו תוקפו של שטר נאמנות זה והנאמנות על פיו לא תכנס לתוקף.
 - 1.4. למונחים המפורטים להלן תהא בשטר נאמנות זה המשמעות המצוינת לצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת להלן:
 - **"חוק החברות"** חוק החברות, תשנ"ט-1999 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;
 - **"חוק ניירות ערך"** חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;
 - **"חוק חדלות פירעון"** חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 והתקנות שהותקנו על פיו, כפי שיהיו מעת לעת;
 - **"הנאמן"** הנאמן הנזכר בראש שטר זה ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לפי שטר זה;
 - **"שטר זה" או "שטר הנאמנות"** שטר נאמנות זה לרבות התוספות והנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;
 - **"תעודות אגרות החוב"** תעודת אגרת החוב שנוסחה מופיע **בתוספת הראשונה** לשטר זה;
 - **"מחזיק" או "מחזיק באגרות החוב"** כהגדרת המונח "מחזיק בתעודות התחייבות", בחוק ניירות ערך;
 - **"אגרת החוב" או "אגרות החוב"** או "אגרות החוב (סדרה ו') או "סדרת אגרות החוב" או "תעודות התחייבות" או "סדרת תעודות התחייבות"

- **"דוח הצעת המדף הראשונה"**
- דוח הצעת מדף של אגרות החוב, אשר יפורסם בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך ודוחות משלים/ים לו/להם (ככל שיהיה/שיהיו), ואשר בו/בהם יושלמו הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, על פיו יוצעו אגרות החוב (סדרה ו') לראשונה לציבור, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה העת; למען הסר ספק, מובהר כי אגרות החוב כוללות גם אגרות חוב שתונפקנה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו'), ככל שתונפקנה בהתאם להוראות סעיף 2.1.2 להלן;
- **"בעלי השליטה בחברה"**
- מר יצחק ברוך המחזיק במלוא הונה המונפק והנפרע של החברה באמצעות חברת האם, כאשר חברת א.ב. יובלים השקעות ונכסים בע"מ מחזיקה במישרין בכל ההון המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בחברה;
- **"אסיפה מיוחדת"**
- אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקי אגרות החוב המחזיקים בלפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים בלפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה;
- **"רוב רגיל"**
- רוב מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים;
- **"רוב מיוחד"**
- שני שלישים (2/3) או יותר מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, ללא קולות הנמנעים;
- **"החלטה רגילה"**
- החלטה שנתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בה נכחו, בעצמם או על ידי באי-כוחם, לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מיתרת הערך הנקוב הבלתי מסולקת של אגרות החוב הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה או באסיפה נדחית של אסיפה זו שתתקיים בכל מספר משתתפים שהוא, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב רגיל;
- **"החלטה מיוחדת"**
- החלטה שהתקבלה באסיפה מיוחדת ברוב מיוחד;
- **"הבורסה"**
- הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
- **"יום עסקים"**
- כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;

- "קרן"**
- סך הערך הנקוב שטרם נפרע של אגרות החוב (סדרה ו');
 - בנק מזרחי טפחות החברה לרישומים בע"מ או חברה לרישומים שתבוא במקומה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים;
 - כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה;
 - מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
- "מסלקת הבורסה"**
- 1.5. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה, על פי הוראות הדין הישראלי.
- 1.6. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להיפך, וכל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להיפך, וכל האמור באדם, אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.
2. **הנפקת אגרות החוב (לרבות הרחבת סדרה)**
- החברה תנפיק על פי שטר זה אגרות חוב (סדרה ו'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב אשר עומדות לפירעון (קרן) בשיעורים ובכל אחד מהמועדים כמפורט בסעיף 2 לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לשטר נאמנות זה (לעיל ולהלן: **"התנאים הרשומים מעבר לדף"**). אגרות החוב (סדרה ו') (קרן וריבית) לא תהיינה צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. על פי תקנון והנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה לא תשונה לאורך כל תקופת חיי אגרות החוב (סדרה ו'). קרן אגרות החוב, תישא ריבית שנתית (שאינה צמודה) בשיעור קבוע שייקבע במכרז הצעתן לראשונה של אגרות החוב. הריבית על קרן אגרות החוב, תשולם בכל אחד מהמועדים, כמפורט בסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף.
- לפרטים בדבר מנגנוני ההתאמה שיחולו בשינוי שיעור הריבית, ראו סעיפים 3.5 ו-3.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף.
- 2.1. **הנפקת אגרות חוב נוספות**
- 2.1.1. **הנפקת ניירות ערך נוספים**
- החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכפוף להוראות הדין, בכל עת ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או הסכמת מחזיקי אגרות החוב או במתן הודעה למי מהם על כך, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, סדרות נוספות של אגרות חוב, מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו, בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, תנאי פירעון ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), שווים להם או נחותים מהם, וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת על החברה על פי שטר נאמנות זה.
- החברה לא תהיה רשאית להנפיק סדרת אגרות חוב כאמור שדרגת נשייתה בפירוק קודמת לדרגת פירעון של אגרות החוב (סדרה ו'), אלא אם יינתנו להבטחתה של הסדרה החדשה כאמור שעבודים ורק ביחס לאותם שעבודים שיינתנו ככל שיינתנו.
- יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותה של החברה להנפיק, בכל דרך שהיא, ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות החברה ובין אם לאו.

עובר למועד הנפקת אגרות חוב אחרות (מסדרה אחרת) שאינן מובטחות בבטוחה כלשהי, ככל ויונפקו, תמסור החברה לנאמן אישור חתום על ידי נושא משרה בכיר בחברה כי אגרות החוב האחרות אינן עדיפות בפירוק על פי תנאיהן על פני אגרות החוב (סדרה ו').

ככל והחברה תבקש להנפיק נייר ערך שהינו חוב, כגון ניירות ערך מסחריים, או תיטול כל מימון שהוא שאינו מגובה בבטוחה, הרי שהוא לא יהיה עדיף בפירוק על סדרת אגרות החוב וכן ככל ותונפק סדרה המגובה בבטוחה או יילקח מימון מגובה בבטוחה או יונפק נייר ערך שהינו חוב המגובה בבטוחה, הרי שהעדיפות תהא רק ביחס לבטוחה. החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא משרה בכירה המאשר את עמידתה בתנאי זה במקרה של הנפקת נייר ערך שהוא חוב.

טרם ההנפקה של סדרה חדשה יועבר אישור לנאמן, בנוסח לשביעות רצונו, בדבר עמידת החברה בתנאי הסף האמורים.

2.1.2. הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו') ותנאים להרחבת הסדרה

החברה תהא רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ו'), מעת לעת ועל פי שיקול דעתה הבלעדי, באמצעות תשקיף ו/או דוחות הצעת מדף ו/או הצעה פרטית ו/או בכל דרך אחרת, לרבות למחזיק קשור, בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שהיו (ככל והיו) בהנפקות סדרות נוספות או בהרחבות סדרה קודמות (להלן בהתאמה: **"הרחבת הסדרה"** ו-**"אגרות החוב (סדרה ו') הנוספות"**), מבלי לקבל הסכמת הנאמן ו/או אגרות חוב (סדרה ו') וזאת בכפוף להתקיימות כל התנאים שלהלן:

(א) לאחר הרחבת הסדרה כאמור, סה"כ אגרות החוב (סדרה ו') אשר במחזור לא יעלו על 300,000,000 ש"ח ע.ג. (להלן: **"היקף הסדרה המקסימאלי"**). מובהר בזאת כי אם תנפיק החברה אגרות חוב (סדרה ו') בהיקף הסדרה המקסימאלי, ובמהלך תקופת חיי אגרות החוב (סדרה ו') יפחת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור, מכל סיבה שהיא, לרבות בשל תשלומי קרן, ביצוע רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ו') או כתוצאה מפדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ו') בהתאם להוראות שטר זה, תהיה החברה רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה ו') חדשות, ובלבד שהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור מעת לעת, כולל אגרות החוב הנוספות שתונפקנה כאמור, לא יעלה על היקף הסדרה המקסימאלי וזאת לאחר עמידת החברה בכל הוראות סעיף 2.1.2 זה.

(ב) עובר להרחבת הסדרה לא מתקיימת ולאחר ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים איזו מהעילות להעמדה לפירעון מיידי המפורטות בסעיף 7.1 להלן וכן אין חשש לקיומה של עילה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה, ככל שישנן;

(ג) במועד הרחבת הסדרה, בהתאם לדוחותיה הכספיים של החברה האחרונים שפורסמו טרם מועד הרחבת הסדרה, ולאחר שתובא בחשבון למפרע ביצוע הרחבת הסדרה, החברה תעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 7.1.16 ו-7.1.17 להלן וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות באותם סעיפים;

(ד) החברה ממלאת אחר כל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהתאם להוראות שטר זה ולאחר הרחבת הסדרה אין חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן;

(ה) ככל ואגרות החוב תהיינה מדורגות, טרם הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') הנוספות, החברה תפרסם אישור מאת חברת הדירוג כי דירוג אגרות החוב, בסמוך לאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') הנוספות, לא יהיה נמוך מדירוג אגרות החוב ערב הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') הנוספות. ככל שאגרות החוב (סדרה ו') תדורגנה על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אישור כאמור יתקבל מכל אחת מחברות הדירוג כאמור.

החברה תודיע לנאמן על קבלת החלטה במוסדות החברה אודות ביצוע הרחבת הסדרה כאמור ותמציא לו, טרם ביצוע מכרז לציבור או טרם ביצוע מכרז לקבלת התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים (ככל שהחברה תבחר לקיים מכרז כאמור בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי), לפי המוקדם מביניהם, אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר התקיימות התנאים להרחבת הסדרה כאמור לעיל לרבות כל התחשיבים הנדרשים והכל לשביעות רצון הנאמן.

היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה ו') בשל הרחבת הסדרה יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ו') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המסים 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 לפני הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה ו'), ותפרסם בדיווח מידי לפני הרחבת הסדרה בפועל את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב (סדרה ו') לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במידה ולא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מידי, לפני הנפקת אגרות החוב כתוצאה מהרחבת הסדרה, על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר. ינוכה מס במקור בעת פירעון אגרות החוב, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. לפיכך, ייתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק אגרות חוב (סדרה ו') טרם הרחבת הסדרה. במקרה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב (סדרה ו') לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין.

שטר זה יחול גם לגבי כל אגרות החוב (סדרה ו') הנוספות כאמור שתונפקנה על ידי החברה, ודינן של אגרות החוב (סדרה ו') הנוספות ממועד הוצאתן יהיה כדין אגרות חוב (סדרה ו') שבמחזור. אגרות החוב (סדרה ו') שתהיינה במחזור ערב הרחבת הסדרה ואגרות חוב (סדרה ו') הנוספות, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין. הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה ו') נשוא שטר זה כפי שיהיו מעת לעת במחזור וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש.

למען הסר ספק, יובהר כי, מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') שיונפקו במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לקבלת תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ו') הנוספות שהמועד הקובע לתשלומן היה טרם מועד הנפקתן.

אין באמור לעיל כדי להוות התחייבות של החברה לבצע הרחבת סדרה כאמור.

החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב (סדרה ו') הנוספות לכשיוצעו כאמור (ככל שיוצעו).

2.1.3. התחייבות בקשר לדירוג עתידי של אגרות החוב (סדרה ו') (ככל שיהיה)

החברה מתחייבת כי ככל שאגרות החוב (סדרה ו') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם

דיווח מיידי על כך בהתאם להוראות הדין ובכל אופן לא יאוחר מיום מסחר אחד ממינוי חברת הדירוג על ידי החברה לדירוג אגרות החוב (לעיל ולהלן: "**חברת הדירוג**"). אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף, בכל עת, חברת דירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה ו') תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג (לרבות במקרה בו אגרות החוב תדורגנה על ידי יותר מחברת דירוג אחת), תפרסם החברה דוח מיידי, בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי, ובו תודיע על נסיבות החלפת חברת הדירוג או הפסקת הדירוג, בהתאמה.

יובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את החברה לבצע דירוג כלשהו לאגרות החוב (סדרה ו') ו/או לחברה.

3. מינוי הנאמן; כניסה לתוקף של הכהונה; תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין

3.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן הראשון עבור מחזיקי אגרות החוב מכוח הוראות סעיף 335 לחוק ניירות ערך. הנאמנות למחזיקי אגרות החוב ותפקידי הנאמן לפי תנאי שטר נאמנות זה יכנסו לתוקפם במועד הקצאת אגרות החוב על ידי החברה.

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

3.3. תקופת הכהונה; פקיעת כהונה; התפטרות; פיטורין

הנאמן הראשון יכהן החל מהמועד האמור בסעיף 3.1 לעיל וכהונתו תסתיים במועד כינוסה של אסיפת מחזיקים (להלן: "**אסיפת המינוי הראשונה**"), שיכנס הנאמן לא יאוחר מתום 14 ימים ממועד הגשת הדוח השנתי השני על ענייני הנאמנות לפי סעיף 135ח(א) לחוק ניירות ערך. ככל שאסיפת המינוי הראשונה (ברוב רגיל) תאשר את המשך כהונת הנאמן הראשון ימשיך זה לכהן כנאמן עד לתום תקופת המינוי הנוספת שתקבע בהחלטת אסיפת המינוי הראשונה (אשר יכול ותהיה עד למועד הפירעון הסופי של אגרות החוב).

ככל שאסיפת המינוי הראשונה ו/או כל אסיפה מאוחרת לה תקצוב את תקופת המינוי הנוספת של הנאמן, תסתיים תקופת המינוי עם החלטה על המשך כהונתו ו/או על מינוי נאמן אחר תחתיו.

3.4. סיום כהונת הנאמן

3.4.1. המחזיקים בחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים, והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של תעודות ההתחייבות, ברוב של 75% מיתרת הערך הנקוב של תעודות ההתחייבות (ולא הערך הנקוב המיוצג באסיפה) לרבות ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרה אחוזים לפחות מהיתרה כאמור. נאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר במקומו; נאמן אחר כאמור ימונה בידי אסיפת מחזיקים שכינס הנאמן שהסתיימה או פקעה כהונתו או שכינסו המחזיקים, והכל לפי הוראות סעיף 3.4.1 זה.

3.4.2. על סיום כהונת הנאמן יחולו הוראות חוק ניירות ערך.

3.4.3. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או על פי סעיף 3.4 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחר במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.

3.4.4. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא יוכל לפעול, לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה. מובהר כי, התחייבות הנאמן לבצע פעולות על-פי שטר הנאמנות ולפי אגרת החוב לא יפקעו עד לסיום העברת כספי הנאמנות, נכסיה וזכויותיה, ככל שיהיו, לידי הנאמן החדש. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החליף לצורך העברה כאמור.

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

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

3.4.7. החברה תפרסם דוח מידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.

3.5. סמכויות ותפקידי הנאמן

3.5.1. תפקידי הנאמן יהיו אלה הקבועים מפורשות בשטר נאמנות זה ובחוק ניירות ערך והתקנות על פיו.

3.5.2. הנאמן ייצג את מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בכל עניין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר נאמנות זה.

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

3.5.4. הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין והמפורטות בשטר נאמנות זה.

3.5.5. הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 22 להלן.

3.5.6. אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של אגרות החוב (סדרה ו') או כדאיות ההשקעה בהן.

- 3.5.7. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.
- 3.5.8. בכפוף להוראות כל דין, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן שאינו מפורט במפורש בשטר נאמנות זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.
- 3.5.9. הנאמן רשאי להסתמך על החזקה האמורה בסעיף 26 להלן ולהסתמך על נכונות הזהות של מחזיק לא רשום באגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על ידי אדם ששמו רשום כמיופה כוח בייפוי כוח, שהוציאה החברה לרישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.
- 3.5.10. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב לרבות, כתב הוראות, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על ידו.
- 3.5.11. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב, הצהרה, הסכמה, בקשה, הודעה או אישור אשר הגיע לידי מהחברה ומנציגיה וזאת ללא בדיקה נוספת מצידו של הנאמן בדבר הנזכר בסעיף זה.
- 3.5.12. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילוי או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב. מובהר, כי העברת מידע למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על פי אגרות החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה אינו מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור, ובלבד שנמסר להם המידע הנחוץ בלבד לשמירת זכויותיהם על פי שטר זה או מתן הדיווח כאמור. בכל מקרה בו העביר הנאמן מידע כאמור למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') הוא יודיע על כך בכתב לחברה ויציין במפורש מהו המידע אשר נמסר למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') וזאת ככל שלא יהא בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

4. רכישת אגרות חוב על ידי החברה, חברה בת ותאגיד בשליטתה

- 4.1. החברה שומרת לעצמה, בכפיפות לכל הוראה שבדין, את הזכות לרכוש (בין בבורסה ובין מחוצה לה) בכל עת ובכל מחיר שיראה לה, אגרות חוב (סדרה ו'), שיהיו במחזור מעת לעת, מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת עליה על פי תנאי שטר נאמנות זה. החברה תודיע בדוח מיידי על כל מקרה של רכישה כאמור על ידי החברה.
- 4.2. אגרות חוב שתרכשנה על ידי החברה תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה בו אגרות החוב תרכשנה במסגרת המסחר בבורסה, החברה תפנה למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. במקרה של רכישה על ידי החברה כאמור לעיל יפקעו אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, תתבטלנה ותימחקנה מהמסחר והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (כאמור בסעיף 8.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף) ו/או לבצע הרחבת סדרה עד להיקף הסדרה המקסימאלי (כאמור בסעיף 2.1.2 לעיל).

4.3. חברה בת של החברה, חברה קשורה של החברה, חברה כלולה של החברה, בעל שליטה בחברה (במישרין ו/או בעקיפין), בן משפחתו, תאגיד בשליטת מי מהם או תאגיד בשליטת החברה (למעט החברה לגביה יחול האמור בסעיפים 4.1 ו-4.2 לעיל) (להלן: "**מחזיק קשור**") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת, בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות במקרה של הנפקה על ידי החברה), אגרות חוב (סדרה ו') על פי שיקול דעתם בכפוף לכל דין. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על ידי מחזיק קשור, תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב (סדרה ו'). לעניין המניין החוקי ומניין המצביעים באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב, יחול האמור בסעיף 29 **לתוספת השנייה** לשטר זה. מחזיק קשור יודיע בכתב לנאמן לפני כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב, כי הינו מחזיק קשור.

ככל שייוודע לחברה דבר רכישה ו/או מכירה כאמור בסעיף 4.3 לעיל החברה תודיע על כך בדיווח מיידי, ככל שנדרש על פי דין.

4.4. אין באמור בסעיפים 4.1 עד 4.3 לעיל לגרוע מהוראות כל דין (ובכלל זאת הנחיות רשות ניירות ערך) החלות על החברה, לרבות בקשר עם אישורים נדרשים לביצוען של עסקאות עם בעל שליטה (או שלבעל שליטה עניין אישי בהן) ו/או בקשר עם מכירת ניירות ערך לחברה בת של החברה והפצתם בציבור.

5. התחייבויות החברה

— החברה מתחייבת לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר הנאמנות.

— החברה אינה יכולה להתנות בכל דרך שהיא על התחייבויותיה על פי סעיף זה. במקרה של סתירה בין סעיף זה לכל התחייבות נוגדת של החברה על פי שטר נאמנות זה, יגבר האמור בסעיף זה².

5.1.

5.2. החברה מתחייבת כי אגרות החוב (סדרה ו') תירשמנה למסחר בבורסה, בכפוף להתקיימות דרישות תקנון והנחיות הבורסה.

5.3. מגבלה על נטילת חוב סולו

החברה מתחייבת, כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה ו') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה להלן, לא יעלה על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקרים (לפי העניין) האחרונים.²

"**חוב סולו מוגבל**" – הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (להלן בסעיף זה: "**המלווה**") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר ו/או שאיננה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, ובהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה,

² למען הסר ספק יובהר כי, ככל שהחברה לא עמדה בהתחייבויותיה בהתאם להוראות סעיף 5.3 לשטר הנאמנות, יהיו רשאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי בהתאם להוראות סעיף 7.1.9 לשטר הנאמנות.

