

מגוריט ישראל בע"מ ("החברה")

6 באוגוסט 2025

דוח הצעת מדף

על-פי תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 23 בנובמבר 2022, נושא תאריך 24 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-112476) (להלן: "תשקיף המדף" או "התשקיף")¹, ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (הצעת מדף של ניירות ערך), תשס"ו-2005 (להלן: "תקנות הצעת מדף"), החברה מתכבדת לפרסם בזאת דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") של ניירות הערך המפורטים להלן (להלן: "דוח הצעת המדף" או "דוח ההצעה").

הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח') הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ² (להלן: "הנאמן"), עימו התקשרה החברה בשטר נאמנות מיום 6 באוגוסט 2025 המסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), המצ"ב כנספת א' לדוח הצעת מדף זה (להלן: "שטר הנאמנות").

ביום 24 ביולי 2025 הודיעה מעלות S&P (להלן: "מעלות") על דירוג ilBBB+ של אגרות החוב (סדרה ח') שתנפיק החברה להיקף סדרה של עד 100 מיליון ש"ח ערך נקוב, לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 24 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-055284). ביום 6 באוגוסט 2025 אישרה מעלות את הדירוג הנ"ל להיקף סדרה של עד 200 מיליון ש"ח ערך נקוב, לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 6 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-15-058224) (להלן ביחד: "דוח הדירוג"), האמור בדוח הדירוג מובא בזאת בדרך של הכללה על דרך ההפניה. הסכמת מעלות להכללת דוח הדירוג המפורט לעיל, מצ"ב לדוח הצעת מדף זה כנספת ב'. בדוח הצעת מדף זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בתשקיף המדף, אלא אם כן צוין במפורש אחרת.

1. ניירות הערך המוצעים - אגרות חוב (סדרה ח')

עד 247,361,000 אגרות חוב (סדרה ח'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 0.5%. אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן.

(להלן: "אגרות החוב (סדרה ח')", או "אגרות החוב הנוספות" או "ניירות הערך המוצעים");

ניירות הערך המוצעים, מוצעים לציבור בדרך של מכרז על מחיר היחידה.

על אף האמור בסעיף 1 זה לעיל, אם וככל שבמסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') המבוצעת על פי דוח הצעת מדף זה, סך הביקושים יעלה על 200,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') (להלן: "הכמות

¹ יצוין כי ביום 14 בנובמבר 2024 החליטה רשות ניירות ערך להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף וזאת עד ליום 23 בנובמבר 2025 (ראו דיווח מיידי מיום 14 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-615916)).

² להלן פרטי ההתקשרות של הנאמן: רחוב ששת הימים 30, מגדל צ'מפיון, קומה 18, בני ברק 5120261; טלפון: 03-5544553; פקס: 03-5271451; איש הקשר אצל הנאמן: מירב עופר-אורן ודן אבנון, כתובת דואר אלקטרוני: Bonds@hermetic.co.il; יצוין כי, לנאמן אין כל עניין מהותי בחברה ולחברה אין כל עניין מהותי בנאמן. יצוין כי, הנאמן, משמש גם כנאמן לאגרות החוב (סדרה ב'), אגרות החוב (סדרה ג'), אגרות החוב (סדרה ה'), אגרות החוב (סדרה ו') ואגרות החוב (סדרה ז') של החברה. לפרטים נוספים אודות הנאמן ראו שטר הנאמנות המצורף כנספת א' לדוח הצעת מדף זה.

המונפקת לציבור (ההפרש האמור ייקרא להלן: **"הכמות העודפת"**), החברה לא תנפיק מעל לכמות המונפקת לציבור מכוח דוח הצעת מדף זה, ובמקרה כאמור תחולנה ההוראות שלהלן:

א. החברה תודיע במסגרת הדיווח על תוצאות ההנפקה, על גובה הכמות העודפת (של אגרות חוב (סדרה ח')) ועל סכום ההנפקה שבכוונת החברה להנפיק מכוח דוח הצעת מדף זה (אשר כאמור לא יעלה על 200,000,000 ש"ח ע.ג.);

ב. הנפקת היחידות לציבור בגובה הכמות העודפת (בלבד) לא תבוצע ולא יגבו כספים מהמזמינים בגין הכמות העודפת (בלבד);