התחייבה החברה כי המלווה יפרע מתוך כספי העודפים. "עודפים" לעניין סעיף זה – הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה של החברה.

למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי סעיף זה.

החברה תפרסם בכל דוח דירקטוריון לתקופה הרלבנטית, את דבר עמידתה או אי עמידתה במגבלה הקבועה בסעיף זה, בצירוף הנתון המספרי אודות שיעור סך חובות הסולו המוגבלים מסך המאזן המאוחד. יובהר כי, במידה והחברה תתקן הפרת התחייבות זו תוך 21 ימים מהמועד בו נודע לה על הפרתה, לא ייחשב הדבר כהפרת ההתחייבות המפורטת בסעיף זה.

החברה תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בצירוף תחשיב רלבנטי, בדבר עמידה במגבלה על נטילת הלוואות סולו בסעיף זה לעיל, וזאת בתוך 5 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/שנתיים, לפי העניין.

אי הבטחת אגרות החוב

.6

אגרות החוב לא תהיינה מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. למען הסר ספק מובהר כי, על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הצורך בהעמדת בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב. הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Diligence Due) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה.

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

.6.1

כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), בהחלטה מיוחדת.

יובהר למען הסר ספק, כי אין באמור בכדי להגביל תאגידים בשליטת החברה ליצור שעבוד שוטף כאמור על כלל נכסיהם או חלק מהם ו/או שעבודים קבועים לסוגיהם וכן כי אין באמור כדי להגביל את החברה ו/או תאגידים בשליטתה מליצור שעבוד קבוע ו/או שוטף ו/או ספציפי על נכס מנכסיהם. נכון למועד חתימת שטר זה, אין שעבוד שוטף על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים. יובהר כי ככל שעל כל אחד ואחד מנכסי החברה יהיו רשומים שעבודים קבועים ו/או ספציפיים ו/או שוטפים, התחייבות זו תאבד מתוקפה האפקטיבי.

על אף האמור בסעיף זה לעיל החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי אחד או יותר כאמור לעיל, ללא הסכמה מראש של הנאמן או של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') וזאת בכפוף ל: (1) מתן הודעה לנאמן בכתב לפחות **שבועה ארבעה עשר (14)** ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כללי כאמור; וכן (2) בד בבד עם יצירת שעבוד שוטף כללי לצד שלישי כאמור תיצור החברה שעבוד שוטף על כלל רכושה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') באותה דרגה ופרי פסו על פי יחס החובות ביניהם, אשר יהיה בתוקף עד לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') או עד לאחר ביטול והסרת השעבוד השוטף הכללי לטובת אותו צד שלישי, לפי המוקדם. השעבוד הנ"ל ייוצר בהתאם למסמכי שעבוד בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

ככל שנוצר שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים, לטובת המחזיקים ולטובת צד שלישי כלשהו כמפורט בסעיף זה לעיל, מימוש השעבוד על ידי הנאמן או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן או הצד השלישי, לפי העניין (להלן בסעיף זה ביחד: **"הצדדים"**), או במתן הודעה מראש ליתר הצדדים בדבר הכוונה לפעול כאמור. לאור האמור, כל אחד מהצדדים, יהא רשאי באופן עצמאי ובהתאם לשיקול דעתו (ובלבד שקמה לו הזכות לכך בהתאם לשטר הנאמנות או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) לנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש השעבוד השוטף הכללי.

בעל תפקיד (כונס נכסים או בעל תפקיד אחר שימונה לשם מימוש השעבוד) שימונה לבקשת אחד מהצדדים, יכול שימונה כבעל תפקיד עבור כלל הצדדים. הנאמן יהיה רשאי להצטרף להליך שינקוט הצד השלישי, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב מיד לכשייוודע לה, ובכל מקרה לא יאוחר מיום העסקים העוקב, על הליכים שנקטו לצורך מימוש השעבוד על ידי מי מהצדדים ו/או על הודעה של מי מהם בדבר כוונתו לנקוט בהליכים כאמור.

כל אימת שהחברה תיצור לטובת המחזיקים שעבוד שוטף כללי כאמור בסעיף זה לעיל, ומדובר בשעבוד הטעון רישום במרשם השעבודים המתנהל אצל רשם החברות או אצל כל רשם אחר לצורך שכלולו, ייחשב השעבוד כרשום כדין רק לאחר שהחברה המציאה לנאמן את כל המסמכים הבאים, אשר יהיו בנוסח לשביעות רצון הנאמן וזאת בתוך 10 ימי עסקים ממועד הרישום: (א) הסכם שעבוד אליו יצורף שטר הנאמנות כנספח, כשהוא נושא חתימה מקורית על ידי החברה ומוחתם בחותמת **"נתקבל"** מקורית ממשרד רשם החברות או אישור **"נתקבל"** אלקטרוני בהתאם לנוהלי רשם החברות, ונושא תאריך שאינו מאוחר משבעה (7) ימים ממועד החתימה על הסכם השעבוד; (ב) הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהיא חתומה בחותמת **"נתקבל"** מקורית ממשרד רשם החברות או אישור **"נתקבל"** אלקטרוני בהתאם לנוהלי רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר משבעה (7) ימים ממועד יצירת ההודעה; (ג) תעודת רישום שעבוד מקורית מרשם החברות (חותמת אלקטרונית); (ד) פלט שעבודים מרשם החברות לפיה נרשם השעבוד האמור; (ה) תצהיר חתום במקור על ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים המאשר, בין היתר, כי השעבוד אינו סותר ו/או נוגד התחייבויות אחרות של החברה וכי נתקבלו כל האישורים הנדרשים בקשר עם יצירת השעבוד כאמור. תצהיר כאמור יינתן בכל מועד בו נפרע תשלום על חשבון קרן אגרות החוב; (ו) חוות דעת עורך דין חיצוני המאשרת, בין היתר, כי השעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב תקף, בר אכיפה ובר מימוש וניתן למכירה אגב מימוש כלפי החברה וכי יש לו את אותה דרגת הנשייה הקבועה במסמכי השעבוד. חוות דעת כאמור תינתן בכל מועד בו נפרע תשלום על חשבון קרן אגרות החוב; (ז) כל מסמך אחר שיידרש על ידי הנאמן לרבות לצורך רישום השעבוד במרשם רלוונטי נוסף.

במקרה בו בשל נהלי העבודה במשרדי רשם החברות או תקלה באתר האינטרנט בו מתבצע ההגשה והרישום לא ניתן יהיה לקבל את הפריטים המפורטים בס"ק (א) עד (ג) לעיל, אך יתקבל הפריט שבס"ק (ד) לעיל, תיחשב החברה כמי שעמדה בהתחייבויותיה על פי סעיף זה.

ככל שיירשם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב פארי פסו עם הצד השלישי כאמור לעיל, מתחייבת החברה לפרסם במסגרת הביאורים הנכללים בדוחות הכספיים הראשונים שיפורסמו על ידה לאחר רישום השעבוד, את הנתונים הבאים: א. שווים המאזני של כל נכסי החברה המשועבדים בשעבוד קבוע ושווי כאמור של כל הנכסים של החברה המשועבדים בשעבוד שוטף; ב. שווי מאזני

של כל הנכסים הלא משועבדים של החברה; ג. סך התחייבויות החברה המגובות בנכסים משועבדים; ד. סך התחייבויות החברה שאינן מגובות בנכסים משועבדים. ככל שתבקש החברה את הסכמת המחזיקים ליצירת השעבוד כאמור לטובת הצד השלישי בלבד כאמור בסעיף זה לעיל, מתחייבת החברה לפרסם את הנתונים הנ"ל במועד פרסום הדוח המידי על זימון האסיפה. בכל מקרה שנרשם שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל לטובת הנאמן עבור המחזיקים ולאחר פרסום הדוחות הכספיים הראשוניים כאמור, וכל עוד השעבוד לטובת הנאמן עבור המחזיקים רשום, מתחייבת החברה לפרסם הנתונים הנ"ל במסגרת הביאורים שבכל דוח שנתי ובכל דוח רבעוני שתפרסם.

עמידה בהתחייבויות החברה במקרה של שינוי בתקינה חשבונאית

6.2.

במקרה של שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה, לעומת זו החלה עליה במועד חתימת שטר נאמנות זה, באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה מהותית" כהגדרת המונח להלן, אמות המידה הפיננסיות, בשטר זה, תיבדקנה אך ורק לפי התקינה החשבונאית החלה על החברה במועד חתימת שטר נאמנות זה והחברה תדווח על אופן הבחינה כמפורט להלן.

כל עוד לא תחול "השפעה מהותית" כאמור, אזי, עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר זה, תחושב לפי כללי החשבונאות המקובלים החלים על החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

ככל וחל שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה מהותית" (כהגדרתה להלן) על איזו מאמות המידה הפיננסיות בשטר זה, אזי עד לאחר הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ו'), תערוך החברה מאזן פרופורמה במתכונת מקוצרת, מסוקר אך לא מבוקר, בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערכו הדוחות הכספיים במועד חתימת שטר נאמנות זה אותו תפרסם יחד עם הדוחות הכספיים בכל רבעון, ותעדכן במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה, הרבעוני או השנתי, לפי העניין, האם למועד הדוח האמור החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 7.1.16 עד 7.1.17 להלן וכן את היחסים לאותו מועד בהתאם לתקינה החשבונאית החלה על החברה במועד חתימת שטר נאמנות זה.

"השפעה מהותית" לעניין סעיף זה - ככל שיחול שינוי בתקינה החשבונאית (אחת או יותר) לעומת התקינה החשבונאית הקיימת במועד חתימת שטר נאמנות זה, לרבות אימוץ כללי חשבונאות שונים על ידי החברה, שהשפעתו על תוצאות בחינת איזו מאמות המידה הפיננסיות (כמפורט בסעיפים 7.1.16 עד 7.1.18 להלן) במועד החלת שינוי התקינה החשבונאית הינה לפחות 5%.

למען הסר ספק, יובהר כי שינויים הנובעים מפרשנות שפרסמה ו/או תפרסם הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (להלן: "IFRIC"), יכללו בגדר שינויים בתקינה החשבונאית החלה על החברה ויחולו על שינויים כאמור, ככל שיהיו, הוראות סעיף זה לעיל.

זכות להעמדה לפירעון מיידי

7.

הנאמן, וכן מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), יהיו רשאים להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב, והכל בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים להלן:

7.1.

7.1.1. אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק

חדלות פירעון או אם יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם

נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם לחוק חדלות פירעון (אך לעניין חיסול או

מחיקה לצרכי מיזוג יחול האמור בסעיף 7.1.8 להלן), או אם החברה תציע לנושיה בדרך

אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן.

7.1.2. אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון כנגד החברה (שלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה.

7.1.3. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת) 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 ימונה לה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון, או כל בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים שימונה על פי דין או ימונה נאמן (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון).

7.1.4. אם יינתן לחברה צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון, או ימונה לחברה מפרק זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון, או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה או במקרה בו יחל הליך אחר או תוגש בקשה להליך אחר בעל משמעות דומה מכוח חוק חדלות פירעון או ימונה 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.

7.1.5. אם יוטל עיקול על רוב נכסי החברה או כל נכסי החברה, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור או מימוש שעבוד כנגד נכסים כאמור; והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין.

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

לעניין סעיף זה "**רוב נכסי החברה**" – נכס אשר ערכו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה עולה על 20% ממאזן החברה המאוחד, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר עולה על 35% ממאזן החברה המאוחד, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים), שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי.

7.1.6. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או כל בקשה בעלת תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או בקשה למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על רוב נכסי החברה או על כל נכסי החברה, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או צו למינוי בעל תפקיד זמני בעל סמכויות דומות או זהות שימונה על פי חוק חדלות פירעון על רוב נכסי החברה או על כל נכסי החברה אשר לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתם או נתינתם לפי העניין; או אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע או/או מונה כונס נכסים (קבוע או זמני) על רוב נכסי החברה או על כל נכסי החברה או צו בעל מאפיינים דומים על פי חוק 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.

לעניין סעיף זה "**רוב נכסי החברה**" – כהגדרתו בסעיף 7.1.5 לעיל.

- 7.1.7. אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.
- 7.1.8. אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא למעט ביצוע מיזוג המותר על פי סעיף 7.1.19 להלן.
- 7.1.9. אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב או את שטר הנאמנות הפרה יסודית או אם לא תקיים אילו מהתחייבויותיה המהותיות במסגרתם, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה וההפרה לא תוקנה בתוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.
- 7.1.10. חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
- 7.1.11. אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי תנאי אגרות החוב או לפי שטר נאמנות זה בתוך חמישה (5) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומם על פי שטר נאמנות זה או אגרות החוב, לפי המוקדם.
- 7.1.12. החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומה לפי כל דין, בתוך שלושים (30) ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומה.
- 7.1.13. אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.
- 7.1.14. במקרה של העברת השליטה בחברה, אלא באם אושרה העברת השליטה בחברה על ידי האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') מראש בהחלטה מיוחדת.
- "העברת שליטה"** לענין סעיף זה – כל עסקה שכתוצאה ממנה יחדל מר יצחק ברוך (להלן: **"בעל השליטה במועד ההצעה"**), במישרין או בעקיפין, להיות בעל השליטה בחברה או עסקה שכתוצאה ממנה שיעור החזקה של בעל השליטה במועד ההצעה, לרבות, ביחד עם קרובו ו/או קרוביו בלבד, בזכויות ההצבעה בחברה, ירד מתחת לשיעור של 50.01%.
- לענין סעיף זה **"שליטה"** – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, לא כולל החזקה ביחד עם אחרים, למעט החזקה ביחד עם קרוב.
- כמו כן, ככל והחברה תהיה חברה ציבורית, הדבר לא יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי, אם מר יצחק ברוך ימשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ב-35% או יותר מזכויות ההצבעה בחברה, בעצמו או ביחד עם אחרים' (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) וכן לא יהיו בחברה בעלי מניות אחרים שיחזיקו (לבד או ביחד עם אחרים) במספר מניות של החברה הגבוה ממספר המניות שיוחזקו על ידי מר יצחק ברוך או על ידי דבוקת השליטה הכוללת את יצחק ברוך, ובלבד שמר יצחק ברוך יחזיק למעלה ממחצית מזכויות ההצבעה 'ביחד עם אחרים'.
- יודגש, כי ירושה על פי דין אינה מהווה עסקה.
- במקרה בו תועבר השליטה בחברה, בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, קרי, במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה מיוחדת את העברת השליטה בחברה לבעל שליטה חדש (להלן בסעיף זה בלבד: **"בעל השליטה החדש"**), העילה שבסעיף זה (בשינויים כמתואר בסעיף זה להלן), לרבות הצורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת שליטה, תחול ביחס לבעל השליטה החדש. לענין זה יצוין כי ביחס לבעל השליטה החדש, **"שליטה"** - החזקה של לפחות 50.01% מהון

המניות המונפק והנפרע של החברה, בין במישרין ובין בעקיפין (באמצעות תאגיד בשליטה) אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך).

7.1.15. הלוואה מהותית של החברה ו/או של חברה מאוחדת הועמדה לפירעון מיידי, בהודעה כתובה מהמלווה והדרישה לפירעון מיידי של ההלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או בוטלה ו/או החברה הרלוונטית לא פרעה את החוב שהועמד לפירעון מיידי כאמור תוך ארבעה עשר (14) ימי עסקים מהמועד שהועמדה ההלוואה המהותית לפירעון מיידי, לפי העניין. לעניין סעיף זה "הלוואה מהותית":

- משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר, מתאגידים בנקאיים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינה, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, הינה בסך של 50 מיליון ש"ח לפחות; וכן-

- סדרת אגרות חוב שבמחזור – שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרת אגרות חוב כאמור על פרעון מיידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.

7.1.16. אם ההון העצמי של החברה (כהגדרתו להלן), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, פחת מ-~~120~~ 130 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

"הון עצמי" – סך כל ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים.

הבדיקה בדבר עמידת החברה במגבלת ההון העצמי תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ו') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד. החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון של כל דוח כספי, את עמידתה או אי עמידתה במגבלת ההון העצמי של החברה כאמור בסעיף זה לעיל, בצירוף הנתון המספרי.

לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לאחר פרסומו של כל דוח כספי, החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה על עמידת החברה או אי עמידתה באמת המידה הפיננסית המנויה בסעיף זה, בצירוף תחשיבים והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

7.1.17. אם היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן המאוחד של החברה בניכוי: (1) מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה; (2) עסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בניה; (3) מזומן ושווי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש; (4) ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים; (5) פקדונות בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב של החברה; ו-(6) מזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש (אשר אינם נכללו במסגרת סעיף מזומן ושווי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש, כאמור לעיל), כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים ("יחס ההון למאזן") יפחת מ-13% במשך שני רבעונים רצופים.

הבדיקה בדבר עמידת החברה במגבלת יחס ההון למאזן תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ו') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון של כל דוח כספי, את עמידתה או אי עמידתה במגבלת ההון עצמי של החברה כאמור בסעיף זה לעיל, בצירוף הנתון המספרי. לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לאחר פרסומו של כל דוח כספי, החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה על עמידת החברה או אי עמידתה באמת המידה הפיננסית המנויה בסעיף זה, בצירוף תחשיבים והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

לחישוב אופן עמידת החברה ביחס ההון למאזן, ראו **נספח א'** לשטר נאמנות זה.

7.1.18. אם עיקר פעילות החברה איננו בתחום הנדל"ן בישראל (בסעיף זה, "**החברה**"), יחד עם חברות בשליטתה לרבות תאגידים בשליטה משותפת (לפי חלק החברה בתאגיד בשליטה המשותפת), דהיינו פחות מ-90% מפעילותה של החברה, הינו בתחום הנדל"ן בישראל, או בוצעה מכירה של מרבית הנכסים של החברה (למעט מכירת מלאי במהלך העסקים הרגיל של החברה) ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה מיוחדת; "**מכירה**" לעניין סעיף זה בין בעסקה אחת ובין בכמה עסקאות (בתקופה של רבעון קלנדרי) ולמעט הנפקה ו/או מיזוג ו/או מכירה לתאגידים בבעלותה המלאה של החברה. "**מרבית הנכסים**" – נכס או צירוף של מספר נכסים, אשר ערכו או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים) שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 40% מסך הנכסים של החברה על פי הדוחות הכספיים כאמור.

7.1.19. בוצע מיזוג של החברה עם ישות אחרת (למעט מיזוג של חברה בבעלות מלאה של החברה אשר התאגדה בישראל לתוך החברה), במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת (היינו, בין אם הינה החברה או חברה אחרת), כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת, לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.

7.1.20. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה ו') בבורסה, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, כאשר ההשעיה כאמור לא בוטלה תוך ארבעים וחמישה (45) יום.

7.1.21. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי המחזיקים.

7.1.22. אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ו'), שלא בהתאם להוראות סעיף 2.1.2 לעיל או הפרה איזו מהוראות סעיף 2.1.2 לעיל.

7.1.23. אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה.

7.1.24. אם החברה תבצע חלוקה שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 17.3 להלן.

7.1.25. אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) כאמור בסעיף 6.1 לעיל.

7.1.26. אם החברה תפר התחייבויותיה על פי סעיף 17.4 להלן (התחייבות לעניין עסקאות בעלי שליטה).

7.1.27. אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

7.1.28. אם תירשם הערת "עסק חיי" בדוחותיה הכספיים של החברה למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

7.1.29. ככל ואגרות החוב תהיינה מדורגות, אם אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות לפרק זמן העולה על שישים (60) ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטתה של החברה.

7.1.30. ככל ואגרות החוב תהיינה מדורגות, אם דירוג אגרות החוב ירד מתחת לדירוג BBB.

7.1.31. החברה לא הודיעה לנאמן עשרה (10) ימים לפחות על כוונתה לפתוח במשא ומתן מוגן עם צד שלישי, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון עם כל צד שלישי שהוא.

7.1.32. החברה הפרה איזו מהוראות סעיף 2.1.1 לעיל.