ג. ההקצאה למזמינים אשר נענו במסגרת המכרז לציבור בהתאם להוראות סעיף 3.12 להלן (אופן קביעת המחיר ליחידה והקצאת ניירות הערך למזמינים), תבוצע לפי היחס (פרו-ראטה) שבין הכמות המונפקת לציבור של אגרות חוב (סדרה ח') על פי החלטת החברה, לבין הכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף או הביקושים שהתקבלו בפועל לאגרות חוב (סדרה ח'), לפי הנמוך מביניהם; לדוגמה, אם במסגרת המכרז לציבור התקבלו ביקושים המשקפים 247,361,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'), אזי לאור החלטת החברה שלא להנפיק במסגרת ההצעה על פי דוח הצעה זה מעבר ל-200,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'), יוקצו לכל מזמין אשר בקשתו היתה נענית על פי תוצאות המכרז שנערך על פי הוראות סעיף 3.12 להלן, כ-80.85% מהיקף ההקצאה על פי תוצאות המכרז (200,000,000/247,361,000).

2. **תנאי אגרות החוב**

2.1. **מועדי פירעון, ריבית והצמדה:**

א. אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, ותעמודנה לפירעון בשבעה (7) תשלומים לא שווים כדלהלן:

- ביום 30 ביוני 2026 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ח');
- ביום 30 ביוני 2027 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ח');
- ביום 30 ביוני 2028 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ח');
- ביום 30 ביוני 2029 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ח');
- ביום 30 ביוני 2030 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ח');
- ביום 30 ביוני 2031 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ח');
- ביום 30 ביוני 2032 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ח') (להלן: **"מועד הפירעון הסופי"**).

קרן אגרות החוב (סדרה ח') תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5% (בכפוף להתאמות שיהיו בהתאם להוראות שטר הנאמנות) (להלן: **"שיעור הריבית השנתית"**).

ב. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2025, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 (כולל) וביום 30 ביוני 2032. למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים (דהיינו 0.25%). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 בגין

התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ח') והמסתיימת ביום הקודם למועד התשלום, דהיינו 30 בדצמבר 2025 (לעיל: **"תקופת הריבית הראשונה"**), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו (דהיינו 0.19589%). כמפורט לעיל, תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2032, בעת פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ח').

ג. אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2025 בגין חודש יוני 2025 (להלן: **"המדד היסודי"**). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע (כהגדרתו בשטר הנאמנות) במועד התשלום (להלן: **"מדד התשלום"**) עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי (להלן: **"הפרשי ההצמדה"**).

יובהר כי, על פי הנחיות הבורסה שיטת ההצמדה לא תשונה במהלך תקופת אגרות החוב.

שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה³ הינו 0.19589%.

- 2.2. לפרטים אודות ריבית פיגורים ראו סעיף 5.9 להלן.
- 2.3. לפרטים אודות מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף 5.3 להלן.
- 2.4. לפרטים אודות מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות ראו סעיף 5.4 להלן.
- 2.5. אגרות החוב ככל שתונפקנה, תירשמנה למסחר בבורסה על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: **"החברה לרישומים"**).
- 2.6. החברה תהיה רשאית להרחיב את הסדרה. לפרטים אודות הרחבת אגרות החוב ראו סעיף 5.8 להלן. החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב הנוספות כאמור, לכשיצו.
- למען הסר ספק, יובהר כי ככל שתורחב סדרת אגרות החוב (סדרה ח') על ידי החברה, אגרות החוב הנוספות אשר תונפקנה, לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב שהמועד הקובע לתשלומן חל קודם למועד הנפקתן.

3. **אופן הצעת אגרות החוב (מספר מכרז 1203488)**

- 3.1. עד 247,361,000 אגרות החוב (סדרה ח') מוצעות לציבור בדרך של הצעה אחידה, כאמור בתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007 (להלן: **"תקנות אופן ההצעה"**), ב-247,361 יחידות (להלן: **"יחידות"**), בדרך של מכרז על מחיר היחידה (להלן: **"המכרז"**), כשהרכב כל יחידה ומחירה המינימאלי הנם כדלקמן:

1,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ח') 884 ש"ח

=====

884 ש"ח **סה"כ המחיר המינימאלי ליחידה**

מחיר היחידה שיקבע במכרז לא יפחת מסך של 884 ש"ח ליחידה (להלן: **"המחיר המינימאלי ליחידה"**).