7.1.33. החל מהמועד בו קמה עילה כמפורט באיזה מהסעיפים 7.1.16 ו-7.1.17 לעיל, ככל שתקום, וכל עוד היא מתקיימת, אם החברה תגייס חוב כלשהו וזאת אלא אם הגיוס מיועד לתיקון ההפרה. במקרה כאמור תמסור החברה לנאמן הודעה בדבר כוונתה לגייס חוב ותצרך להודעתה אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה כי גיוס החוב נועד לצורך תיקון ההפרה. ככל שתקום העילה מאיזה מהסעיפים 7.1.16 ו-7.1.17 לעיל וכל עוד היא מתקיימת, החברה תכלול גילוי בדוחותיה הכספיים הרבעוניים ו/או השנתיים בקשר עם גיוס חוב או הלוואה כאמור.

בקרות איזה מהמקרים כאמור בסעיף 7.1 לעיל, יחולו ההוראות שבסעיפים 7.2 עד 7.10 לשטר נאמנות זה כמפורט להלן.

7.2. בהתקיימות איזו מהעילות, התנאים ו/או הנסיבות המפורטות בסעיף 7.1 לעיל, הנאמן וכן המחזיקים באגרות החוב (סדרה ו') רשאים להעמיד לפרעון מיידי את הסכום המגיע למחזיקים על פי תנאי אגרות החוב; יובהר, כי החלטה כאמור של מחזיקי אגרות החוב כפופה לקבלת החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, כמפורט בסעיף 7.6 להלן.

7.3. בקרות איזה מהאירועים שבסעיף 7.1 לעיל הנאמן יהיה חייב בטרם ישתמש בסמכותו להעמיד לפרעון מיידי, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב ולקבל את הוראותיה.

7.4. הנאמן או המחזיקים לא יעמידו את אגרות החוב לפירעון מיידי אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן והחברה לא מילאה אחר האמור בהודעה תוך 10 ימי עסקים; ואולם, הנאמן או המחזיקים אינם חייבים למסור לחברה הודעה כאמור, אם קיים חשש סביר כי מסירת ההודעה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי.

7.5. נקבעה בסעיף 7.1 לעיל, לעניין סעיף מסוים, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לפי אותו סעיף 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.

7.6. החלטות מחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו'), ברוב רגיל או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.

7.7. בכפוף להוראות כל דין, חובות הנאמן לפי סעיף 7 זה, כפופות לידיעתו בפועל את התקיימות העובדות, המקרים, הנסיבות והאירועים המפורטים בו.

- 7.8. משלוח הודעה לחברה על העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב יכול שיעשה גם בדרך של פרסום הודעה במגנ"א על החלטת אסיפה או החלטת נאמן בהתאם להוראות סעיף 24 להלן ויהווה הודעה בדבר העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב.
- 7.9. בקרות איזה מהאירועים שבסעיף 7.1 לעיל, יהיו הנאמן ו/או המחזיקים רשאים לאחוז מיד בכל הצעדים שימצאו לנכון לנקטם, לאחר תקופת הריפוי ככל וקיימת.
- 7.10. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מידי או בהעמדה לפירעון מידי, כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב או לנאמן על פי תנאי אגרות החוב והוראות שטר זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

8. תביעות והליכים בידי הנאמן

- 8.1. בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, אך בכפוף למתן הודעה מוקדמת לחברה בת שבעה (7) ימים (ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה בהודעה אם סבר שיש בה כדי לפגוע בזכויות המחזיקים ואף לא לתתה), לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לבית משפט, כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר נאמנות זה.
- 8.2. הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 8.1 לעיל על פי דרישה בכתב של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') אשר תתקבל בהחלטה רגילה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), אלא אם כן ראה כי בנסיבות העניין אין הדבר צודק או סביר לעשות כן, ופנה במועד האפשרי הראשון לבית המשפט המתאים בבקשה לקבלת הוראות בדין.
- 8.3. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים, בין ביוזמתו ובין על פי דרישת מחזיקים אשר תתקבל בהחלטה רגילה של אסיפת המחזיקים, גם אם אגרות החוב לא הועמדו לפירעון מידי והכל להגנת מחזיקי אגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין.
- 8.4. הנאמן רשאי, בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות החוב בכדי שיוחלט על ידיהם בהחלטה רגילה אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר הנאמנות ואגרות החוב. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי.
- 8.5. בכפוף להוראות שטר נאמנות זה, רשאי הנאמן, אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפת מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את ההחלטות בהחלטה רגילה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות, ובלבד שכינוס האסיפה יבוצע על ידי הנאמן במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי.
- 8.6. הנאמן רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על ידו על פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט, עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד שלא יהא בפניה להשהות את פעולות הנאמן באופן שיפגע בזכויות מחזיקי אגרות

החוב. הפניה לאסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט יתבצעו במקרים כאמור ללא שיהיו ובמועד הראשון האפשרי. כל עוד לא ניתנה החלטת בית המשפט, יחולו על הנאמן החובות המוטלות עליו על פי שטר הנאמנות ועל פי דין.

8.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החלטה של אסיפת מחזיקים באשר לפירוק החברה תתקבל בהחלטה מיוחדת.

9. נאמנות על התקבולים

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

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

9.1.2. שנית – לתשלום כל סכום אחר על פי ההתחייבות לשיפוי (כהגדרת מונח זה בסעיף 23 להלן).

9.1.3. שלישית – לתשלום למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 23 להלן.

9.1.4. רביעית – לתשלום למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם.

9.1.5. חמישית – לתשלום למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם.

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

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

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

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

א9. סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן

בכפוף לקבלת החלטה שתתקבל ברוב רגיל של מחזיקי אגרות החוב, הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לחשבון הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב), חלק או מלוא התשלום הבא אותו תעביר החברה לנאמן במועד שנקבע על-פי שטר זה (ולא קודם לכן) (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. מובהר, כי העברה כאמור מהחברה תתבצע על ידה אך ורק במועדים הקבועים

לתשלום קרן ו/או ריבית על פי שטר זה, ואין בדרישה כאמור לעיל כדי להקדים ו/או לשנות את מועדי התשלום החלים על החברה בהתאם לשטר זה. החברה אינה רשאית לסרב לפעול על-פי הודעת הנאמן ויראו את החברה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים האמורים אם העבירה את הסכום שנדרש על-ידי הנאמן לזכות החשבון שפרטיו פורטו בהודעת הנאמן. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר הנוספים, ככל שיהיו, מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה או על-פי דין.

יובהר כי, סכום המימון שיועבר לנאמן, אם וככל שיועבר, יועבר קודם מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית מכספי הקרן.

עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון יפורסם דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי ~~ושיעורי הריבית או~~ שיעורי הריבית והקרן העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. ככל שסכום המימון ינוכה מהקרן, תציין החברה בדיווח מיידי האמור, בין היתר, את הסכום לפדיון לכל 1 ש"ח ע.ג., בניכוי סכום המימון. כמו כן, תציין החברה בדיווח המיידי כאמור, כי סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

10. סמכות לעכב חלוקת הכספים

10.1. למרות האמור בסעיף 9 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות ממיליון ש"ח לא יהיה הנאמן חייב לחלקו, ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי סעיף 15 להלן.

10.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח ישלם הנאמן למחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 9 לעיל. במקרה בו תוך פרק זמן סביר לא יהיה בידי הנאמן סכום אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח כאמור, יהיה הנאמן רשאי לחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו או במועד הקרוב לתשלום קרן ו/או ריבית.

10.3. על אף האמור לעיל בסעיף זה, אם יקבל הנאמן דרישה לכך בהחלטה רגילה שתתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב, יחלק הנאמן את הסכומים שיתקבלו אצלו כתוצאה מנקיטת ההליכים כאמור לעיל, אף בטרם הצטברו לסך המהווה מיליון ש"ח כמפורט לעיל. על אף האמור, תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיעם לידי הנאמן ואף אם הינם נמוכים מהסך של מיליון ש"ח כאמור בסעיף 9 לעיל ובכפוף להוראות תקנון והנחיות הבורסה כפי שיהיו באותה העת.

11. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

11.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כלשהו מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 9 ו-10 לעיל ועל המועד הקובע לביצוע תשלום זה (ככל שלא מדובר בתשלום הקבוע בלוח הסילוקין של אגרות החוב), וזאת בהודעה שתימסר להם באופן הקבוע בסעיף 24 להלן לא פחות מארבעה עשר (14) ימים מראש.

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

התשלום ייזקף קודם כל על חשבון הריבית.

12. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה; הפקדה בידי הנאמן

- 12.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרות חוב שלא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה ויכולה לשלמו במלואו ובמועדו, יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלום, ואילו המחזיק באגרות החוב יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן והריבית.
- 12.2. לא שולם סכום כאמור תוך שבעה (7) ימים מהמועד שנקבע לתשלום, החברה תפקיד בידי הנאמן באופן מיידי, את סכום התשלום שלא שולם מסיבה שאינה תלויה בה ותודיע באמצעות המגנ"א, למחזיקי אגרות החוב על ההפקדה כאמור, והפקדה כאמור תחשב כסילוק אותו תשלום על ידי החברה, ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין איגרת החוב, גם כפדיון איגרת החוב על ידי החברה.
- 12.3. החברה תודיע למחזיקי אגרות החוב על הפקדת הכספים בידי הנאמן בהתאם להוראות סעיף 24 להלן.
- 12.4. הנאמן ישקיע כל סכום כאמור לזכות אותם בעלי אגרות חוב, במסגרת חשבונות נאמנות בשמו ולפקודתו, בהשקעות המותרות לו בהתאם להוראות שטר הנאמנות (כאמור בסעיף 15 להלן), הכל כפי שהנאמן ימצא לנכון וכפוף להוראות כל דין. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל מממוש ההשקעה האמורה בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל.
- 12.5. הנאמן יעביר לכל מחזיק אגרות החוב שעבורו הופקדו בידי הנאמן סכומים ו/או כספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב מתוך אותם כספים שהופקדו כאמור, וזאת כנגד הצגת אותן ההוכחות שיידרשו על ידי הנאמן לשביעות רצונו המלאה ובניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו וכל ההוצאות ותשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות הנ"ל, לרבות עמלות בשיעור שיהיה מקובל באותה עת.
- 12.6. הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם בדרך האמורה, עד לתום שנה אחת ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב. לאחר מועד זה, יעביר הנאמן לחברה את הסכומים כאמור בסעיף 12.5 לעיל (כולל הרווחים הנובעים מהשקעתם) בניכוי שכר טרחתו, הוצאותיו והוצאות אחרות אשר הוצאו עד לאותו המועד ובהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו'), ככל שיוותרו בידי באותו מועד. החברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב הזכאים לאותם סכומים במשך שש שנים נוספות, ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיפים 12.4 ו-12.5 לעיל בשינויים המחויבים. בתום שבע שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, החברה תשלח הודעה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בדבר אותם כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיקי אגרות החוב. לאחר תקופה נוספת של שלושים (30) ימים, ככל שכספים אלו לא נדרשו ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), הם יועברו לידי החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. האמור לא ייגרע מחובתה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשלם הכספים להם הם זכאים כאמור על פי כל דין.
- 12.7. החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים הנ"ל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור.

13. **קבלה מאת מחזיק אגרת החוב**
- 13.1. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על ידי הנאמן בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.
- 13.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרת החוב כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב לצורך האמור בסעיף 13.1 לעיל ביחס לשחרור החברה (ולא ביחס לשחרור הנאמן) בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.
- 13.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 12 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.
- 13.4. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק אגרת חוב להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן וריבית, את תעודת אגרות החוב שבגין משולמים התשלומים.
- 13.5. הנאמן יהיה רשאי לרשום על תעודת אגרות החוב הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.
- 13.6. הנאמן יהיה רשאי בכל מקרה מיוחד, לפי שיקול דעתו, לוותר על הצגת תעודת אגרות החוב לאחר שניתן לו על ידי מחזיק אגרת החוב כתב שיפוי ו/או ערובה מספקת להנחת דעתו בגין נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכל כפי שימצא לנכון.
- 13.7. למרות האמור לעיל יהיה הנאמן רשאי על פי שיקול דעתו לקיים רישומים באופן אחר, לגבי תשלומים חלקיים כאמור.
14. **תחולת חוק ניירות ערך**
- בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק ניירות ערך שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות חוק ניירות ערך.
15. **השקעת כספים**
- כל הכספים אשר רשאי הנאמן או החברה להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על ידיהם בפיקדונות בנקאיים או אג"ח ממשלתי ישראלי קצר (לתקופה של עד שנתיים) של אחד משלושת הבנקים הגדולים בישראל שדרוגם אינו נמוך מ-AA), בשמו או בפקודתו, או בהשקעות בניירות ערך של מדינת ישראל, שדירוגן לא יפחת מדירוג AA וזאת כפי שימצא לנכון. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבונות הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות שטר זה, לפי העניין.
16. **התחייבויות החברה כלפי הנאמן**
- החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן את ההתחייבויות הבאות, כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כדלקמן:
- 16.1. להתמיד ולנהל את עסקיה בצורה סדירה ונאותה.
- 16.2. להחזיק ולשמור על נכסיה (כפי שיהיו מעת לעת) במצב טוב ותקין.
- 16.3. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, לשמור את הפנקסים, לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות ולאפשר לכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, בכל זמן

סביר שיתואם מראש עם החברה ולא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד בקשתו, בכל פנקס כאמור ו/או בכל מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור ותכלול גם אישור של הממונה לפיו הממונה כאמור מחויב כלפי החברה בשמירה על סודיות המידע שיגיע לידיעת אותו ממונה בפעולותיו עבור הנאמן. הנאמן ישמור על סודיות כל מידע הכלול בפנקס בו עיין נציג הנאמן כאמור. מובהר כי העברת מידע למחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי איגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה, בכפוף לכך שהנאמן העביר אך ורק את המידע הנחוץ לדעתו לצורך קבלת ההחלטה, אינה מהווה הפרה של התחייבותו לסודיות כאמור.

16.4. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי הסביר לאחר שנודע לחברה ובכל מקרה לא יאוחר משני (2) ימי עסקים לאחר שנודע לחברה, על כל מקרה בו הוטל עיקול ו/או בוצעה פעולת הוצאה לפועל על נכסיה המהותיים של החברה ו/או מומש שעבוד על נכסיה המהותיים של החברה, וכן בכל מקרה בו מונה לנכסיה המהותיים כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה לצו לפתיחת הליכים כנגד החברה כהגדרת המונחים בחוק חדלות פירעון ו/או כל בעל תפקיד אחר שמונה לחברה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין.

"נכסיה המהותיים של החברה" לעניין סעיף זה משמעו – נכס או מס' נכסים במצטבר, אשר ערכו או ערכם המצרפי (לפי העניין), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים), עולה על 30% מסך הנכסים של החברה לפי אותם דוחות כספיים כאמור.

16.5. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי ולא יאוחר משני (2) ימי עסקים לאחר שנודע לה, על קרות ו/או על חשש ממשי לקרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל וזאת מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי המנויות בסעיף 7.1 לעיל, ככל שקיימות.

16.6. למסור לנאמן לא יאוחר מתום שלושים (30) ימים מתאריך הנפקת סדרת אגרות חוב לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרן וריבית) בקובץ Excel.

16.7. להודיע לנאמן בהודעה בכתב חתומה על ידי נושא המשרה הבכיר בכספים בחברה, תוך ארבעה (4) ימי עסקים לאחר קבלת דרישת הנאמן לכך, על ביצוע כל תשלום למחזיקי אגרות החוב ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד למחזיקי אגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הנ"ל.

16.8. למסור לנאמן מיד עם מסירתו, כל דוח פומבי שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ייחשב כאילו נמסר לנאמן.

16.9. מדי 31 בדצמבר של כל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או ממונה מטעם החברה שהוסמך על ידי דירקטוריון החברה לנושא זה (לפי העניין) על כך שבהסתמך על בדיקות שערך, בתקופה שמתאריך חתימת שטר נאמנות זה ו/או מועד מתן האישור הקודם, לפי העניין והמאוחר ביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה (לרבות הפרה של תנאי איגרת החוב), אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.

16.10. לגרום לכך כי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ייתן, תוך זמן סביר אך לא יאוחר מחלוף שבעה (7) ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן, לנאמן ו/או לאנשים שיוזם, כל הסבר, מסמך, חישוב או

מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם מילוי תפקידיו ולצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

16.11. החברה תעביר לנאמן מידע בנוגע לחברה שיהיה חיוני לשם שמירת זכויותיהם של מחזיקי האג"ח לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וכל מידע שיועבר לנאמן יישמר על ידיו בסודיות, והוא לא יעשה בו שימוש אלא לצורך מילוי תפקידו כנאמן לפי שטר הנאמנות, לרבות דיווח למחזיקי אגרות החוב. מסמכים ו/או אינפורמציה שימסרו לנאמן, בהתאם לסעיף זה, ימסרו בתנאי שמסירתם אינה מהווה עבירה של שימוש במידע פנים כהגדרתה בחוק ניירות ערך ובכפוף להתחייבות הנאמן ו/או מי שימנה לשמירה על סודיות.

16.12. לתת אישור לנאמן, על פי דרישתו, כי בוצעו כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב במלואם ובמועד.

16.13. ככל ובמהלך חיי אגרות החוב (סדרה ו') תהא החברה חברה ציבורית, היא תזמן את הנאמן לאסיפות בעלי המניות של החברה, בין אם אסיפה שנתית או מיוחדת, ותאפשר לנאמן להיות נוכח באסיפות בעלי המניות של החברה, ללא זכות השתתפות והצבעה באסיפה.

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

16.15. בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי סעיף 35(א) לחוק ניירות ערך, למסור לנאמן, על פי דרישתו, ובהתאם לאמור בסעיף 16.11 לעיל, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע, כפי שידרשו על ידי הנאמן בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, בתום לב ובאופן סביר.

16.16. במקרה שבו תחדל החברה להיות "תאגיד מדווח" כמשמעותו בחוק ניירות ערך, אזי החברה תמסור לנאמן, בנוסף לכל דיווח רלוונטי אחר כמפורט בשטר נאמנות זה, דיווחים כמפורט בסעיף 1.4.3(ג)(5)(ג) לפרק 4 בחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי) בשער 5 (עקרונות ניהול עסקים) בחוזר המאוחד, בהתאם למועדים הקבועים באותו סעיף, והכל על-פי הוראות החוזר המאוחד כפי שיהיו בתוקף מעת לעת, חתומים על ידי מנכ"ל החברה ו/או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה. לעניין זה, "החוזר המאוחד" – החוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון לגופים מוסדיים, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת³.

16.17. למסור לנאמן, וזאת לא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, כל מידע בנוגע לחברה לרבות פרטים ו/או הסברים, מסמכים וחשובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע אשר לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן נדרש לשם מניעת פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ואף להורות לרואי החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו על פי שטר הנאמנות.

16.18. דיווחים של החברה במערכת המגנ"א ייחשבו כמסירה בפועל לנאמן או זימון בפועל שלו, לפי העניין וזאת למעט לעניין ההודעה המפורטת בסעיף 16.4 לעיל.

17. התחייבויות נוספות

³ לפרטים אודות החוזר המאוחד ראו: <https://mof.gov.il/hon/Information-entities/Pages/Codex.aspx>

- 17.1. לאחר שאגרות החוב תועמדנה לפירעון מיידי (ככל שתועמדנה), כאמור בסעיף 7.1 לעיל, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתדרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות:
- 17.1.1. תצהיר הצהרות ותחתום על כל המסמכים ותבצע או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות או הדרושות בהתאם לחוק לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ובאי כוחו.
- 17.1.2. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן לשם יישום הוראות שטר הנאמנות.
- 17.1.3. לפרוע למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, וזאת תוך 7 ימים ממועד הודעת הנאמן לחברה. תשלום כאמור יבוצע בתיאום לוח הזמנים עם הבורסה ובהתאם לתקנון והנחיות הבורסה כפי שיהיו באותה העת.
- 17.2. למטרות סעיף זה – הודעה בכתב חתומה על-ידי הנאמן המאשרת כי פעולה הנדרשת על ידו, במסגרת סמכויותיו, היא פעולה סבירה, תהווה ראייה לכאורה לכך.
- 17.3. הגבלות על חלוקה
- כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') לא נפרעו במלואן, יחול האמור להלן:
- 17.3.1. החברה לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (להלן: "**חלוקה**") במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 7.1.16 לעיל) לאחר החלוקה כאמור יפחת מ-140-160 מיליון ש"ח.
- 17.3.2. החברה לא תבצע חלוקה במידה ויחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 7.1.17 לעיל) לאחר החלוקה, יפחת מ-25%.
- 17.3.3. החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 30% מהרווחים הראויים לחלוקה של החברה, כפי שיהיה מעת לעת. יובהר כי, ככל שהחברה תבצע חלוקה כאמור ביחס לתקופה מסוימת, באופן מצטבר בגובה 30% מהרווחים הראויים כאמור, היא לא תהיה רשאית לחלק רווחים נוספים בגין התקופה שחילקה רווחים כאמור.
- "**הרווחים הראויים לחלוקה**" – הרווחים הראויים לחלוקה של החברה (בנטרול רווחי שערך) במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), כפי שיפורסמו מעת לעת.
- 17.3.4. כן מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע החלוקה כאמור, תתקיים מי מהעילות לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 7.1 לעיל ו/או ככל שעובר למועד החלוקה מתקיימים מי מהעילות לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 7.1 לעיל וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי.
- 17.3.5. כן מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקה ככל שהינה מצויה בהפרה של איזה מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר זה והתקיימות החלוקה לא תביא להפרה שכזו.
- 17.3.6. כן מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקה אם על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיים בחברה איזה מבין סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

17.3.7. קודם למועד הקובע של החלוקה ולא יאוחר משבעה (7) ימים לאחר קבלת החלטה אודות החלוקה במוסדות החברה, ימסור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה הודעה לנאמן בדבר קבלת ההחלטה ובדבר עמידת החברה בהוראות סעיף זה בצירוף תחשיבים והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

17.3.8. למען הסר ספק יובהר כי, בכל מועד, החברה תהא רשאית לחלק רווחים בגין תקופות קודמות, אשר תחילתן כניסתו לתוקף של שטר זה, שלא בוצעה חלוקה לגביהן, ובלבד שחלוקה כאמור תעמוד בתנאים המפורטים בסעיפים 17.3.1 עד 17.3.6 לעיל, במועד אישורה על ידי דירקטוריון החברה.

17.3.9. ככל ואגרות החוב תהיינה מדורגות, טרם ביצוע החלוקה, החברה תפרסם אישור מאת חברת הדירוג כי דירוג אגרות החוב, בסמוך לאחר החלוקה, לא יהיה נמוך מדירוג אגרות החוב ערב החלוקה.

17.3.10. מובהר כי, נכון למועד חתימת שטר זה, מבלי לגרוע מהמגבלות הקיימות מכוח הדין, לא חלה על החברה מגבלה כלשהי על פי הסכם כלשהו לביצוע חלוקה, פרט למגבלות הבאות:

(1) הגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם לשטר הנאמנות בין החברה ובין הנאמן למחזיקי

אגרות החוב (סדרה ב') של החברה: (א) ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה לא יפחת מ-80 מיליון ש"ח, (ב) יחס ההון למאזן לאחר החלוקה יפחת מ-18% (ג) יחס החוב לבטוחה לאחר החלוקה יקטן מ-135%; ו-(ד) החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 30% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת.

(2) הגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם לשטר הנאמנות בין החברה ובין הנאמן למחזיקי

אגרות החוב (סדרה ג') של החברה: (א) ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה לא יפחת מ-80 מיליון ש"ח, (ב) יחס ההון למאזן לאחר החלוקה יפחת מ-30% (ג) יחס החוב לבטוחה לאחר החלוקה יקטן מ-150%; ו-(ד) החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 30% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת.

(3) הגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם לשטר הנאמנות בין החברה ובין הנאמן למחזיקי

אגרות החוב (סדרה ד') של החברה: (א) ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח, (ב) יחס ההון למאזן לאחר החלוקה יפחת מ-25% (ג) יחס החוב לבטוחה לאחר החלוקה יקטן מ-150%; ו-(ד) החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 30% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת.

(4) הגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם לשטר הנאמנות בין החברה ובין הנאמן למחזיקי

אגרות החוב (סדרה ה') של החברה: (א) ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה לא יפחת מ-140 מיליון ש"ח, (ב) יחס ההון למאזן לאחר החלוקה יפחת מ-25% ו-(ג) החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 30% מהרווחים הראויים לחלוקה, כפי שיהיה מעת לעת.

(5) הגבלות בהתאם להנחיות הבורסה: החברה לא תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, באופן

שבשל חלוקת הדיבידנד, הונה העצמי של החברה, כהגדרתו בתקנון הבורסה, יפחת מ-24 מיליון ש"ח.

(6) הגבלות על חלוקה בהתאם להסכם ליווי פרויקט הכלנית שלב א' אור יהודה: החברה

לא תשלם לבעלי המניות שלה דמי ניהול ו/או דיבידנד בסך העולה על 300 אלף ש"ח בחודש מעבר לתשלום הנהלה ותקורה לפי דוח באפס מתוך תקבולי הפרויקט ו/או לא תשלם לבעלי המניות סכום כלשהו בגין החזר הלוואה ו/או דיבידנד לבעלי המניות מעל הסכום הנ"ל, ללא קבלת הסכמת הבנק המלווה לכך מראש ובכתב.

(7) הגבלות על חלוקה בהתאם להסכם ליווי פרויקט יו-פארק פתח תקווה: במסגרת

הסכם הליווי התחייבו החברה והשותפות שלה לפרויקט שלא לשלם לבעלי המניות שלהן סכום כלשהו בגין דיבידנד טרם שפרעו והשלימו את מלוא התחייבויותיהן וחובותיהם לבנק המלווה בקשר עם הפרויקט.

(8) הגבלות על חלוקה בהתאם להסכם הלוואה לרכישת קרקע במתחם ח-300 חולון:

במסגרת ההסכם התחייבה החברה שלא לשלם דיבידנד במידה וההון העצמי המוחשי נמוך מ-12% או שחלוקת הדיבידנד מורידה את ההון העצמי המוחשי מתחת ל-12%. לעניין זה "הון עצמי מוחשי" הוגדר בהסכם כהון עצמי כמוצג בדו"חות הכספיים הרבעוניים והשנתיים של החברה ללא זכויות מיעוט, ובניכוי נכסים בלתי מוחשיים (כגון: מוניטין) וכן בניכוי חייבים לחברה שהינם בעלי עניין.

(9) הגבלות על חלוקה בהתאם להסכמי מסגרת אשר חתמו החברה, חברת האם וחברות הקבוצה:

במסגרת הסכם המסגרת, התחייבו החברה וחברות הקבוצה כי לא תבצענה כל חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לבעלי מניותיהן כל עוד קיימת יתרת חובה כלפי א.ב. יובלים בגין ההלוואה.

17.4. התחייבות לעניין עסקאות בעלי שליטה

ככל שהחברה איננה עומדת באילו מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.16 ו- 7.1.17 (מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הנקובות בהן), החברה לא תהא רשאית להתקשר בעסקאות עם בעלי השליטה ללא קבלת אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה מיוחדת, תוך שלושים (30) יום ממועד אישור העסקאות כאמור על ידי דירקטוריון החברה. למען הסר ספק, הוראות ס"ק זה לא יחולו על העסקאות המפורטות להלן והחברה תהא רשאית להתקשר בעסקאות המפורטות להלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף להוראות הדין: (א) התקשרות של החברה עם בעלי השליטה בה או עם קרוביהם, במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות חברות שבשליטתם, לעניין קבלת שירותים בידי החברה (ו/או חברות המוחזקות על ידי החברה), וכן אם הם גם נושאי משרה בה – באשר לתנאי כהונתם והעסקתם, ואם הם עובדי החברה ואינם נושא משרה בה – באשר להעסקתם בחברה באותם תנאי כהונה בדיוק כפי שהיו טרם אישורם מחדש ובלבד שאינם סותרים את האמור במדיניות תגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה; (ב) עסקאות אשר תכליתן או תוצאתן הינה ריפוי הפרת אמת מידה פיננסית ו/או עילת ההעמדה לפירעון מיידי, כאשר החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה לרבות כל התחשיבים הרלוונטיים בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן בדבר ריפוי הפגם האמור בס"ק זה לאחר ביצוע העסקה; ו-ג) עסקאות אשר אינן עסקאות חריגות (ובלבד שהעלות הכספית השנתית עבור החברה בקשר עם העסקה הרלוונטית אינה עולה על סך השווה ל-2% מסך המאזן על פי הדוח הכספי, סקור או מבוקר, האחרון אשר פירסמה החברה עובר למועד אישור העסקה הרלוונטית) או עסקאות חריגות אשר אושרו בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התשי"ס-2000, כפי שתהיינה מעת לעת.

18. באי-כח

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

וכן מסר לחברה הודעה מראש ובכתב בדבר כוונתו להשתמש בסמכויותיו על פי סעיף זה אלא אם כן בהודעה כאמור תהא פגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

18.2. אין במינוי לפי סעיף 18.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות, והחברה פוטרת בזה את הנאמן מראש במקרה שלא תעשה כל פעולה שהיא או שלא תעשה בזמן או באופן הנכון, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להיגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין כך, על סמך כל פעולה שנעשתה או לא נעשתה כלל, או שלא נעשתה בזמן על ידי הנאמן, והכל למעט אם פעלו הנאמן או שלוחיו ברשלנות.

19. הסכמים אחרים

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

20. שכר הנאמן

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

20.1. בגין כל שנת נאמנות בה יהיו אגרות החוב (סדרה ו') שטרם נפרעו במחזור, ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 22,500 ש"ח לאגרות החוב (סדרה ו').

20.2. בגין שנת הנאמנות האחרונה ישולם לנאמן שכר טרחה באופן יחסי לתקופה בה כיהן כנאמן באותה שנה, ככל שלא יכהן כנאמן בגין שנה מלאה.

הסכומים על פי סעיף 20.1 לעיל יקראו להלן ביחד ולחוד "השכר השנתי".

20.3. עבור שעות עבודה אשר יוקדשו לטיפול בבטוחות, תשלם החברה לנאמן שכר נוסף לפי שעות העבודה אשר יושקעו על ידו בפועל מוכפל בשכר לשעה המפורט בסעיף 20.5 להלן.

20.4. השכר השנתי ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות, והשכר בגין יתר הסכומים המפורטים בסעיף 20 זה ישולמו לנאמן תוך שלושים (30) יום ממועד הוצאת דרישת התשלום על ידי הנאמן. החזר הוצאות ישולם לנאמן כנגד דרישה. השכר השנתי ישולם לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות על-פי תנאי שטר הנאמנות, גם אם מונה לחברה כונס נכסים ו/או מנהל מיוחד ו/או מפרק לחברה ו/או באם הנאמנות על-פי שטר הנאמנות תנוהל בהשגחת בית משפט או לאו.

20.5. במידה ופקעה כהונת הנאמן, כאמור בשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל מיום פקיעת כהונתו. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן לחברה. היינו, ככל שבמהלך שנת נאמנות מסוימת יכהן הנאמן כנאמן במהלך חלק מאותה שנה, ישולם לו שכר טרחה באופן יחסי לתקופה בה כיהן באותה שנה כנאמן.

20.6. בגין פעולות מיוחדות שיבצע, לרבות אלה אשר עליו לבצע כדי למלא חובתו החוקית מכח חוק ניירות ערך, (לרבות תיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך) והתקנות אשר יותקנו בעקבות תיקונים אלו וכן פעולות הנובעות מהפרה או צפי להפרה של שטר נאמנות זה על-ידי החברה ו/או מהפרה של כל נותן התחייבות או בטוחה אחרת הקשורה לשטר נאמנות זה ו/או בגין פעולות שעל הנאמן לבצע בקשר עם העמדת איגרת החוב לפירעון מידי, מימוש בטוחות והתחייבויות ו/או בגין פעולות מיוחדות

שיידרש לבצע, אם יידרש, לצורך מילוי תפקידיו על-פי שטר הנאמנות, והכל בנוסף ומבלי לפגוע מהתשלומים המגיעים לו כאמור בסעיף 20 זה.

הנאמן יהיה זכאי לתשלום נוסף כאמור, בסך של 600 ש"ח לשעת עבודה של אנשי הצוות המקצועי. הסכום האמור ישולם תוך שלושים (30) ימי עסקים ממועד הוצאת דרישת התשלום על ידי הנאמן.

על אף האמור לעיל, בשנת הנאמנות הראשונה לא ישולם שכר בגין שעות עבודה מיוחדות הנובעות מפעולות הנדרשות מטבען לשנת נאמנות ראשונה (כגון: רישום בטוחות וכד').

20.7. בגין כל אסיפת בעלי מניות (וזאת בנוסף על התשלום על פי סעיף 20.6 לעיל) בה יטול הנאמן חלק, לרבות נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי, ישולם שכר נוסף של 500 ש"ח לשיבה, בצירוף החזר הוצאות בגין נסיעות.

20.8. מע"מ אם יחול, יתווסף לתשלומים המגיעים לנאמן, על-פי הוראות סעיף זה וישולם על-ידי החברה.

20.9. כל הסכומים האמורים בסעיף 20 זה, יהיו מעדיפות על פני כספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.

20.10. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א) או 35ד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב (סדרה ו') 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.

20.11. ככל שעל פי דין תחול על החברה חובת הפקדת פיקדון להבטחת נשיאת החברה בהוצאות מיוחדות של הנאמן, תפעל החברה בהתאם להוראות כאמור.

21. סמכויות מיוחדות

21.1. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר הנאמנות להזמין חוות דעת ו/או לשאול לעצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר, ולפעול בהתאם למסקנותיו בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על ידי החברה, והנאמן לא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות אשר אינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. החברה תישא בשכר סביר בגין העסקת היועצים שימונו כאמור ובלבד שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור, בצירוף פירוט שכר הטרחה הנדרש ומטרת חוות הדעת או העצה וכן ששכר הטרחה האמור אינו חורג מגבולות הסביר והמקובל וזאת ככל שבהודעה מראש כאמור לא תהא פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, שאז ההודעה תיעשה בדיעבד, במועד בו ימצא הנאמן כי לא תהא פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב. כמו כן, הנאמן והחברה יגיעו להסכמה על רשימה של לא יותר משלושה (3) יועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם יפנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור וזאת בתוך 7 ימי עסקים מהמועד בו הנאמן הודיע לחברה על רצונו במינוי מומחה כאמור. החברה תבחר הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו ותהיה רשאית לנהל מו"מ עם היועצים על הצעתם. במקרה בו הנאמן והחברה לא יגיעו להסכמה כאמור, הנאמן יבחר שלושה יועצים, החברה תהיה רשאית לנהל מו"מ על הצעתם, כמו כן, תהיה מחויבת להתקשר עם אחד מבין השלושה ויחולו יתר הוראות סעיף זה.

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

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

21.4. בכפוף לכל דין, הנאמן ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יידרש לשלם ולא ייערך קיזוז מכספים המגיעים לו בקשר עם כל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, שנעשתה בתום לב, אלא אם נקבע בפסק דין חלוט כי פעל הנאמן ברשלנות למעט רשלנות הפטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת או בזדון.

22. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

בכפוף להסכמת החברה בכתב ומראש, אך למעט בנסיבות אשר יהיה בהן כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, הנאמן יהיה רשאי למנות שלוחים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים או ייצוג בהליכי מיזוג או פיצול של החברה. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי רק במקרה בו השלוח הינו מתחרה, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה וזאת לאחר העברת נימוקיה הסבירים של החברה לא יאוחזר מחמישה (5) ימי עסקים מהמועד בו הודיע לה הנאמן על מינוי השלוח כאמור. מובהר כי, אין במינוי שלוח כאמור בכדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו. על אף האמור לעיל, יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה, לרבות בדרך של קיזוז מסכומים שהגיעו לידיו, והחברה תחזיר לנאמן מיד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה סבירה כנ"ל. **עם זאת, לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה על ידי אסיפת מחזיקים כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח, ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות המחזיקים.**

23. שיפוי לנאמן

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

23.1.1. בגין כל חבות ו/או תביעה ו/או איום בהגשת תביעה ו/או נזק ו/או הפסד שייגרם לנאמן בכל דרך שהיא, בין היתר בגין חיוב כספי, על פי פסק דין (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) ו/או פסק בורר (שלא ניתן לגביו עיכוב ביצוע) ו/או על פי פשרה שנסייתה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה לפשרה) ו/או הליכים שונים, אשר עילתו קשורה לפעולות שביצעו הזכאים לשיפוי או נמנעו מלבצע הזכאים לשיפוי (לפי העניין) 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; וכן

23.1.2. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא לרבות אגב התגוננות, תביעה, נקיטת פעולות בקשר לטיפול באיזה מהאירועים שבסעיף 23.1.1 לעיל 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 החברה, הערכות שווי, תביעות, איום בהגשת, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון.

והכל בתנאי כי :

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

23.1.4. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו שלא בתום לב ופעולה זו נעשתה שלא במסגרת מילוי תפקידם, שלא בהתאם להוראות הדין ו/או שלא בהתאם להוראות שטר נאמנות זה ;

23.1.5. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי התרשלו ברשלנות שאינה פטורה על פי חוק כפי שיהיה מעת לעת ;

23.1.6. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון ;

התחייבויות השיפוי על פי סעיף 23.1 זה תקראנה **"התחייבות השיפוי"**.

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

מבלי לפגוע בזכויות לפיצוי הניתנות לנאמן לפי החוק ובכפוף לאמור בשטר זה ו/או במחויבויות החברה על-פי שטר זה, יהיו הזכאים לשיפוי, זכאים לקבל שיפוי מתוך הכספים שיתקבלו על-ידי הנאמן מההליכים שנקט, בנוגע להתחייבויות שקיבלו על עצמם, בנוגע להוצאות סבירות שהוציאו אגב ביצוע הנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם היו דרושות לביצוע הנ"ל ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון, והנאמן יוכל לעכב את הכספים הנמצאים ברשותו ולשלם מתוכם את הסכומים הנחוצים לשם תשלום השיפוי האמור. כל הסכומים האמורים יעמדו בעדיפות על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובכפוף להוראות כל דין ובלבד שהנאמן נהג בתום לב ובהתאם לחובות המוטלות עליו על פי כל דין ועל פי שטר זה. לעניין סעיף זה פעולה של הנאמן שאושרה על ידי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, תיחשב כפעולה שהיתה דרושה באופן סביר.

23.2. הנאמן יהיה רשאי לעכב כספים אשר החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב ו/או צדדים שלישיים הזכאים לקבלת כספים בקשר עם נאמנות זו, במקרה בו יקבל הנאמן דרישות תשלום וגם/או דרישות פיצוי ו/או דרישות לפיצוי גם במקרה בו טרם נפתחו הליכים משפטיים בעניין. עיכוב הכספים יהא לתקופה אשר תקבע על ידי הנאמן מעת לעת, באופן סביר בהתאם לנסיבות העניין.

23.3. מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 23.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, לעשות פעולה כלשהי, לרבות אך לא רק פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב, כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו כתב

שיפוי מן החברה - אם תבוצע הפעולה בשל דרישת החברה, או ממחזיקי אגרות החוב או ממי מהם - ככל שתבוצע הפעולה שלא בשל דרישת החברה או במקרה שהחברה לא תעמיד את כתב השיפוי ו/או פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' (להלן: "**כרית המימון**") בסכום שיידרש באופן סביר על ידי הנאמן, בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את 'כרית המימון' במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן, יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6 להלן), בבקשה כי יפקידו בידי 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. אין בתשלום על ידי המחזיקים לפי סעיף זה כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

הנאמן מוסמך לקבוע את סכום 'כרית המימון' ויהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על ידו. הנאמן ישיב לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (לפי העניין) כל סכום שלא ישתמש בו, בצירוף הפירות שהצטברו בגין סכום זה, ככל שנצברו ובניכוי הוצאותיו.