³ החברה תפרסם את שיעור הריבית הסופי לתקופת הריבית הראשונה במסגרת דוח תוצאות ההנפקה.

3.2. כל מזמין יציין בהזמנתו את מספר יחידות אגרות החוב שהוא מבקש לרכוש וכן את המחיר ליחידה המוצע על-ידיו, אשר לא יפחת מהמחיר המינימאלי ליחידה. הזמנה לרכישת יחידות שתוגש במסגרת המכרז ואשר המחיר שהוצע בה נמוך מהמחיר המינימאלי ליחידה או שלא ננקב בה מחיר ליחידה, תהיה בטלה ויראו אותה כאילו לא הוגשה.

3.3. כל מזמין רשאי להגיש עד 3 הזמנות במחירים שונים ליחידה (שלא יפחתו כאמור מהמחיר המינימאלי ליחידה) ובלבד שהמחירים ליחידה המוצעים על ידיו יהיו נקובים במדרגות של 1 ש"ח, באופן שהמדרגה הראשונה שבה ניתן להזמין יחידות הנה במחיר של 884 ש"ח, ולאחריה ניתן להזמין יחידות במחיר של 885 ש"ח, 886 ש"ח וכיו"ב. מחיר ליחידה הנקוב בהזמנה, שאינו שווה לאחת ממדרגות המחיר כאמור לעיל, יעוגל למדרגת המחיר הקרובה ביותר כלפי מטה.

3.4. ניתן להגיש הזמנות לרכישת יחידות שלמות בלבד. הזמנה שתוגש לגבי חלק כלשהו של יחידה, יראו אותה כהזמנה המוגשת לגבי מספר היחידות השלמות הנקוב בה בלבד, וחלק היחידה הכלול בהזמנה, יראו אותו כאילו לא נכלל בה מלכתחילה. הזמנה שמספר היחידות הנקוב בה פחות מיחידה אחת, לא תתקבל.

3.5. בקשה שצוינה בה כמות יחידות מוזמנת הגבוהה מהכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף, יראו כבקשה שצוינה בה הכמות המוצעת על-פי דוח הצעת המדף.

3.6. בכפוף לכל דין, ההזמנות לרכישת היחידות הן בלתי חוזרות. כל הזמנה תיחשב כהתחייבות בלתי חוזרת מצד המזמין לקבל את אגרות החוב שתוקצינה לו כתוצאה מהיענות מלאה או חלקית להזמנתו ולשלם באמצעות רכז ההנפקה (כהגדרתו להלן) את המחיר המלא של אגרות החוב שתוקצינה לו עקב היענות להזמנתו, והכול בהתאם לתנאי תשקיף המדף ודוח הצעת מדף זה.

3.7. הצעת ניירות הערך על פי דוח הצעת המדף אינה מובטחת בחיתום.

3.8. **"מבקש"** או **"מזמין"** לעניין דוח הצעה זה – לרבות בן משפחה הגר עמו ולרבות משקיע מסווג עימו התקשרה החברה לרכישת יחידות.

3.9. התקופה להגשת הזמנות

המכרז לרכישת היחידות יתקיים ביום ה', 7 באוגוסט 2025 (להלן: **"יום המכרז"**).

התקופה להגשת הזמנות במסגרת המכרז, תחל ביום המכרז, בשעה 10:00, ותיסגר באותו יום, בשעה 17:00 (להלן: **"מועד סגירת רשימת החתימות"**), ובלבד שמועד סגירת רשימת החתימות יהיה לא לפני תום 7 שעות ומתוכן 5 שעות מסחר לפחות ממועד פרסום דוח הצעת המדף.