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

23.4. התחייבות השיפוי:

23.4.1. תחול על החברה בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו על פי כל דין ו/או נדרשו על פי שיקול דעת הנאמן, להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור); וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

23.4.2. תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6 להלן) בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור נקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על ידי החברה של סכום 'התחייבות השיפוי' או חלק ממנו החלה עליה על פי סעיף 23.4.1 לעיל ובלבד שהזכאים לשיפוי (כהגדרתם לעיל) נקטו בפעולות הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה. מובהר כי, אין באי תשלום על ידי החברה כאמור בסעיף קטן (2) לעיל כדי לגרוע מחובת החברה לשאת ב'התחייבות השיפוי' בהתאם להוראות סעיף 23.1.

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 לעיל ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 23.2 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

23.5.1. ככל שמופקדים כספים בכרית המימון, ישתמש הנאמן בכספים המופקדים בה;

23.5.2. ככל שהסכום המופקד בכרית המימון אינו מספיק לשיפוי כאמור, יגבו הכספים באופן הבא:

(1) ראשית – הסכום ימומן מתוך כספי הריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לאחר תאריך הפעולה הנדרשת וככל שלא יספיקו כספי הריבית מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחול האמור בסיפא סעיף 9 לעיל;

(2) שנית – ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 23.6 להלן), כל אחד בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה להלן) בידי הנאמן את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה לשטר זה) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 9 לשטר האמנות זה.

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

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 הזימון) ותחול גם על מחזיק אשר לא נכח או השתתף באסיפה.

23.6.3. בכל מקרה אחר או במקרה של מחלוקות באשר למועד הקובע, כפי שיקבע על ידי הנאמן על פי שיקול דעתו המוחלט.

23.7. אין בתשלום ששולם על ידי המחזיקים ואשר הינו מוטל על החברה על פי סעיף 23 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

23.8. ככל שהסכומים שישולמו לנאמן היו צריכים להיות משולמים על ידי החברה, לא יהיה בקבלת התשלומים מהמחזיקים כדי לגרוע מחובת החברה לשלם ולמנוע מהנאמן לפעול להשגת הסכומים מן החברה, כמפורט בסעיף זה ועל הנאמן לפעול באופן סביר לקבלת הסכומים הללו מהחברה. מובהר כי לא תחול על הנאמן כל חובה לנקוט בהליכים משפטיים לגביית סכומי השיפוי הללו.

23.9. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 9 לעיל. למען הסר ספק, יובהר כי, למחזיקים שיפקידו בכרית המימון סכום שגבוה מחלקם היחסי (כהגדרת המונח בסעיף 23.5 לעיל), תהיה קדימות להחזר הכספים העודפים שיהיו (ככל שיהיו) ביחס ליתר מחזיקי אגרות החוב ובהתאם לאמור בסעיף 9 לעיל.

24. הודעות

24.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך; (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה), ובמקרים המפורטים להלן בלבד בנוסף בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א). הסדר או פשרה בין החברה לבין נושיה לפי חוק חדלות פירעון; (ב). מיזוג כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

24.2. במקרה בו תחדל החברה לדווח בהתאם לפרק ו' לחוק ניירות ערך, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתשלח כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור שלושה (3) ימי עסקים מיום פרסומה.

24.3. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה תודיע החברה לנאמן בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי שליח ו/או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי החברה: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום – כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; (2) במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) ו/או בדואר אלקטרוני – כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח – במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין.

24.4. כל הודעה או דרישה מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע הנאמן לחברה בכתב, או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי שליח ו/או בדואר אלקטרוני וכל הודעה או דרישה שכזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי הנאמן: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום – כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; (2) במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) ו/או בדואר אלקטרוני – כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) ובמקרה של שליחתה על-ידי שליח – במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין.

24.5. העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב, יישלחו על ידי החברה גם בדוח מיידי.

25. שינויים בשטר הנאמנות, ויתור ופשרה

25.1. בכפוף להוראות כל דין, החברה והנאמן יהיו רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה ו') תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות ו/או תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), אם נתקיים אחד מאלה:

25.1.1. אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'). הוראות פסקה זו לא תחולנה לעניין שינויים כדלהלן: (1) במועדי התשלומים על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ו'); (2) בשיעור הריבית שלה לרבות בכל הקשור למנגנונים לפיהם עלולה לחול עליה בשיעור הריבית (עקב חריגה מאמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 3.5 או עקב הורדת דירוג (ככל ואגרות החוב (סדרה ו') תהיינה מדורגות בעתיד) כמפורט בסעיף 3.6, בתנאים הרשומים מעבר לדף) ובכלל זה לעניין אמות המידה הפיננסיות עצמן; (3) בעילות להעמדה לפירעון מיידי; (4) בהתחייבויות החברה על פי סעיף 17.3 (לעניין חלוקה); (5) שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו; (6) דיווחים ואישורים מהותיים שעל החברה לתת לנאמן בהתאם לשטר הנאמנות; ו-(7) מגבלות על הרחבת סדרה ו-(9) מגבלות על עסקאות עם בעלי שליטה.

25.1.2. בכפוף להוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם, ובאישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת.

25.2. בנוסף לאמור בסעיף 25.1 לעיל, וכפוף להוראות כל דין:

25.2.1. למעט לגבי שינוי במועדי התשלומים על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), בשיעור הריבית שלה לרבות בכל הקשור למנגנון על-פיו עלולה לחול עליה בשיעור הריבית (עקב חריגה

מאמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 3.5 או עקב הורדת דירוג (ככל ואגרות החוב (סדרה ו') תהיינה מדורגות בעתיד) כמפורט בסעיף 3.6, בתנאים הרשומים מעבר לדף) ובכלל זה לעניין אמות מידה הפיננסיות עצמן, בעילות להעמדה לפירעון מידי, מגבלות על הרחבת סדרה, בדיווחים שעל החברה לתת לנאמן, וכן למעט לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו, ואי עמידה בהתחייבות על פי סעיף 17.3 (לעניין חלוקה) הנאמן יהיה רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות המחזיקים, לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על-ידי החברה.

25.2.2. הנאמן יהיה רשאי, באישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה שלהם, ולוותר על כל זכות או תביעה שלהם כלפי החברה על-פי שטר הנאמנות ואגרות החוב (סדרה ו').

25.3. החברה תמסור לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה ו') הודעה באמצעות מערכת המגני"א בלבד על כל שינוי ו/או פשרה ו/או ויתור כאמור בסעיפים 25.1.1 או 25.2.1 או 25.2.2 לעיל, טרם ביצועו.

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

25.5. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר יאושר על ידי בית המשפט, בהתאם להוראות הדין.

26. מרשם מחזיקי אגרות החוב

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

26.2. 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. יורשי החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעלים הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות החוב עקב פשיטת רגל של כל בעלים רשום (ואם הוא תאגיד – עקב פירוקו) יהא רשאי להירשם כבעליהן, לאחר מתן הוכחות סבירות שתספקנה להוכיח את זכותו להירשם כבעלים שלהם.

27. דיווח לנאמן

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

27.1. דוחות כספיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנסתיימה ב-31 בדצמבר של השנה שחלפה, מיד לאחר פרסומם על ידי החברה, גם במידה והחברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח.

27.2. כל דוח כספי ביניים של החברה, מיד לאחר פרסומו על ידי החברה, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס לאותו דוח כספי, גם במידה והחברה תחדל מלהיות תאגיד מדווח.

27.3. אישור רו"ח של החברה או חשב החברה או נושא משרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר ביצוע תשלום הריבית ו/או הקרן ומועדם למחזיקי אגרות החוב ויתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, וזאת בתוך 7 ימים לאחר שהנאמן יבקש בכתב מהחברה אישור כאמור.

- 27.4. העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לכלל המחזיקים באגרות החוב, לרבות כל דוח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים), מיד עם פרסומו.
- 27.5. פרסום הדוחות ו/או המידע האמור לעיל במגנ"א על ידי החברה יחשב כמסירתו לידי הנאמן.

28. אחריות הנאמן ודיווח על ידי הנאמן

- 28.1. אחריות הנאמן תהא על פי דין.
- 28.2. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי:
- 28.2.1. על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את מצבה הכלכלי של החברה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.
- 28.2.2. הנאמן לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות המוחזקות על ידי החברה או על ידי אדם המחזיק במניות החברה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו.
- 28.2.3. הנאמן אינו מחווה דעתו באופן מפורש או משתמע באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות לא מעצם התקשרותו בשטר נאמנות זה ולא בהסכמתו לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב.
- 28.2.4. אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה כהבעת דעה מצידו בדבר טיבן של אגרות החוב המוצעות או כדאיות ההשקעה בהן.
- 28.3. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר הנאמנות מצד החברה, יודיע למחזיקי אגרות החוב תוך זמן סביר וללא שיהוי בכפוף להוראות הדין על ההפרה. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על-ידי החברה על-פי הדין.
- 28.4. החל ממועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב, יערוך ויפרסם הנאמן, עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות (להלן: "**הדוח השנתי**"). מבלי לגרוע מהוראות הדין, הדוח השנתי יכלול פירוט הנושאים הבאים:
- 28.4.1. פירוט שוטף על מהלך ענייני הנאמנות בשנה שחלפה.
- 28.4.2. דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.
- הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א וזאת לאחר שעדכן את החברה בדבר כוונתו לפרסם דוח זה.
- 28.5. הנאמן יהיה חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנותיו.
- 28.6. הנאמן חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע לפי הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך 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 ניירות ערך.
- 28.7. לפי דרישה של המחזיקים למעלה מ-5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות.
- 28.8. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר לתקופה (להלן: "**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. יצוין כי הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתם לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו

את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן, לאחר כניסתו לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות הוראות הדין לעניין חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן כאמור.

תחולת הדין

29.

אגרות החוב כפופות להוראות הדין הישראלי. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בדוח הצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה. נכון למועד חתימת השטר אין סתירה כאמור.

סמכות ייחודית

30.

בית המשפט היחידי שיהיה מוסמך לדון בעניינים הקשורים ובאגרת החוב המצורפת כנספח לו יהיה בית המשפט המוסמך בתל אביב-יפו.

כללי

31.

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

מענים

32.

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

הסמכה למגנ"א

33.

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

ולראיה באו הצדדים על החתום:

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

נספח א'

להלן תובא דוגמה, לשם המחשה בלבד, של אופן עמידת החברה ביחס ההון למאזן המובא בסעיף 7.1.17 לשטר הנאמנות:

יחס הון למאזן מתואם	ליום 31 במרץ 2025
סה"כ הון	241,899
סה"כ מאזן	1,548,812
בניכוי:	
מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה	52,555
עסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בניה	64,456
מזומן ושווי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש ומזומנים מיועדים	35,925
ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים	-
פקדונות בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב של החברה	-
מזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש	-
סה"כ ניכויים	152,936
סה"כ מאזן מתואם	1,395,876
יחס הון למאזן מתואם	17.3%

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

אגרת חוב (סדרה ו') (להלן: "אגרת החוב")

תעודה מספר: 1.

ערך נקוב של תעודה זו: _____ ש"ח.

1. אגרת חוב זו מעידה כי קבוצת יובלים השקעות בע"מ (להלן: "החברה") תשלם במועדי הפירעון כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף לבנק מזרחי טפחות החברה לרישומים בע"מ ולמי שיהיה המחזיק הרשום באגרת החוב ביום הקובע של אגרות החוב (סדרה ו') (כהגדרתו בסעיף 4 לתנאים הרשומים מעבר לדף), תשלומי קרן וריבית, והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף ולשטר הנאמנות.
2. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו (להלן: "סדרת אגרות החוב"), המונפקת בהתאם לשטר נאמנות (להלן: "שטר הנאמנות") מיום ____ ב-2025, אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ. מובהר, כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. כל אגרות החוב מהסדרה הנ"ל יעמדו בדרגה שווה בין לבין לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
3. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ובשטר הנאמנות, המהווים חלק בלתי נפרד מאגרת החוב.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. כללי

באגרת חוב זו תהיינה לביטויים המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות, אלא אם נקבע אחרת מפורשות.

2. קרן אגרות החוב (סדרה ו')

אגרות חוב (סדרה ו') לא המירות, רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן: "אגרות החוב (סדרה ו')"), מוצעות בערכן הנקוב, נושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע שייקבע במכרז כאשר שיעור הריבית המירבי יפורט בדוח הצעת המדף (להלן: "שיעור הריבית המרבי"). קרן אגרות החוב (סדרה ו') והריבית בגינה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו. יובהר כי, שיטת ההצמדה לא תשתנה במהלך חיי אגרות החוב. קרן אגרות החוב (סדרה ו') עומדת לפירעון בארבעה (4) תשלומים לא שווים, כדלהלן:

- ביום 5 בינואר 2028 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') ;
- ביום 5 בינואר 2029 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') ;
- ביום 5 בינואר 2030 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') ;
- ביום 5 בינואר 2031 תפרע החברה 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') ;

3. הריבית של אגרות החוב (סדרה ו')

הקרן של אגרות החוב (סדרה ו') תשא ריבית קבועה אשר אינה צמודה לבסיס הצמדה כלשהו ותיקבע במכרז על שיעור הריבית כפי שיפורט בדוח הצעת מדף (להלן: "שיעור הריבית השנתית" או "הריבית השנתית").

3.1. הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ו'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 5 בינואר בכל אחת מהשנים 2026 עד 2031 (כולל) וביום 5 ביולי בכל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל), כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 5 בינואר 2031. כל תשלום ריבית הינו בגין התקופה של שישה (6) חודשים המתחילה ביום תשלום הריבית הקודם, הסמוך לפניה, ומסתיימת יום לפני התשלום הסמוך לאחר תחילתה (למעט תקופת הריבית הראשונה, כמפורט להלן) (להלן: "תקופת הריבית").

התשלום בגין תקופת הריבית הראשונה יעשה ביום 5 בינואר 2026, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור, והמסתיימת יום לפני מועד התשלום הראשון של הריבית, קרי 4 ינואר 2026, כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.

3.2. לפרטים בדבר מנגנון ההתאמה שיחול בשיעור הריבית, ראו סעיפים 3.5 ו-3.6 להלן.

3.3. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות חוב (סדרה ו'), שיעור הריבית החצי שנתית ושיעור הריבית השנתית על בסיסו הם ייקבעו, יפורטו בדוח שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז.

3.4. התשלום האחרון של הריבית על הקרן של אגרות החוב (סדרה ו') ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון הקרן של אגרות החוב (סדרה ו') למי ששמותיהם יהיו רשומים במרשם מחזיקי אגרות

החוב (סדרה ו') במועד זה, וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ו') לידי החברה במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע, ובלבד שהודעה כאמור תינתן על ידי החברה לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני המועד הקבוע לפירעון התשלום האחרון.

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

3.5.1. שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ו'), יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, כמפורט להלן:

3.5.1.1. ההון העצמי של החברה (כהגדרת המונח בסעיף 7.1.16 לשטר הנאמנות), על פי

דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים,

יפחת מ-160 מיליון ש"ח.

3.5.1.2. יחס ההון עצמי למאזן (כהגדרתו בסעיף 7.1.17 לשטר הנאמנות) יפחת מ-15%.

הבדיקה בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות מידה פיננסיות אלו תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ו') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים מבוקרים או סקורים (לפי העניין) שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד ובמועד זה יקבע אם חלה חריגה כהגדרתה בסעיף 3.5.2 להלן.

3.5.2. **שיעור הריבית הנוסף, כמפורט בסעיף זה להלן, כתוצאה מאי עמידה באמות מידה**

פיננסיות וכתוצאה מהורדת הדירוג ככל שיהיה, לא יעלה על 0.75%. ככל שהחברה תחרוג

מאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 3.5 זה לעיל כאמור וזאת, במשך תקופת ריבית כלשהי (להלן בסעיף 3.5 זה: "החריגה"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו'), בשיעור של 0.25% בגין כל חריגה (להלן בסעיף 3.5 זה: "שיעור הריבית הנוסף"), מעל שיעור הריבית כפי שיהיה באותה עת, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (להלן בסעיף 3.5 זה: "מועד החריגה") ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו'), או עד למועד תיקון החריגה (כמפורט בסעיף 3.5.5 להלן), לפי המוקדם. למען הסר ספק, יצוין כי, העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת בגין חריגה מאמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באמת המידה הפיננסית נמשכת.

יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף 3.5 זה להלן, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 3.7 להלן) שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 3.5 זה ובגין הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה ו') כמפורט בסעיף 3.6 להלן, **לא יעלה על 0.75% מעל שיעור הריבית השנתית**, כהגדרת מונח זה בסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

3.5.3. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים

של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) ו/או כל דוח אחר אותו תתחייב החברה לפרסם בעקבות התחייבותה לעמוד באיזה מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, אשר מצביע על חריגה, ככל שתידרש, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה בהתחייבויות האמורות, תוך פירוט היחסים הפיננסיים האמורים במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב

(סדרה ו') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בהתאמה בסעיף 3.5 זה: **"ריבית המקור"** ו-**"תקופת ריבית המקור"**); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) שכאמור בסעיף 3.5.2 לעיל לא יעלה על 0.75% מעל לריבית המקור (למעט בעקבות זכאות לתוספת ריבית פיגורים, בהתאם לסעיף 3.6 להלן) (להלן בסעיף 3.5 זה: **"הריבית המעודכנת"**); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו-(ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתי (שתחושב כריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

3.5.4. 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 3.5 זה: **"תקופת הדחייה"**), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור (כפי שתהיה באותה עת טרם השינוי) בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא ואת שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתי (שתחושב כריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

3.5.5. יובהר, כי במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה באיזה מאמות המידה הפיננסיות באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ו') כאמור בסעיף 3.5.1 לעיל, תחדל להתקיים חריגה, באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בשיעור הריבית הנוסף בגין החריגה שנפסקה, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום החריגה כאמור ועד למוקדם מבין, קיום חריגה נוספת שהתרחשה לאחר שחדלה החריגה כאמור לעיל (למעט חריגה נמשכת) או, לפרעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו'), כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ו') יהיה שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה וזאת ככל שלא תתקיים איזה מהחריגות מאמות המידה הפיננסיות. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 3.5.2 עד 3.5.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה. יובהר כי, בכל מקרה שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב לא יפחת בכל מקרה משיעור הריבית שייקבע במכרז.

3.6. מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה של שינוי בדירוג אגרות החוב (ככל ותהיינה מדורגות

בעתיד)

3.6.1. אגרות החוב (סדרה ו') אינן מדורגות והחברה איננה מתחייבת שהן ידורגו בעתיד, ככל שאגרות החוב (סדרה ו') תדורגנה בהתאם להוראות סעיף 2.1.3 לשטר הנאמנות, שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ו') לא יותאם במועד הדירוג הראשוני (ככל ואגרות החוב תדורגנה בעתיד). בגין שינוי בדירוג של אגרות החוב, כמפורט להלן. אופן ההתאמה של שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ו'), כאמור לעיל, יהא בהתאם למנגנון המתואר בסעיף 3.6 זה. יובהר כי במועד הדירוג הראשוני (ככל ואגרות החוב תדורגנה בעתיד) לא יחול כל שינוי בריבית שנקבעה במכרז (בכפוף לתוספות ריבית, ככל שתוחלנה, בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 3.5 לעיל ובגין ריבית פיגורים כמפורט בסעיף 3.7 להלן).

3.6.2. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ו') על ידי חברת הדירוג יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ו') יהיה נמוך (להלן בסעיף 3.6 זה: **"הדירוג המופחת"**) מהדירוג הראשוני של אגרות החוב (סדרה ו') או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה ו') (להלן בסעיף 3.6 זה: **"דירוג הבסיס"**), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו'), בשיעור הריבית הנוספת, כהגדרתו להלן, מעל שיעור ריבית הבסיס (בכפוף לתוספות ריבית, ככל שתוחלנה, בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 3.5 לעיל וזאת בגין התקופה שתחילתה בתקופת הריבית הבאה (כלומר זו המתחילה מייד לאחר התקופה אשר במהלכה חל השינוי הרלוונטי בדירוג), ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') או עד לתחילת תקופת הריבית הראשונה הבאה לאחר תקופת הריבית בה חלה עלייה בדירוג המופחת בחזרה לדירוג הבסיס או דירוג הגבוה ממנו (או בחזרה לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוספת נמוך יותר, כמפורט להלן, ואז יחול המפורט בסעיף 3.6.4 להלן), לפי המוקדם. לעניין זה, **"ריבית הבסיס"** - משמעה שיעור הריבית שנקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה.

מובהר כי לא תתקבל תוספת ריבית בגין התקופה שממועד הורדת הדירוג ועד לתום תקופת הריבית במהלכה עודכן דירוג אגרות החוב וכי לא תופחת הריבית חזרה בגין התקופה שממועד עליית הדירוג בחזרה לדירוג הבסיס (או דירוג הגבוה ממנו) או בחזרה לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוספת נמוך יותר, כמפורט להלן, ועד לתום תקופת הריבית במהלכה עודכן דירוג אגרות החוב. לדוגמה, אם תקופת הריבית הנה מחודש אפריל ועד לתום חודש ספטמבר, וחל בחודש יוני של שנה מסוימת שינוי דירוג אשר גורר הורדת או העלאת ריבית על פי התנאים המפורטים להלן, אזי לא יחול כל שינוי (העלאה או הורדה בריבית) עד לתום חודש ספטמבר של אותה שנה, אלא רק החל מתחילת חודש אוקטובר של אותה שנה. לעניין זה, **"שיעור הריבית הנוספת"** - משמע: 0.25% בגין כל ירידה בדירוג מדירוג הבסיס וכאשר בכל מקרה לא יעלה שיעור הריבית הנוספת המצטבר בגין ירידה בדירוג כאמור בסעיף 3.6 זה מעל לשיעור של 0.75% מריבית הבסיס.

3.6.3. מובהר בזאת, כי שיעור הריבית הנוסף (כהגדרת מונח זה בסעיף 3.5 לעיל) כתוצאה מאי עמידה באמות המידה הפיננסיות ושיעור הריבית הנוספת (כהגדרת המונח בסעיף 3.6 זה) כתוצאה מהורדת הדירוג בסעיף 3.6 זה, אינם תלויים זה בזה. אולם, בכל מקרה השיעור

הכולל של תוספות הריבית (הן לפי סעיף 3.5 לעיל והן לפי סעיף 3.6 זה) **לא יעלה על 0.75% במצטבר מעל שיעור הריבית השנתית**, כהגדרת מונח זה בסעיף 3 לתנאים הרשומים מעבר לדף. ריבית פיגורים, ככל שתחול, תתווסף לשיעור האמור ולא תהווה חלק ממנו.

3.6.4. במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב (סדרה ו') על ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל בסעיף 3.6 זה, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב, וכן תפרסם דוח מיידי שיכלול את הפרטים הבאים: (א) את דבר השינוי בדירוג, את הדירוג העדכני, את שיעור הריבית הנוספת, ככל וקיימת, ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב באותו הדירוג (להלן בסעיף 3.6 זה: "**מועד שינוי הדירוג**"); (ב) את שיעור הריבית השנתית והחצי שנתית המשוקללת המעודכנת (קרי, שיעור ריבית הבסיס בתוספת שיעור הריבית הנוספת הרלוונטית, ככל שקיימת, והתאמה לריבית חצי שנתית) שתחול בגין התקופות הבאות, והכל תוך יום מסחר אחד ממועד עדכון הדירוג כאמור.

3.6.5. למען הסר ספק יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב כאמור לעיל בסעיף 3.6 זה, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב כלפי מעלה, לדירוג אשר בו שיעור הריבית הנוספת במצטבר הנו נמוך יותר, כמפורט לעיל (להלן בסעיף 3.6 זה: "**הדירוג הגבוה**"), אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב, וזאת בגין התקופה שתתחיל מתחילת תקופת הריבית הבאה (כלומר: זו המתחילה מייד לאחר התקופה אשר במהלכה חל השינוי הרלוונטי בדירוג) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד שינוי דירוג אגרות החוב האמורות בהתאם להוראות סעיף זה, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יהיה שיעור ריבית הבסיס או, לפי העניין, בשיעור ריבית נוספת נמוך יותר. למען הסר ספק, הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב לא תפחת משיעור ריבית הבסיס.

3.6.6. יובהר כי במקרה של שינויים בדירוג במהלך תקופת ריבית (להלן בסעיף 3.6 זה: "**תקופת הריבית הנוכחית**"), יהיה המועד הקובע לבחינת שיעור הריבית בתקופת הריבית הבאה, היום האחרון של תקופת הריבית הנוכחית, קרי – שיעור תוספת הריבית שתשולם בתקופת הריבית הבאה (ככל שתהא תוספת כאמור) או הפחתת תוספת, יקבע בהתאם לדירוג אגרות החוב ביום האחרון של תקופת הריבית הנוכחית בה חל שינוי בדירוג אגרות החוב.

3.6.7. למען הסר ספק, מובהר כי ירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ו') ו/או שינוי אופק הדירוג של אגרות החוב (סדרה ו') לא יגרור שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ו') ולא תזכה את מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בכל תשלום או סעד אחר כלשהו.

3.6.8. עוד מובהר כי, כל אימת שאגרות החוב (סדרה ו') תפסקנה להיות מדורגות, ככל שתדורגנה בעתיד, לפני פירעון הסופי, לא תזכה את מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בכל תשלום או סעד אחר כלשהו כל זאת מבלי לגרוע מזכות מחזיקי אגרות החוב להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 7.1.30 לשטר הנאמנות.

3.6.9. מובהר בזאת כי, ככל שאגרות החוב (סדרה ו') תהינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לצורך סעיף 3.6 זה, שינוי בדירוג יתייחס לדירוג אגרות החוב (סדרה ו') על פי החברה המדרגת שדירוגה לאגרות החוב (סדרה ו') הוא הנמוך יותר.

3.7. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), וזאת מסיבה התלויה בחברה, ישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן, החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהא שיעור הריבית על אגרות החוב (סדרה ו') כפי שיקבע במכרז להנפקתן, (בכפוף להתאמות בשיעורי הריבית ככל שתידרשנה בהתאם להוראות סעיפים 3.5 ו-3.6 לעיל ובתוספת 3.5%, והכל על בסיס שנתי (להלן: "ריבית הפיגורים"). החברה תודיע על שיעור ריבית **המדויק-הכולל את שיעור ריבית-הפיגורים** שנצבר (ככל שנצבר) וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מיידי וזאת שני ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

4. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב

התשלומים על חשבון הריבית ו/או הקרן של אגרות החוב (סדרה ו') שתוצענה על-פי תשקיף המדף ודוח הצעת מדף ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם של אגרות החוב (סדרה ו') במועדים שיפורטו בסעיף זה להלן (להלן: "היום הקובע של אגרות החוב (סדרה ו')"), פרט לתשלום האחרון של הקרן והריבית שישולם ביום 5 בינואר 2031 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום ושיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ו') 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.

מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ו') ביום הקובע לתשלום בגין ריבית ו/או קרן של אגרות החוב (סדרה ו'), לא יהיה זכאי לתשלום ריבית ו/או קרן בגין התקופה שהתחילה לפני אותו מועד.

היום הקובע של אגרות החוב (סדרה ו') לעניין תשלומי הקרן ו/או הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ו') יהיה כמפורט להלן:

- ביום 30 בדצמבר בגין תשלומי קרן ו/או ריבית המשולמים ביום 5 בינואר, אשר קדם למועד של אותו תשלום;
- ביום 29 ביוני בגין תשלומי קרן ו/או ריבית המשולמים ביום 5 ביולי, אשר קדם למועד של אותו תשלום. זאת פרט לתשלום האחרון שישולם ביום 5 בינואר 2031 לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום כאמור לעיל.

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

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

4.3. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ו') ואשר יצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 4.4 להלן או במקרה שהסליקה מבוצעת באמצעות מסלקת הבורסה – באמצעות המסלקה. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 12 לשטר הנאמנות.

4.4. מחזיק אגרות החוב (סדרה ו') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב (סדרה ו') 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.

4.5. לא מסר מחזיק אגרות החוב (סדרה ו') הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן והריבית בשיק שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם אגרות החוב (סדרה ו'). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.

5. העברת אגרות החוב

5.1. אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב אשר אינה מתבצעת במסלקת הבורסה, תיעשה על פי כתב העברה הערוך בנוסח המקובל להעברת מניות, חתום כיאות על ידי הבעלים הרשום או נציגיו החוקיים, וכן על ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, שיימסר לחברה במשרדה הרשום בצרוף תעודות אגרות החוב המועברות על פיו, וכל הוכחה סבירה אחרת שתידרש על ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

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

5.3. אם יחול כל תשלום חובה שהוא על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על ידי מבקש ההעברה.

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

5.5. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובאגרת החוב (סדרה ו').

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

6. פיצול אגרות חוב

6.1. כל תעודת אגרות החוב ניתנת לפיצול למספר תעודות אגרות חוב, אשר סך כל סכומי הקרן הנקובים בהן שווה לסכום הקרן הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה.

6.2. פיצול תעודת אגרות החוב כאמור יעשה על פי בקשת פיצול חתומה על ידי בעל אגרות החוב שבתעודה או נציגיו החוקיים, אשר תימסר לחברה במשרדה הרשום, בצרוף תעודת אגרות החוב שפיצולה מבוקש.

6.3. ביצוע הפיצול יעשה תוך שבעה (7) ימים מתום החודש בו נמסרה התעודה במשרדה הרשום של החברה. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.

6.4. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מיסים והיטלים אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

7. הוראות כלליות

7.1. סכומי הקרן והריבית ישולמו לכל מחזיק של אגרת החוב מבלי להתחשב בכל זכויות שביושר או כל זכות קיזוז או תביעה נגדית הקיימת או שתהיינה קיימות בין החברה לבין המחזיק הנ"ל.

7.2. הוראות שטר הנאמנות תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מאגרת חוב זו.

8. פדיון מוקדם

8.1. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

במקרה בו יוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ו') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב תבצע החברה פדיון מוקדם ותפעל כדלקמן:

8.1.1. תוך ארבעים וחמישה (45) יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב (סדרה ו') לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי שישלח לרשות ניירות ערך ולבורסה ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב (סדרה ו').

8.1.2. מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה ו'), יחול לא לפני שבעה עשר (17) יום מתאריך פרסום ההודעה ולא מאוחר מארבעים וחמישה (45) יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת ריבית שנצברה עד ליום התשלום בפועל, כקבוע בתנאי אגרות החוב (להלן: "**הערך המתואם של אגרות החוב**").

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

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

8.2. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ו') לפדיון מוקדם (חלקי או מלא) ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

8.2.1. החברה תהיה רשאית להעמיד את אגרות החוב (סדרה ו') לפדיון מוקדם בכל עת לאחר מועד הקצאתן, אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה.

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

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

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

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

8.2.6. כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה לפי ע.ג. של אגרות החוב המוחזקות.

8.2.7. עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה 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.

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

8.2.9. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ו') 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.

8.2.10. בעת פדיון מוקדם חלקי תשלום החברה את הריבית שנצברה רק בגין קרן אגרות החוב (סדרה ו') שתפדה במסגרת הפדיון המוקדם החלקי כאמור ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו').

8.2.11. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') במקרה של פדיון מוקדם ביוזמת החברה, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים :

8.2.11.1. שווי השוק של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור העומדות לפדיון מוקדם כאמור, אשר ייקבע על פי: (i) מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ו') בשלושים (30) ימי המסחר בבורסה שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם (להלן: **"שווי השוק של יתרת אגרות החוב"**); על אף האמור לעיל, במידה ומועד הפדיון המוקדם חל במועד בו מבוצע תשלום ריבית על חשבון אגרות החוב ינוכה מהמחיר הממוצע כאמור סכום השווה לסכום הריבית בלבד המשולם באותו מועד בגין אגרות החוב.

8.2.11.2. הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל;

8.2.11.3. יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1.5%. היוון אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם.

לעניין זה: **"תשואת האג"ח הממשלתי"** משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שתי סדרות אגרות חוב ממשלתי שאין צמודות ושמוצע המח"מ שלהן הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ו') במועד החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם.

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' הוא ארבע (4) שנים, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' הוא שנתיים (2) ומח"מ יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ו') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) הוא שלוש וחצי (3.5) שנים, תחושב תשואת האג"ח הממשלתי 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 בדוגמה המפורטת לעיל, התשואה השנתית של אג"ח ממשלתי א' תשוקלל בשיעור של שבעים וחמישה אחוזים (75%) מ"התשואה"

והתשואה השנתית של אג"ח ממשלתי ב' תשוקלל בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מ"התשואה".

יובהר כי, במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם תשלום הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון מוקדם בלבד.

9. שינויים בתנאי אגרת החוב

לא יהיה כל תוקף לשינוי, ויתור ו/או פשרה בכל הנוגע לתנאי אגרת החוב והזכויות הנובעות ממנה, אלא אם כן נעשו בהתאם לאמור בסעיף 25 לשטר הנאמנות.

10. החלפת תעודת אגרות חוב

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

11. הדין החל וסמכות השיפוט

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

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

התוספת השניה לשטר הנאמנות – הוראות בדבר אסיפות מחזיקי אגרות חוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו')

בכפוף להוראות חוק ניירות ערך ושטר נאמנות זה, כינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, אופן ניהולה ותנאים שונים לגביה, יהיו כאמור להלן:

זימון אסיפה

1. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה צורך בכך, או לפי בקשה בכתב של מחזיק או מחזיקים באגרות החוב (סדרה ו'), שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך. יובהר כי, דרישת השיפוי על ידי הנאמן, לא תפגע בזימון אסיפה אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה שנועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.

2. הנאמן או החברה רשאים לזמן אסיפות של מחזיקי אגרות החוב. אם החברה מזמינה אסיפה כזו, עליה לשלוח מיד לנאמן הודעה בכתב על המקום, היום והשעה בהם תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה.

3. נאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 14 להלן; (עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס). הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה ויודיע על כך לחברה.

לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 3 זה 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.

פגמים בכינוס

4. בית המשפט רשאי, לבקשת מחזיק, להורות על ביטולה של החלטה שהתקבלה באסיפת מחזיקים שהתכנסה או שהתנהלה בלא שהתקיימו התנאים הקבועים לכך לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר זה.

5. היה הפגם בכינוס נוגע להודעה לגבי מקום כינוס האסיפה או מועדה, לא יהיה רשאי מחזיק שהגיע לאסיפה, על אף הפגם, לדרוש את ביטול ההחלטה.

הודעה על כינוס אסיפה

6. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.

7. הודעת הזימון תכלול את סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב לפי הוראות סעיף 22 להלן.

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

9. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 24 לשטר הנאמנות.

סדר היום באסיפה

10. החברה ו/או הנאמן שזימנו אסיפת מחזיקים, לפי העניין, יקבעו את סדר היום באסיפת מחזיקים, ויכללו בו נושאים שבשלהם נדרש כינוסה של אסיפת מחזיקים לפי סעיף 3.3 לשטר הנאמנות ו/או סעיפים 1 ו/או 2 לעיל, וכן נושא שנתבקש כאמור בסעיף 11 להלן לבקשת מחזיק.

11. מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות חוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.

12. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

מקום כינוס אסיפה

13. כל אסיפת מחזיקי אגרות חוב תיערך בישראל במשרדה הרשום של החברה או במקום אחר עליו תודיע החברה והחברה תישא בעלויות סבירות של המקום החלופי.

המועד הקובע לבעלות באגרות חוב

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

יו"ר האסיפה

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

16. נאמן יערוך פרוטוקול של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, וישמור אותם במשרדו הרשום לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה. פרוטוקול האסיפה יכול שיהיה בדרך של הקלטה. הפרוטוקול, ככל שנערך בכתב, ייחתם על-ידי יושב ראש האסיפה. כל פרוטוקול שנחתם בידי יושב ראש האסיפה מהווה ראיה לכאורה לאמור בו. מרשם הפרוטוקולים יישמר אצל הנאמן כאמור, ויהיה פתוח לעיון המחזיקים בשעות העבודה ובתאום מראש, והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק שיבקש זאת ולחברה בגין אסיפות או דיונים באסיפות בהם השתתפה.

17. הכרזת יושב ראש האסיפה שהחלטה באסיפת מחזיקים התקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראיה לכאורה לאמור בה.

מנין חוקי ; אסיפה נדחית או נמשכת

18. אסיפת מחזיקי אגרות החוב תיפתח על ידי יו"ר האסיפה לאחר שקבע כי קיים המניין החוקי הדרוש לאיזה מן הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה, כדלקמן :

(א) המניין החוקי הנדרש לפתיחת אסיפה של מחזיקי אגרות החוב יהיה נוכחותם של לפחות שני מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוחם, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבעה דרישת אחרת בחוק ניירות ערך.

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

(ג) לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף (ב) 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. לא ידונו באסיפה נדחית אלא עניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.

(ד) על אף האמור בסעיף (ג) לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 1 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים באגרות חוב לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).

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

20. הנאמן רשאי להכריז כי האסיפה המקורית ו/או האסיפה נמשכת תפוצל לאסיפות סוג לשם דיון. קביעת הסוגים תהיה נתונה לשיקול דעתו הבלעדי של הנאמן.

21. נדחה המשך קיומה של אסיפת מחזיקים כאמור בסעיף 19 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 6 ו-7 לעיל.

השתתפות והצבעה

22. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו, ולפי הוראות סעיף 25 להלן.

23. ככל שלא נאסר על פי דין, כל הצעת החלטה שיעמידו אותה באסיפת מחזיקי אגרות החוב להצבעה תתקבל במניין קולות.

24. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו במהלך הישיבה או באמצעות כתבי הצבעה שימסרו לאחר סיומה – במועד, אשר ייקבע על ידו וכמפורט בסעיף 25 להלן. במקרה בו נקבע, כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה יודיע על כך יו"ר האסיפה למחזיקי אגרות החוב, בהודעה בהתאם להוראות סעיף 24 לשטר הנאמנות שתכלול את הפרטים הנדרשים לרבות על דרך של הפניה. הנאמן רשאי להאריך או לקצר את מועדי ההצבעה באמצעות כתב הצבעה וייתן על כך הודעה למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 24 לשטר הנאמנות.

25. מחזיק אגרות חוב רשאי להצביע באסיפה, באמצעות הרמת ידיים או באמצעות כתב הצבעה כאמור בסעיף 24 לעיל שישלח על ידי הנאמן לכל המחזיקים; מחזיק רשאי לציין את אופן הצבעתו בכתב ההצבעה ולשולחו לנאמן. ההצבעה באמצעות כתב הצבעה תהיה בהתאם להוראות שלהלן:

(א) יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה ידאג הנאמן, כי נוסח כתב ההצבעה יפורסם במערכת המגני"א, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של 'עניין מנוגד' (כהגדרתו להלן) שיש לו, בהתאם לשיקול דעתו של הנאמן. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות תוספת שנייה זו לשטר הנאמנות, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב ההצבעה.

(ב) 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 18 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה [לרבות אסיפה נדחית שלה], 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 נשוא ההצבעה, באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

26. 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.

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

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

29. מחזיק שהינו בעל שליטה בחברה, בן משפחתו או תאגיד בשליטת מי מהם (להלן: "קולותיהם של מחזיקים המפורטים בסעיף 35ב5 לחוק ניירות ערך וכן **מחזיק קשור**") וכן, מחזיק קשור כהגדרת המונח בסעיף 4.3 לשטר הנאמנות, לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

החלטות

30. בהצבעה החלטות אסיפת מחזיקים יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק ניירות ערך או בשטר הנאמנות.

31. הרוב הדרוש לאישור החלטה רגילה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

32. במספר הקולות המשתתפים בהצבעה לא ימנו קולות הנמנעים מהצבעה.