3.10. הגשת הזמנות

(א) הזמנות לרכישת היחידות במסגרת המכרז, תוגשנה לחברה באמצעות בנק דיסקונט לישראל בע"מ, מרחוב דיסקונט 1, ראשון לציון; טלפון: 076-8055623 (**"רכז ההנפקה"**) או באמצעות סניפי בנקים או חברים אחרים בבורסה (**"המורשים לקבלת הזמנות"**) לא יאוחר ממועד סגירת רשימת החתימות על גבי טפסים שניתן להשיגם אצל המורשים לקבלת הזמנות.

(ב) המורשים לקבלת הזמנות יהיו אחראים וחייבים כלפי החברה וכלפי רכז ההנפקה לתשלום מלוא התמורה שתגיע לחברה בגין הזמנות שהוגשו באמצעותם ואשר נענו במלואן, או בחלקן.

(ג) כל הזמנה לרכישת יחידות במכרז שהוגשה למורשה לקבלת הזמנות ביום המכרז, תיחשב כמוגשת באותו יום אם תתקבל על-ידי המורשה לקבלת הזמנות עד למועד סגירת רשימת החתימות, ובתנאי שתועבר על-ידי המורשה לקבלת ההזמנות לידי רכז ההנפקה ותתקבל על-ידי רכז ההנפקה עד לתום שעה אחת ממועד סגירת רשימת החתימות, היינו עד לשעה 18:00 ביום המכרז (להלן: **"המועד האחרון להגשה לרכז"**). יובהר כי, הזמנה שתתקבל אצל המורשים

לקבלת הזמנות לאחר מועד סגירת רשימת החתימות או שתתקבל אצל רכז ההנפקה יותר משעה אחת לאחר מועד סגירת רשימת החתימות, לא תענה על ידי החברה.

(ד) העברת ההזמנות על ידי המורשים לקבלת הזמנות, לרכז ההנפקה, תיעשה באמצעות שידור ההזמנות לרכז ההנפקה באופן דיגיטלי, באמצעות כספת וירטואלית. כמו כן, הזמנות שתוגשנה ישירות לרכז ההנפקה, תועברנה במעטפות סגורות.

3.11. הליכי המכרז, פרסום תוצאותיו ותשלום התמורה

(א) ביום המכרז, לאחר המועד האחרון להגשה לרכז, תוצגנה ההזמנות שבכספות, לרבות הזמנות אשר הוגשו ישירות לרכז ההנפקה, בנוכחות נציג החברה, נציג רכז ההנפקה ורואה חשבון, אשר יפקח על קיום נאות של הליכי המכרז ובאותו מעמד יסוכמו ויעובדו תוצאות המכרז.

(ב) ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד לשעה 10:00 בבוקר, ימסור רכז ההנפקה למזמינים, באמצעות המורשים לקבלת הזמנות אשר באמצעותם הוגשו ההזמנות, הודעה על מידת ההיענות להזמנתם. ההודעה תכלול את המחיר ליחידה שנקבע במכרז, כמות היחידות שתוקצנה לכל מזמין ואת התמורה שעליו לשלם עבורן. עם קבלת ההודעה, עד לשעה 12:00 בצהריים ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, יעבירו המזמינים אשר הזמנותיהם ליחידות נענו, כולן או חלקן, לחשבון המיוחד שיפתח רכז ההנפקה (ראו סעיף 3.13 להלן), באמצעות המורשים לקבלת הזמנות, את התמורה שיש לשלמה עבור היחידות שהזמנות לגביהן נענו.

(ג) לא יאוחר מיום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, תודיע החברה בדוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה את תוצאות המכרז.

(ד) החברה רואה בהפקדת תמורת ההנפקה בחשבון של רכז ההנפקה כהעברת התמורה לידי החברה, ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום את אגרות החוב למסחר.

3.12. אופן קביעת המחיר ליחידה והקצאת ניירות הערך למזמינים

(א) כל יחידות אגרות החוב שהזמנות לרכישתן תיענינה, תונפקנה במחיר אחיד ליחידה (להלן: "המחיר האחיד ליחידה"), אשר יהיה המחיר הגבוה ביותר, אשר ההזמנות לרכישת יחידות במחיר זה, ביחד עם ההזמנות שהוגשו במחירים גבוהים ממנו (כולל הזמנות לרכישת יחידות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 להלן), יספיקו להקצאת כל היחידות המוצעות על-פי דוח הצעה זה.