33. כל החלטה תתקבל בהצבעה במניין קולות.

34. הנושאים שלהלן יתקבלו באסיפת מחזיקי אגרות החוב ברוב שאינו רוב רגיל:

(א) שינוי לרבות תוספת ו/או תיקון בהוראות שטר הנאמנות ככל שנדרש אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב בקשר אליו, כאמור בסעיף 25 שטר הנאמנות. החלטה כאמור תתקבל ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה.

(ב) כל תיקון, שינוי או הסדר של זכויות מחזיקי אגרות החוב, בין אם זכויות אלה נובעות מאגרת החוב, שטר הנאמנות או אחרת, או כל פשרה או ויתור בקשר עם זכויות אלה, אשר ייעשו בהתאם לאמור בסעיף 25 לשטר הנאמנות. החלטה כאמור תתקבל ברוב של המחזיקים בשני שלישים (2/3) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה.

(ג) כל נושא אחר אשר נקבע לגביו בשטר הנאמנות כי הוא כפוף להחלטה ברוב שאינו רוב רגיל.

(ד) כל הצעת החלטה אשר הנאמן קבע לגביה כי תתקבל ברוב שאינו רוב רגיל ואשר לא נקבע לגביה אחרת בשטר זה ואשר לא נקבע על פי הדין הרוב הנדרש לאישורן.

(ה) החלטה על החלפת נאמן כמפורט בסעיף 3.5.1 לעיל לשטר הנאמנות.

הצבעה ופעולות באמצעות שלוח/בא כוח

35. 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, יעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.
36. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
37. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.
38. כתב מינוי וייפוי הכוח וכל תעודה אחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, ימסר לנאמן עד למועד כינוס האסיפה אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.
39. הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח תהא תקפה אף אם קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה לפני האסיפה, הודעה בכתב בדבר הפטירה, החלטות הפסלות, הביטול או ההעברה הנ"ל, הכל לפי העניין.
40. הנאמן ישתתף באסיפה באמצעות עובדיו, נושאי משרה בו, ממלאי תפקיד בו או אדם אחר שיתמנה על ידו, אך לא תהיה לו זכות הצבעה.
41. החברה וכל אדם אחר למעט הנאמן יהיו מנועים מלהשתתף באסיפת מחזיקי אגרות החוב או בכל חלק ממנה, לפי החלטת הנאמן. על אף האמור בסעיף 40 זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

פניה למחזיקי אגרות חוב

42. הנאמן, וכן מחזיק, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור, באמצעות הנאמן, רשאים לפנות בכתב למחזיקים על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה (להלן: "הודעת עמדה").
43. זומנה אסיפת מחזיקים לפי סעיף 1 לעיל, רשאי מחזיק לפנות לנאמן ולבקשו לפרסם, בהתאם להוראות סעיף 6 לעיל, הודעת עמדה מטעמו למחזיקי אגרות החוב האחרים.
44. הנאמן או החברה רשאים לשלוח הודעת עמדה למחזיקים באגרות החוב, בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה כאמור בסעיפים 41 ו-42 לעיל, או בתגובה לפניה אחרת למחזיקים.

בחינת ניגודי עניינים

45. קולותיהם של מחזיקים המפורטים בסעיף 35 ו-5 לחוק ניירות ערך לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי ולא יספור את קולותיהם במסגרת הצבעה באסיפות מחזיקים.
46. הנאמן לא יביא בחשבון קולותיהם של מחזיקי אגרות חוב אשר יודיעו לנאמן בכתב ההצבעה כי אין להתחשב בהצבעתם עקב קיומו של עניין מנוגד. מובהר כי אין באמור כדי להטיל על הנאמן חובה לברר קיומו של עניין מנוגד כאמור.
47. ככל שיחולו הוראות החוק לפיהם נדרש הנאמן לבחון קיומו של עניין מנוגד אצל מחזיקי אגרות החוב יפעל הנאמן בהתאם להוראות החוק.

כינוס אסיפת מחזיקים לצורך התייעצות

48. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה (להלן: "אסיפת התייעצות"). מועד כינוסה של אסיפת התייעצות יהיה יום אחד לפחות לאחר מועד זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

לאסיפת התייעצות כאמור לא יפורסם סדר יום, לא תיערך הצבעה ולא יתקבלו בה החלטות ולא יחולו עליה הוראות סעיפים 1, 3, 7, 10 עד 12, 14, 18, 19, 21, 22, 25 (לעניין כתב הצבעה) ו-42 לעיל.

נספח ב'

קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("החברה")

תמצית תניות בהנפקה – אגרות חוב (סדרה ו')

27 ביולי 2025

בהמשך לטייטה מס' 2 של שטר הנאמנות (להלן: "שטר הנאמנות") שפרסמה החברה ביום 27 ביולי 2025, אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ו'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה, להלן תמצית תניות בהנפקה אשר מצורפת אליהם (המבוססת על טיוטת שטר הנאמנות).

- פרסום דוח הצעת המדף מותנה בקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל זה אישור מוסדות החברה בקשר עם תנאי ומבנה ההנפקה, היתר רשות ניירות ערך ואישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") לרישום למסחר של אגרות החוב, אשר למועד מסמך זה טרם התקבלו.
- מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי מסמכי ההנפקה. הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של המסמכים המחייבים.¹ המסמכים המחייבים שיפורסמו (אם יפורסמו) על ידי החברה, יפורסמו על ידה במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך ובמערכת המא"ה של הבורסה לניירות ערך, והם אלו שיחייבו את החברה בלבד (תמצית תניות זו איננה תמצית מחייבת).
- 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 בבטחונות.

במקרה שקיים בחברה מדרג "בכירות" בין סדרות:

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

בכירות ביחס ל: _____.

תמצית הוראות הבכירות: _____².

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

_____.

נחיתות ביחס ל: _____.

תמצית הוראות הנחיתות: _____.

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 מפורשת בקשר לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה או במערכת המסחר לגופים

מוסדיים המופעלת על ידי הבורסה ("רצף מוסדיים").³ [ראו סעיף 5.2 לטיטת שטר הנאמנות]

¹

בכל אחד מהסעיפים שלהלן, בנוסף לתיאור התמציתי הנדרש, יצינו הסעיפים הרלוונטיים במסמכי ההנפקה.

²

אם ניתן, תצוין בתמצית ובכלליות מהות הבכירות (למשל, עיכוב תשלומים למחזיקי אגרות חוב נחותות במקרה הפרה של אגרות החוב הבכירות).

³

לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.

☒ קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף : ראו סעיף 5.3 לשטר הנאמנות.⁴

סעיף 5.3 לשטר הנאמנות :

החברה מתחייבת, כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה ו') טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה, כהגדרת מונח זה להלן, לא יעלה על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקרים (לפי העניין) האחרונים.

"**חוב סולו מוגבל**" – הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (להלן בסעיף זה : "**המלווה**") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר ו/או שאיננה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי, ובהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, התחייבה החברה כי המלווה יפרע מתוך כספי העודפים. "**עודפים**" לעניין סעיף זה – הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה של החברה.

למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל לצרכי סעיף זה.

החברה תפרסם בכל דוח דירקטוריון לתקופה הרלבנטית, את דבר עמידתה או אי עמידתה במגבלה הקבועה בסעיף זה, בצירוף הנתון המספרי אודות שיעור סך חובות הסולו המוגבלים מסך המאזן המאוחד. יובהר כי, במידה והחברה תתקן הפרת התחייבות זו תוך 21 ימים מהמועד בו נודע לה על הפרתה, לא ייחשב הדבר כהפרת ההתחייבות המפורטת בסעיף זה.

החברה תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה או מנכ"ל החברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בצירוף תחשיב רלבנטי, בדבר עמידה במגבלה על נטילת הלוואות סולו בסעיף זה לעיל, וזאת בתוך 5 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/שנתיים, לפי העניין.

☒ קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים ("שעבוד שלילי") : [ראו סעיף 6.1 לטיטות שטר הנאמנות].

סעיף 6.1 לשטר הנאמנות :

כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), בהחלטה מיוחדת.

יובהר למען הסר ספק, כי אין באמור בכדי להגביל תאגידים בשליטת החברה ליצור שעבוד שוטף כאמור על כלל נכסיהם או חלק מהם ו/או שעבודים קבועים לסוגיהם וכן כי אין באמור כדי להגביל את החברה ו/או תאגידים בשליטתה מליצור שעבוד קבוע ו/או שוטף ו/או ספציפי על נכס מנכסיהם. נכון למועד חתימת שטר זה, אין שעבוד שוטף על כלל נכסי וזכויות החברה, הקיימים והעתידיים. יובהר כי ככל שעל כל אחד ואחד מנכסי החברה יהיו רשומים שעבודים קבועים ו/או ספציפיים ו/או שוטפים, התחייבות זו תאבד מתוקפה האפקטיבי.

על אף האמור בסעיף זה לעיל החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף על כלל רכושה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי אחד או יותר כאמור לעיל, ללא הסכמה מראש של הנאמן או של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') וזאת בכפוף ל : (1) מתן הודעה לנאמן בכתב לפחות **שבועה-ארבעה עשר (14)** ימי עסקים קודם ליצירת שעבוד שוטף כללי כאמור ; וכן (2) בד בבד עם יצירת שעבוד שוטף כללי לצד שלישי כאמור תיצור החברה שעבוד שוטף על כלל רכושה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') באותה דרגה ופרי פסו על פי יחס החובות ביניהם, אשר יהיה בתוקף עד לאחר הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו') או עד לאחר ביטול והסרת השעבוד השוטף הכללי לטובת אותו צד שלישי, לפי המוקדם. השעבוד הנ"ל ייוצר בהתאם למסמכי שעבוד בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

⁴ תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

ככל שנוצר שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי זכויות החברה, הקיימים והעתידיים, לטובת המחזיקים ולטובת צד שלישי כלשהו כמפורט בסעיף זה לעיל, מימוש השעבוד על ידי הנאמן או על ידי הצד השלישי לא יהא טעון את הסכמת הנאמן או הצד השלישי, לפי העניין (להלן בסעיף זה ביחד: "**הצדדים**"), או במתן הודעה מראש ליתר הצדדים בדבר הכוונה לפעול כאמור. לאור האמור, כל אחד מהצדדים, יהא רשאי באופן עצמאי ובהתאם לשיקול דעתו (ובלבד שקמה לו הזכות לכך בהתאם לשטר הנאמנות או הוראות הסכם השעבוד הרלוונטי) לנקוט לבדו בכל ההליכים הנדרשים לצורך מימוש השעבוד השוטף הכללי.

בעל תפקיד (כונס נכסים או בעל תפקיד אחר שימונה לשם מימוש השעבוד) שימונה לבקשת אחד מהצדדים, יכול שימונה כבעל תפקיד עבור כלל הצדדים. הנאמן יהיה רשאי להצטרף להליך שינקוט הצד השלישי, בהתאם לשיקול דעתו או להחלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה רגילה.

החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב מיד לכשייוודע לה, ובכל מקרה לא יאוחר מיום העסקים העוקב, על הליכים שנקטו לצורך מימוש השעבוד על ידי מי מהצדדים ו/או על הודעה של מי מהם בדבר כוונתו לנקוט בהליכים כאמור.

כל אימת שהחברה תיצור לטובת המחזיקים שעבוד שוטף כללי כאמור בסעיף זה לעיל, ומדובר בשעבוד הטעון רישום במרשם השעבודים המתנהל אצל רשם החברות או אצל כל רשם אחר לצורך שכלולו, ייחשב השעבוד כרשום כדין רק לאחר שהחברה המציאה לנאמן את כל המסמכים הבאים, אשר יהיו בנוסח לשביעות רצון הנאמן וזאת בתוך 10 ימי עסקים ממועד הרישום: (א) הסכם שעבוד אליו יצורף שטר הנאמנות כנספת, כשהוא נושא חתימה מקורית על ידי החברה ומוחתם בחותמת "נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, או אישור "נתקבל" אלקטרוני בהתאם לנוהלי רשם החברות, ונושא תאריך שאינו מאוחר משבעה (7) ימים ממועד החתימה על הסכם השעבוד; (ב) הודעת פרטי משכנתאות ושעבודים (טופס 10) כשהיא חתומה בחותמת "נתקבל" מקורית ממשרד רשם החברות, או אישור "נתקבל" אלקטרוני בהתאם לנוהלי רשם החברות, הנושאת תאריך שאינו מאוחר משבעה (7) ימים ממועד יצירת ההודעה; (ג) תעודת רישום שעבוד מקורית מרשם החברות (חותמת אלקטרונית); (ד) פלט שעבודים מרשם החברות לפיה נרשם השעבוד האמור; (ה) תצהיר חתום במקור על ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים המאשר, בין היתר, כי השעבוד אינו סותר ו/או נוגד התחייבויות אחרות של החברה וכי נתקבלו כל האישורים הנדרשים בקשר עם יצירת השעבוד כאמור. תצהיר כאמור יינתן בכל מועד בו נפרע תשלום על חשבון קרן אגרות החוב; (ו) חוות דעת עורך דין חיצוני המאשרת, בין היתר, כי השעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב תקף, בר אכיפה ובר מימוש וניתן למכירה אגב מימוש כלפי החברה וכי יש לו את אותה דרגת הנשייה הקבועה במסמכי השעבוד. חוות דעת כאמור תינתן בכל מועד בו נפרע תשלום על חשבון קרן אגרות החוב; (ז) כל מסמך אחר שיידרש על ידי הנאמן לרבות לצורך רישום השעבוד במרשם רלוונטי נוסף.

במקרה בו בשל נהלי העבודה במשרדי רשם החברות או תקלה באתר האינטרנט בו מתבצע ההגשה והרישום לא ניתן יהיה לקבל את הפריטים המפורטים בס"ק (א) עד (ג) לעיל, אך יתקבל הפריט שבס"ק (ד) לעיל, תיחשב החברה כמי שעמדה בהתחייבויותיה על פי סעיף זה.

ככל שיירשם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב פארי פסו עם הצד השלישי כאמור לעיל, מתחייבת החברה לפרסם במסגרת הביאורים הנכללים בדוחות הכספיים הראשונים שיפורסמו על ידה לאחר רישום השעבוד, את הנתונים הבאים: א. שווים המאזני של כל נכסי החברה המשועבדים בשעבוד קבוע ושווי כאמור של כל הנכסים של החברה המשועבדים בשעבוד שוטף; ב. שווי מאזני של כל הנכסים הלא משועבדים של החברה; ג. סך התחייבויות החברה המגובות בנכסים משועבדים; ד. סך התחייבויות החברה שאינן מגובות בנכסים משועבדים. ככל שתבקש החברה את הסכמת המחזיקים ליצירת השעבוד כאמור לטובת הצד השלישי בלבד כאמור בסעיף זה לעיל, מתחייבת החברה לפרסם את הנתונים הנ"ל במועד פרסום הדוח המידי על זימון האסיפה. בכל מקרה שנרשם שעבוד שוטף כאמור בסעיף זה לעיל לטובת הנאמן עבור המחזיקים ולאחר

פרסום הדוחות הכספיים הראשוניים כאמור, וכל עוד השעבוד לטובת הנאמן עבור המחזיקים רשום, מתחייבת החברה לפרסם הנתונים הנ"ל במסגרת הביאורים שבכל דוח שנתי ובכל דוח רבעוני שתפרסם.

אמות מידה פיננסיות

☒ קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות⁵: [ראו סעיפים 7.1.16 ו-7.1.17 לטיוטת שטר הנאמנות].

1. אם ההון העצמי של החברה (כהגדרתו להלן), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, פחת מ-120-130 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. "הון עצמי" – סך כל ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים. הבדיקה בדבר עמידת החברה במגבלת ההון העצמי תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ו') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד. החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון של כל דוח כספי, את עמידתה או אי עמידתה במגבלת ההון עצמי של החברה כאמור בסעיף זה לעיל, בצירוף הנתון המספרי. לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לאחר פרסומו של כל דוח כספי, החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה על עמידת החברה או אי עמידתה באמת המידה הפיננסית המנויה בסעיף זה, בצירוף תחשיבים והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

2. אם היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן המאוחד של החברה בניכוי: (1) מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה; (2) עסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בניה; (3) מזומן ושווי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש; (4) ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים; (5) פקדונות בנאמנות עבור מחזיקי אגרות חוב של החברה ו-(6) מזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש (אשר אינם נכללו במסגרת סעיף מזומן ושווי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש, כאמור לעיל), כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים ("יחס ההון למאזן") יפחת מ-13% במשך שני רבעונים רצופים.

הבדיקה בדבר עמידת החברה במגבלת יחס ההון למאזן תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ו') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון של כל דוח כספי, את עמידתה או אי עמידתה במגבלת ההון עצמי של החברה כאמור בסעיף זה לעיל, בצירוף הנתון המספרי.

לא יאוחר מ-5 ימי עסקים לאחר פרסומו של כל דוח כספי, החברה תעביר לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה על עמידת החברה או אי עמידתה באמת המידה הפיננסית המנויה בסעיף זה, בצירוף תחשיבים והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

כל אחת מהעילות להעמדה לפירעון מיידי המפורטות בסעיפים 1 ו-2 לעיל, תיקרא לעיל ולהלן: "אמת מידה פיננסית".

לפרטים אודות מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות ראו סעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לטיוטת שטר הנאמנות.

מגבלות על "חלוקה"

☒ קיימת קביעה מפורשת האם קיימות הגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניות.⁶ – קיימות מגבלות בקשר עם חלוקה כאמור להלן [ראו סעיף 17.3 לטיוטת שטר הנאמנות].

⁵ יצוין בתמצית סוג אמות המידה.

1. כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') לא נפרעו במלואן, יחול האמור להלן:
 - (א) החברה לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (להלן: "חלוקה") במידה ופעולה כאמור תגרום לכך כי ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 1 לעיל) לאחר החלוקה כאמור יפחת מ-140-160 מיליון ש"ח.
 - (ב) החברה לא תבצע חלוקה במידה ויחס ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 3 לעיל) לאחר החלוקה, יפחת מ-25%.
 - (ג) החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 30% מהרווחים הראויים לחלוקה של החברה, כפי שיהיה מעת לעת. יובהר כי, ככל שהחברה תבצע חלוקה כאמור ביחס לתקופה מסוימת, באופן מצטבר בגובה 30% מהרווחים הראויים כאמור, היא לא תהיה רשאית לחלק רווחים נוספים בגין התקופה שחילקה רווחים כאמור.
 - "הרווחים הראויים לחלוקה" – הרווחים הראויים לחלוקה של החברה (בנטרול רווחי שערך) במאוחד לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), כפי שיפורסמו מעת לעת.
 2. כן מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקה אם כתוצאה מביצוע החלוקה כאמור, תתקיים מי מהעילות לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות ו/או ככל שעובר למועד החלוקה מתקיימים מי מהעילות לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 7.1 לעיל וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי.
 3. כן מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקה ככל שהינה מצויה בהפרה של איזה מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות והתקיימות החלוקה לא תביא להפרה שכזו.
 4. כן מתחייבת החברה שלא לבצע חלוקה אם על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה, מתקיים בחברה איזה מבין סימני אזהרה כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
 5. קודם למועד הקובע של החלוקה ולא יאוחר משבעה (7) ימים לאחר קבלת החלטה אודות החלוקה במוסדות החברה, ימסור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה הודעה לנאמן בדבר קבלת ההחלטה ובדבר עמידת החברה בהוראות סעיף זה בצירוף תחשיבים והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.
 6. למען הסר ספק יובהר כי, בכל מועד, החברה תהא רשאית לחלק רווחים בגין תקופות קודמות, אשר תחילתן כניסתו לתוקף של שטר הנאמנות, שלא בוצעה חלוקה לגביהן, ובלבד שחלוקה כאמור תעמוד בתנאים המפורטים בסעיפים 17.3.1 עד 17.3.6 לשטר הנאמנות, במועד אישורה על ידי דירקטוריון החברה.
 7. ככל ואגרות החוב תהיינה מדורגות, טרם ביצוע החלוקה, החברה תפרסם אישור מאת חברת הדירוג כי דירוג אגרות החוב, בסמוך לאחר החלוקה, לא יהיה נמוך מדירוג אגרות החוב ערב החלוקה.
 8. מובהר כי נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, מבלי לגרוע מהמגבלות הקיימות מכוח הדין, לא חלה על החברה מגבלה כלשהי על פי הסכם כלשהו לביצוע חלוקה, פרט למגבלות הבאות:
- א. **הגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם לשטר הנאמנות בין החברה ובין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה:** (א) ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה לא יפחת מ-80 מיליון ש"ח, (ב) יחס ההון למאזן לאחר החלוקה יפחת מ-18% (ג) יחס החוב לבטוחה לאחר החלוקה יקטן מ-135%; ו-(ד) החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 30% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת.
 - ב. **הגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם לשטר הנאמנות בין החברה ובין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה:** (א) ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה לא יפחת מ-80 מיליון ש"ח, (ב) יחס ההון למאזן לאחר החלוקה יפחת מ-30% (ג) יחס החוב לבטוחה לאחר החלוקה יקטן מ-150%; ו-(ד)

לפי החוזר חובה כי תיכלל קביעה כזו בתנאי אגרות החוב.
תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לציינם בראשי פרקים.

- החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 30% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת.
- ג. **הגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם לשטר הנאמנות בין החברה ובין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה:** (א) ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח, (ב) יחס ההון למאזן לאחר החלוקה יפחת מ-25% (ג) יחס החוב לבטוחה לאחר החלוקה יקטן מ-150% ו-(ד) החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 30% מהרווח הנקי, כפי שיהיה מעת לעת.
- ד. **הגבלות על חלוקת דיבידנד בהתאם לשטר הנאמנות בין החברה ובין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה:** (א) ההון העצמי של החברה לאחר החלוקה לא יפחת מ-140 מיליון ש"ח, (ב) יחס ההון למאזן לאחר החלוקה יפחת מ-25% ו-(ג) החברה לא תבצע חלוקה בשיעור העולה על 30% מהרווחים הראויים לחלוקה, כפי שיהיה מעת לעת.
- ה. **הגבלות בהתאם להנחיות הבורסה:** החברה לא תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה, באופן שבשל חלוקת הדיבידנד, הונה העצמי של החברה, כהגדרתו בתקנון הבורסה, יפחת מ-24 מיליון ש"ח.
- ו. **הגבלות על חלוקה בהתאם להסכם ליווי פרויקט הכלנית שלב א' אור יהודה:** החברה לא תשלם לבעלי המניות שלה דמי ניהול ו/או דיבידנד בסך העולה על 300 אלף ש"ח בחודש מעבר לתשלום הנהלה ותקורה לפי דוח באפס מתוך תקבולי הפרויקט ו/או לא תשלם לבעלי המניות סכום כלשהו בגין החזר הלוואה ו/או דיבידנד לבעלי המניות מעל הסכום הנ"ל, ללא קבלת הסכמת הבנק המלווה לכך מראש ובכתב.
- ז. **הגבלות על חלוקה בהתאם להסכם ליווי פרויקט יו-פארק פתח תקווה:** במסגרת הסכם הליווי התחייבו החברה והשותפות שלה לפרויקט שלא לשלם לבעלי המניות שלהן סכום כלשהו בגין דיבידנד טרם שפרעו והשלימו את מלוא התחייבויותיהן וחובותיהם לבנק המלווה בקשר עם הפרויקט.
- ח. **הגבלות על חלוקה בהתאם להסכם הלוואה לרכישת קרקע במתחם ח-300 חולון:** במסגרת ההסכם התחייבה החברה שלא לשלם דיבידנד במידה וההון העצמי המוחשי נמוך מ-12% או שחלוקת הדיבידנד מורידה את ההון העצמי המוחשי מתחת ל-12%.
- ט. **הגבלות על חלוקה בהתאם להסכמי מסגרת אשר חתמו החברה, חברת האם וחברות הקבוצה:** במסגרת הסכם המסגרת, התחייבו החברה וחברות הקבוצה כי לא תבצענה כל חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, לבעלי מניותיהן כל עוד קיימת יתרת חובה כלפי א.ב. יובלים בגין ההלוואה.

□ קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים: _____⁸.

מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה"

☒ קיימות מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה": [ראו סעיף 17.4 לטיוטת שטר הנאמנות]

סעיף 17.4 לשטר הנאמנות:

ככל שהחברה איננה עומדת באילו מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 7.1.16 ו-7.1.17 בשטר הנאמנות (מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הנקובות בהן), החברה לא תהא רשאית להתקשר בעסקאות עם בעלי השליטה ללא קבלת אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה מיוחדת, תוך שלושים (30) יום ממועד אישור העסקאות כאמור על ידי דירקטוריון החברה. למען הסר ספק, הוראות סעיף זה לא יחולו על העסקאות המפורטות להלן והחברה תהא רשאית להתקשר בעסקאות המפורטות להלן לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף להוראות הדין: (א) התקשרות של החברה עם בעלי השליטה בה או עם קרוביהם, במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות חברות שבשליטתם, לעניין קבלת שירותים בידי החברה (ו/או חברות המוחזקות על ידי החברה), וכן אם הם גם נושאי משרה בה – באשר לתנאי כהונתם והעסקתם, ואם הם עובדי החברה ואינם נושא משרה בה – באשר להעסקתם בחברה באותם תנאי כהונה בדיוק כפי שהיו טרם אישורם מחדש ובלבד

⁸ תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

שאינם סותרים את האמור במדיניות תגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה; (ב) עסקאות אשר תכליתן או תוצאתן הינה ריפוי הפרת אמת מידה פיננסית ו/או עילת ההעמדה לפירעון מיידי, כאשר החברה תמציא לנאמן אישור בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה לרבות כל התחשיבים הרלוונטיים בנוסח לשבועות רצונם של הנאמן בדבר ריפוי הפגם האמור בסעיף זה לאחר ביצוע העסקה; ו-(ג) עסקאות אשר אינן עסקאות חריגות (ובלבד שהעלות הכספית השנתית עבור החברה בקשר עם העסקה הרלוונטית אינה עולה על סך השווה ל-2% מסך המאזן על פי הדוח הכספי, סקור או מבוקר, האחרון אשר פירסמה החברה עובר למועד אישור העסקה הרלוונטית) או עסקאות חריגות אשר אושרו בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, כפי שתהיינה מעת לעת.

שינויי מבנה

- ☒ קיימות מגבלות על שינוי שליטה: [ראו סעיף 7.1.14 לטיוטת שטר הנאמנות].⁹
- ☒ קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה: ראו בטבלת "עילות להעמדה לפירעון מיידי" [ראו סעיפים 7.1.8, 7.1.19, לטיוטת שטר הנאמנות].¹⁰

דירוג

- ☒ אגרות החוב אינן מדורגות:¹¹
- ☐ קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג.
- הערות: [ראו סעיף 2.1.3 לטיוטת שטר הנאמנות].
- ☒ קיימות הוראות התאמה של תנאי אגרות החוב בעת ירידת דירוג.¹² [ראו סעיף 3.6 לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לטיוטת שטר הנאמנות]

☒ קיימת קביעה מפורשת האם החברה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת ואם שינתה מתחייבת לפרסם סיבות להחלפה.¹³ בהתאם להוראות סעיף 2.1.3 החברה רשאית להחליף, בכל עת, חברת דירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה ו') תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי, ובו תודיע על נסיבות החלפת חברת הדירוג או הפסקת הדירוג, בהתאמה.

עילות העמדה לפירעון מיידי:

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
אי תשלום או הפרת התחייבויות מהותיות	קיים (7.1.11)	אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי תנאי אגרות החוב או לפי שטר הנאמנות בתוך חמישה (5) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי שטר הנאמנות או אגרות החוב, לפי המוקדם.
הפרה יסודית	קיים (7.1.9)	אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב או שטר הנאמנות הפרה יסודית או אם לא תקיים אילו מהתחייבויותיה המהותיות במסגרתם, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא, והכל אם נתן הנאמן הודעה לחברה לתקן את ההפרה וההפרה לא תוקנה בתוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד קבלת הודעה על דבר ההפרה, במהלכם החברה תפעל לתיקונה.
הפרת התחייבויות ספציפיות - מגבלות על הרחבת סידרה	קיים (7.1.22)	אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ו'), שלא בהתאם להוראות סעיף 2.1.2 לשטר הנאמנות או הפרה איזו מהוראות סעיף 2.1.2 לשטר הנאמנות.
הפרת התחייבות ספציפית - אי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)	קיים (7.1.25)	אם החברה תפר את התחייבויותיה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי) כאמור בסעיף 6.1 לשטר הנאמנות.

⁹ תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

¹⁰ תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

¹¹ יצוין הדירוג שניתן לאגרות החוב.

¹² תצוין בתמצית מהות ההוראה.

¹³ לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה	קיים (7.1.24)	אם החברה תבצע חלוקה שלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 17.3 לשטר הנאמנות.
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על עסקאות בעלי שליטה	קיים (7.1.26)	אם החברה תפר התחייבויותיה על פי סעיף 17.4 לשטר הנאמנות (התחייבות לעניין עסקאות בעלי שליטה).
הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש	קיים (7.1.12)	החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך שלושים (30) ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו.
הפרת התחייבות ספציפית - אמות המידה הפיננסיות	קיים (7.1.16) - (7.1.17)	1. אם ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, פחת מ-120 <u>130</u> מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. "הון עצמי" – סך כל ההון העצמי של החברה (בנטרול זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים. הבדיקה בדבר עמידת החברה במגבלת ההון העצמי תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ו') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד. החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון של כל דוח כספי, את עמידתה או אי עמידתה במגבלת ההון עצמי של החברה כאמור בסעיף זה לעיל, בצירוף הנתון המספרי. 2. אם היחס שבין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן המאוחד של החברה בניכוי: (1) מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה; (2) עסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בניה; (3) מזומן ושוי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש; (4) ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים; (5) פקדונות בנאמנות עבור מחזיקי אגרות חוב של החברה; ו-(6) מזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש (אשר אינם נכללו במסגרת סעיף מזומן ושוי מזומן שאינם מוגבלים בשימוש, כאמור בשטר הנאמנות), כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים ("יחס ההון למאזן") יפחת מ-13% במשך שני רבעונים רצופים. הבדיקה בדבר עמידת החברה במגבלת יחס ההון למאזן תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ו') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד. החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון של כל דוח כספי, את עמידתה או אי עמידתה במגבלת ההון עצמי של החברה כאמור בסעיף זה לעיל, בצירוף הנתון המספרי.
החלטת פירוק, צו פירוק קבוע וסופי	קיים (7.1.2)	אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון כנגד החברה (שלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה.
צו פירוק זמני, מינוי מפרק זמני או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה	קיים (7.1.3) - (7.1.4)	אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת) 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 ימונה לה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון, או כל בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים שימונה על פי דין או ימונה נאמן (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון). אם יינתן לחברה צו פירוק זמני על-ידי בית המשפט או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון, או ימונה לחברה מפרק זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון, או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה או במקרה בו יחל הליך אחר או תוגש בקשה להליך אחר בעל משמעות דומה מכוח חוק חדלות פירעון או ימונה 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.
הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ	קיים (7.1.5)	אם יוטל עיקול על רוב נכסי החברה או כל נכסי החברה, או אם תבוצע פעולה כלשהי של הוצאה לפועל כנגד נכסים כאמור או מימוש שעבוד כנגד נכסים כאמור; והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. לעניין סעיף זה "רוב נכסי החברה" – נכס אשר ערכו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה עולה על 20% ממאזן החברה המאוחד, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר עולה על 35% ממאזן החברה המאוחד, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים), שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי.

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
בקשות כינוס או מינוי כונס זמני, צו למינוי כונס קבוע	קיים (7.1.6)	אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או כל בקשה בעלת תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או בקשה למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) על רוב נכסי החברה או על כל נכסי החברה, או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או צו למינוי בעל תפקיד זמני בעל סמכויות דומות או זהות שימונה על פי חוק חדלות פירעון על רוב נכסי החברה או על כל נכסי החברה אשר לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתם או נתינתם לפי העניין; או אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע <u>ואו מונה כונס נכסים (קבוע או זמני)</u> על רוב נכסי החברה או על כל נכסי החברה או צו בעל מאפיינים דומים על פי חוק 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. לעניין סעיף זה " רוב נכסי החברה " – כהגדרתו בסעיף 7.1.5 לשטר הנאמנות.
בקשת הקפאת הליכים; בקשת החברה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות	קיים (7.1.11-7.1.31)	אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו כאמור או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות או בהתאם לחוק חדלות פירעון (אך לעניין חיסול או מחיקה לצרכי מיזוג יחול האמור בסעיף 7.1.8 לשטר הנאמנות), או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן. החברה לא הודיעה לנאמן עשרה (10) ימים לפחות על כוונתה לפתוח במשא ומתן מוגן עם צד שלישי, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון עם כל צד שלישי שהוא.
החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה	קיים (7.1.7)	אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.
חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.	קיים (7.1.10)	חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב	קיים (7.1.21)	אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי המחזיקים.
השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה	קיים (7.1.13-7.1.20)	אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב (סדרה ו') בבורסה, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, כאשר השעיה כאמור לא בוטלה תוך ארבעים וחמישה (45) יום.
Cross Default/Cross Acceleration : הפרה צולבת (מקרה בו הועמד לפירעון מידי חוב מהותי של החברה)	קיים ביחס להעמדה לפירעון של הלוואה מהותית (7.1.15)	הלוואה מהותית של החברה ו/או של חברה מאוחדת הועמדה לפירעון מידי, בהודעה כתובה מהמלווה והדרישה לפירעון מידי של הלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או בוטלה ו/או החברה הרלוונטית לא פרעה את החוב שהועמד לפירעון מידי כאמור תוך ארבעה עשר (14) ימי עסקים מהמועד שהועמדה הלוואה המהותית לפירעון מידי, לפי העניין. לעניין סעיף זה " הלוואה מהותית ": משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר מתאגידים/בנקאים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינת, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מידי, הינה בסך של 50 מיליון ש"ח לפחות; וכן, סדרת אגרות חוב שבמחזור – שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת סדרת אגרות חוב כאמור על פרעון מידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי דלעיל.
הפסקת דירוג וירידת דירוג	קיים (7.1.29-7.1.30)	ככל ואגרות החוב תהיינה מדורגות, אם אגרות החוב תפסקנה להיות מדורגות לפרק זמן העולה על שישים (60) ימים רצופים, למעט במקרה שהפסקת הדירוג הינה כתוצאה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטתה של החברה. ככל ואגרות החוב תהיינה מדורגות, אם דירוג אגרות החוב ירד מתחת לדירוג BBB.

העילה	קיים (סעיף בשטר)/לא קיים	הערות/הסבר
שינוי שליטה	קיים (7.1.14)	במקרה של העברת השליטה בחברה, אלא באם אושרה העברת השליטה בחברה על ידי האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') מראש בהחלטה מיוחדת. "העברה שליטה" לעניין סעיף זה – כל עסקה שכתוצאה ממנה יחדל מר יצחק ברוך (להלן: "בעל השליטה במועד ההצעה"), במישרין או בעקיפין, להיות בעל השליטה בחברה או עסקה שכתוצאה ממנה שיעור ההחזקה של בעל השליטה במועד ההצעה, לרבות, ביחד עם קרובו ו/או קרוביו בלבד, בזכויות ההצבעה בחברה, ירד מתחת לשיעור של 50.01%. לעניין סעיף זה "שליטה" – כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, לא כולל החזקה ביחד עם אחרים, למעט החזקה ביחד עם קרוב. כמו כן, ככל והחברה תהיה חברה ציבורית, הדבר לא יהווה עילה להעמדה לפירעון מידי, אם מר יצחק ברוך ימשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ב-35% או יותר מזכויות ההצבעה בחברה, בעצמו או 'ביחד עם אחרים' (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך) וכן לא יהיו בחברה בעלי מניות אחרים שיחזיקו (לבד או ביחד עם אחרים) במספר מניות של החברה הגבוה ממספר המניות שיוחזקו על ידי מר יצחק ברוך או על ידי דבוקת השליטה הכוללת את יצחק ברוך, ובלבד שמר יצחק ברוך יחזיק למעלה ממחצית מזכויות ההצבעה 'ביחד עם אחרים'. יודגש, כי ירושה על פי דין אינה מהווה עסקה. במקרה בו תועבר השליטה בחברה, בהתאם להוראות סעיף זה לעיל, קרי, במקרה בו אישרה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה מיוחדת את העברת השליטה בחברה לבעל שליטה חדש (להלן בסעיף זה בלבד: "בעל השליטה החדש"), העילה שבסעיף זה (בשינויים כמתואר בסעיף זה להלן), לרבות הצורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת שליטה, תחול ביחס לבעל השליטה החדש. לעניין זה יצוין כי ביחס לבעל השליטה החדש, "שליטה" – החזקה של לפחות 50.01% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בין במישרין ובין בעקיפין (באמצעות תאגיד בשליטה) אך שלא באמצעות החזקה עם אחרים (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך).
הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות	קיים (7.1.19)	בוצע מיזוג של החברה עם ישות אחרת (שאינה חברה בבעלות מלאה של החברה אשר התאגדה בישראל), במסגרתו החברה היא החברה הקולטת או חברת היעד, ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת (ככל שתהיה, היינו בין אם הינה החברה או חברה אחרת), כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת, לקיים את ההתחייבויות כלפי המחזיקים.
רישום הערת עסק חי בדוחות הכספיים של החברה	קיים (7.1.28)	אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של החברה למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
תחלול מלחיות תאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968	קיים (7.1.27)	אם החברה תחלול להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך.
מכירת רוב עסקי החברה; התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות החברה	קיים (7.1.18)	אם עיקר פעילות החברה איננו בתחום הנדל"ן בישראל (בסעיף זה, "החברה"), יחד עם חברות בשליטתה לרבות תאגידים בשליטה משותפת (לפי חלק החברה בתאגיד בשליטה המשותפת)), דהיינו פחות מ-90% מפעילותה של החברה, הינו בתחום הנדל"ן בישראל, או בוצעה מכירה של מרבית הנכסים של החברה (למעט מכירת מלאי במהלך העסקים הרגיל של החברה) ללא קבלת אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה מיוחדת; "מכירה" לעניין סעיף זה בין אם בעסקה אחת ובין אם בכמה עסקאות (בתקופה של רבעון קלנדרלי), למעט הנפקה ו/או מיזוג ו/או מכירה לתאגידים בבעלותה המלאה של החברה. "מרבית הנכסים" – נכס או צירוף של מספר נכסים, אשר ערכו או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים) שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 40% מסך הנכסים של החברה על פי הדוחות הכספיים כאמור.
בקרות כל אירוע אחר או רצף אירועים אחר אשר מהווה פגיעה מהותית ו/או יכול לגרום לפגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב	לא קיים	
החברה תחוסל או תימחק	קיים (7.1.8)	אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא למעט ביצוע מיזוג המותר על פי סעיף 7.1.19 לשטר הנאמנות.
החברה מכרה לאחרים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה	ראו לעיל.	
אי עמידה בתשלומים על פי תנאי אגרות החוב	קיים (7.1.11)	אם החברה לא פרעה תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת לפי תנאי אגרות החוב או לפי שטר הנאמנות בתוך חמישה (5) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלומם על פי שטר הנאמנות או אגרות החוב, לפי המוקדם.
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	קיים (7.1.23)	אם החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה.
הפרת התחייבות ספציפית – אי העברת עודפים מהפרויקטים	לא קיים	

נציגות דחופה

□ קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה.

הדין החל וסמכות השיפוט¹⁴

☒ נקבע הדין החל: **ישראל**.

☒ נקבעה סמכות השיפוט: **בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו**.

קבוצת יובלים השקעות בע"מ

¹⁴ לפי החוזר חובה כי הוראות בעניין זה ייכללו בתנאי אגרות החוב.