(1) היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בהזמנות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 להלן) יפחת מהמספר הכולל של היחידות המוצעות על-פי דוח ההצעה, תענינה כל ההזמנות במלואן בכפוף להתקיימות דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 8 להלן, ובמקרה כזה יהיה המחיר האחיד ליחידה המחיר המינימאלי ליחידה הקבוע בסעיף 3.1 לעיל. יתרת היחידות שלא תתקבלנה בגין הזמנות, לא תונפקנה.

(2) היה והמספר הכולל של היחידות הכלולות בהזמנות שתתקבלנה (לרבות יחידות שהזמנות לרכישתן התקבלו ממשקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 להלן) יהיה שווה או יעלה על המספר הכולל של היחידות המוצעות על-פי דוח ההצעה, תיעשה הקצאת היחידות המוצעות כדלקמן:

(א) הזמנות לרכישת יחידות הנוקבות במחיר נמוך מהמחיר האחיד ליחידה - לא תענינה.

(ב) הזמנות לרכישת יחידות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד ליחידה - תענינה במלואן.

(ג) הזמנות לרכישת יחידות (לא כולל הזמנות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 להלן) הנוקבות במחיר האחיד ליחידה - תענינה באופן יחסי כך שכל מזמין יקבל מתוך סך היחידות המוצעות שיוותר לחלוקה לאחר היענות להזמנות הנוקבות במחיר גבוה מהמחיר האחיד ליחידה (ולאחר היענות להזמנותיהם של המשקיעים המסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 4 להלן, ואשר הזמינו יחידות במחיר האחיד ליחידה) חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין בהזמנה שבה נקב במחיר האחיד ליחידה לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל ההזמנות שהוגשו לחברה שבהן נקב המחיר האחיד ליחידה (בניכוי חלקם של המשקיעים המסווגים שהתקשרו בהתקשרות מוקדמת עם החברה, כאמור בסעיף 4 להלן).

(ד) הקצאה למשקיעים המסווגים שהתחייבו בהתחייבות מוקדמת כלפי החברה, תיעשה כמפורט בסעיף 4 להלן.

(3) אם ההקצאה כאמור בס"ק (2) לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה ח'), כאמור בסעיף 8.3(ב) להלן, אזי תבוטל עדיפות ההקצאה למשקיעים המסווגים כאמור לעיל והקצאת היחידות תיעשה כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות במחיר ליחידה הנמוך מהמחיר האחיד ליחידה - לא תענינה.
ב. בקשות הנוקבות במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר האחיד ליחידה - תענינה במלואן.
ג. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 להלן) הנוקבות במחיר השווה למחיר האחיד ליחידה - תענינה באופן יחסי כך שכל מבקש יקבל מתוך סך היחידות המוצעות לציבור, שיוותר לחלוקה לאחר הענות לבקשות הנוקבות במחיר הגבוה מהמחיר האחיד ליחידה, חלק השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין במחיר האחיד ליחידה לבין המספר הכולל של היחידות שהבקשות לרכישתן במחיר האחיד הוגשו לחברה (כולל יחידות שלרכישתן התקבלו התחייבויות של משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 להלן).

(4) אם ההקצאה כאמור בס"ק (3) לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה ח'), כאמור בסעיף 8.3(ב) להלן, אזי הקצאת היחידות תיעשה כדלקמן:

א. בקשות הנוקבות במחיר ליחידה הנמוך מהמחיר האחיד ליחידה - לא תענינה.
ב. בקשות (לרבות בקשות שהוגשו על-ידי משקיעים מסווגים כאמור בסעיף 4 להלן) בהתאם להתחייבותם המוקדמת) הנוקבות במחיר האחיד ליחידה ו/או במחיר ליחידה גבוה ממנו, תענינה באופן יחסי, כך שכל מבקש, במחיר האחיד ליחידה ו/או במחיר ליחידה הגבוה ממנו יקבל מתוך סך כל היחידות המוצעות, מספר השווה ליחס שבין מספר היחידות שהזמין במחיר האחיד ליחידה ו/או במחיר גבוה ממנו לבין המספר הכולל של היחידות הכלולות בכל הבקשות הנוקבות במחיר האחיד ליחידה ו/או במחיר גבוה ממנו.

(5) היה וההקצאה כאמור בס"ק (4) לעיל לא תביא להתקיימות דרישות הפיזור המזערי באגרות החוב (סדרה ח'), כאמור בסעיף 8.3(ב) להלן, תבוצע הקצאה מחדש לצורך

קביעת מחיר אחיד ליחידה חדש לאגרות החוב (סדרה ח'), אשר לא יפחת מהמחיר המינימלי ליחידה ואשר יהיה המחיר ליחידה הגבוה ביותר שבו ניתן יהיה להקצות את היחידות המוצעות באופן שיתקיים הפיזור המזערי מהגדרתו בסעיף 8.3(ב) להלן, ובלבד שלמבקש לא תוקצנה יחידות במספר גבוה מזה שהזמין או במחיר ליחידה גבוה מזה שקבע בבקשתו ("המחיר האחיד ליחידה החדש").

נקבע מחיר אחיד ליחידה חדש כאמור בפסקה זו לעיל, תיעשה ההקצאה בהתאם לאמור בס"ק (4) לעיל ובמקום "המחיר האחיד ליחידה" יראו כאילו נאמר "המחיר האחיד ליחידה החדש".

(6) במידה ויתברר, כי גם בהקצאה כאמור בס"ק (5) לעיל לא התקיימו דרישות הפיזור המזערי כאמור בסעיף 8.3(ב) להלן, יחול האמור בס"ק 3.13(ד) להלן.

(ב) אם בהקצאת ניירות הערך על-פי ההיענות במכרז כאמור לעיל ייווצרו שבירי יחידות, הם יעוגלו, ככל הניתן, ליחידה השלמה הקרובה ביותר. עודפים של יחידות אגרות חוב שיוותרו כתוצאה מהעגול כאמור, יירכשו על-ידי רכז ההנפקה במחיר האחיד ליחידה שנקבע.

(ג) כל מזמין ייחשב כאילו התחייב בהזמנתו לרכוש את כל היחידות שתוקצינה לו כתוצאה מהיענות חלקית או מלאה להזמנתו, לפי הכללים המפורטים בסעיף זה לעיל.

3.13. חשבון מיוחד

(א) סמוך לפני יום המכרז יפתח רכז ההנפקה בתאגיד בנקאי חשבון נאמנות מיוחד, על שם החברה, נושא פירות (להלן: "**החשבון המיוחד**") וימסור למורשים לקבלת הזמנות את פרטיו של החשבון המיוחד. המורשים לקבלת הזמנות יפקידו בחשבון המיוחד, את כל הסכומים ששולמו בגין ניירות הערך שהזמנות לרכישתם נענו על פי תנאי דוח ההצעה.

(ב) החשבון המיוחד ינוהל באופן בלעדי על-ידי רכז ההנפקה בשם החברה ועבודה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**"). בחשבון המיוחד יופקדו הכספים שישולמו בגין ההזמנות אשר נענו על-ידי החברה, במלואן או בחלקן. כספים שיצטברו בחשבון המיוחד יושקעו על-ידי רכז ההנפקה בפקדונות נזילים שאינם צמודים, נושאי ריבית על בסיס יומי, ככל שיתאפשר כן.

(ג) היה והתקיימו דרישת הפיזור המזערי ודרישת שווי החזקות ציבור כאמור בסעיף 8 להלן, רכז ההנפקה יעביר לחשבון הנאמנות של הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), לא יאוחר מהשעה 12:00, ביום המסחר השני שלאחר יום המכרז, את מלוא יתרת הכספים שהועברו לחשבון המיוחד, בצירוף הפירות אשר נצברו בגינם, וזאת כנגד מסירת תעודות בגין אגרות החוב המונפקות ו/או מכתבי הקצאה, לחברה לרישומים וזיכוי חברי הבורסה על-פי הוראות רכז ההנפקה.

(ד) אם יתברר כי לא התקיימו דרישת הפיזור המזערי ו/או דרישת שווי החזקות הציבור, כאמור בסעיף 8 להלן, תבוטל הנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), אגרות החוב לא יוקצו ולא ירשמו למסחר ולא ייגבו הכספים מהמזמינים.

עד מועד סגירת רשימת החתימות, תהא החברה רשאית לבטל את ההצעה על פי דוח הצעת מדף זה, מבלי שתהיה למשקיעים כל טענה ו/או זכות בקשר לכך. במקרה כאמור, יראו את כל ההזמנות שניתנו בקשר עם ההצעה שבוטלה כאמור, כבטלות. במקרה של ביטול הצעה, לא יונפקו ניירות הערך לפיה, הם לא יירשמו למסחר בבורסה ולא ייגבה כסף מהמשקיעים בקשר לאותן יחידות.

4. משקיעים מסווגים

4.1. החברה התקשרה בהתקשרות מוקדמת ביחס לחלק מהיחידות המוצעות לציבור על פי דוח הצעת המדף, עם משקיעים מסווגים⁴, שלפיה קיבלה התחייבות מהמשקיעים המסווגים להגשת הזמנות ביחס ליחידות (להלן: "**התחייבות מוקדמת**"), כמפורט להלן בסעיף זה; קבלת התחייבויות מוקדמות מהמשקיעים המסווגים נעשתה לפי העקרונות הקבועים בתקנות אופן ההצעה.

משקיעים מסווגים יהיו רשאים להזמין במועד המכרז, כמות יחידות, העולה על זו הנקובה בהתחייבותם המוקדמת לרכישת יחידות, ואולם יחידות עודפות שיוזמנו כאמור לא תיחשבנה כהזמנות משקיעים מסווגים לעניין דוח הצעה זה, אלא כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לכל דבר ועניין.

4.2. מתוך היחידות המוצעות לציבור על-פי דוח ההצעה, ביחס ל-200,000 יחידות (המהוות כ-80.85% מסך היחידות המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה), ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישתן ממשקיעים מסווגים ששמותיהם מפורטים בסעיף זה להלן (להלן: "**המשקיעים המסווגים**"), שלפיהן יגישו המשקיעים המסווגים הזמנות במכרז לרכישת יחידות בכמות ובמחיר ליחידה שלא יפחתו מהמפורט להלן לצד שמם, כמפורט בסעיפים 4.1 לעיל ו-4.4 להלן.

4.3. בסעיף 4 זה:

"**חתימת יתר**" - היחס בין כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות במחיר האחד שנקבע, לבין הכמות שנתרה לחלוקה, ובלבד שהוא עולה על אחד;

"**כמות אגרות החוב שנתרה לחלוקה**" - כמות ניירות הערך שהוצעה בדוח הצעת המדף, לאחר שנוכחה ממנה כמות ניירות הערך שהוגשו לגביהם הזמנות במחיר ליחידה הגבוה מהמחיר האחד שנקבע.

על-פי תקנות אופן ההצעה, במקרה של חתימת יתר, תבוצע ההקצאה למשקיע מסווג לפי התחייבות מוקדמת שנתן, באופן זה:

(א) לא עלתה חתימת היתר על חמש (5), יוקצו לכל משקיע מסווג מאה אחוזים (100%) מהכמות שהתחייב לרכוש; עלתה חתימת היתר על חמש (5), יוקצו לכל משקיע מסווג חמישים אחוז (50%) מהכמות שהתחייב לרכוש;

(ב) לא היתה כמות ניירות הערך שנתרה לחלוקה מספיקה להקצאה כאמור בסעיף קטן (א) לעיל, אזי תוקצה כמות אגרות החוב שנתרה לחלוקה (כהגדרתה לעיל) למשקיעים המסווגים לפי חלקה היחסי של כל התחייבות מוקדמת מתוך סך ההתחייבויות המוקדמות שהוגשו באותו מחיר ליחידה.

בכפוף לאמור לעיל בסעיף 4 זה ביחס למקרה של חתימת יתר, הזמנות המשקיעים המסווגים תיחשבנה כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לצורך קביעת המחיר האחד ליחידה. ההקצאה למשקיעים המסווגים תהיה במחיר האחד ליחידה, כפי שייקבע במכרז.

במקרה שלא תתקיים חתימת יתר, תיחשבנה הזמנות המשקיעים המסווגים במסגרת המכרז, כהזמנות שהוגשו על-ידי הציבור לעניין חלוקת היחידות למזמינים.

4.4. כל אחד מהמשקיעים המסווגים המפורטים להלן התחייב במסגרת התחייבות מוקדמת לרכישת יחידות אגרות חוב בכמות ובמחיר ליחידה שלא יפחתו מהמפורט לצד שמו, כדלקמן:

⁴ "**משקיע מסווג**" - כהגדרתו בתקנה 1 לתקנות אופן ההצעה. כמו כן, על משקיע מסווג להתחייב להזמין ניירות ערך, במכרז, בהיקף של 800,000 ש"ח לפחות במסגרת המכרז למשקיעים מסווגים.

מחיר ליחידה (בש"ח)	כמות יחידות	כיצד עונה להגדרת משקיע מסווג	משקיע (שם הגוף)	הערה
890	3,000	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	Agility Strategies LP	
889	5,000	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	I.B.I Re'em Opportunities LP	*
890	6,500	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	אגיליטי בונד שותפות מוגבלת	
891	1,200	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	אוניברסיטת בר אילן	
890	1,900	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	אוניברסיטת בר אילן	
889	1,500	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	אורקום אסטרטגיות בע"מ	
887	2,000	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	אורקום אסטרטגיות בע"מ	
885	1,700	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	אידאה בונד ש.מ.	
888	9,270	קרן נאמנות	איילון קרנות נאמנות בע"מ	
884	7,014	קרן נאמנות	איילון קרנות נאמנות בע"מ	
888	2,000	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	אייסברג פיננסים ש.מ.	
884	690	תאגיד הנמצא בבעלות מלאה של משקיע מסווג	אייסברג פיננסים ש.מ.	
886	1,000	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	אלטשולר שחם נץ שותפות מוגבלת	
893	8,758	קרן נאמנות	אנליסט אי.אמ.אס. - ניהול קרנות בנאמנות (1986) בע"מ	**
888	12,901	קופת גמל / קרן פנסיה	אנליסט קופות גמל בע"מ	**
884	1,036	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ארביטרו גלובל ש.מ.	
885	3,000	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	גיירו קרן גידור	
889	1,000	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ורטיקל בונד ש.מ.	
885	1,000	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ורטיקל בונד ש.מ.	
889	1,200	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ורטיקל ש.מ.	
885	1,300	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ורטיקל ש.מ.	
888	7,410	קרן נאמנות	ילין לפידות - ניהול קרנות נאמנות בע"מ	
888	12,420	קרן נאמנות	מגדל קרנות נאמנות בע"מ	
885	11,379	מנהל תיקים	מור בית השקעות ניהול תיקים בע"מ	**
884	3,452	קופת גמל / קרן פנסיה	מור גמל ופנסיה בע"מ	**
889	7,080	קרן נאמנות	מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ	**
885	7,080	קרן נאמנות	מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ	**
886	2,000	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	מיינסטון קפיטל (אי.אר.גי.אס) ש.מ.	
885	18,270	קרן נאמנות	סיגמא קרנות נאמנות בע"מ	
884	3,798	קרן נאמנות	סיגמא קרנות נאמנות בע"מ	
884	1,519	קרן נאמנות	סיגמא קרנות נאמנות בע"מ - סיגמא (A1) צמודה פלוס	
884	1,415	קרן נאמנות	סיגמא קרנות נאמנות בע"מ - סיגמא (B2) 30/70	
884	1,208	קרן נאמנות	סיגמא קרנות נאמנות בע"מ - סיגמא (B2) 20/80	
894	1,278	קרן נאמנות	פורסט קרנות נאמנות בע"מ	
894	2,528	קרן נאמנות	פורסט קרנות נאמנות בע"מ - FOREST אגס	
894	7,902	קרן נאמנות	פורסט קרנות נאמנות בע"מ - FOREST אג"ח	
894	5,977	קרן נאמנות	פורסט קרנות נאמנות בע"מ - FOREST עיטם	
894	3,988	קרן נאמנות	פורסט קרנות נאמנות בע"מ - FOREST אג"ח מדורג	
894	8,208	קרן נאמנות	פורסט קרנות נאמנות בע"מ - FOREST 20/80	
894	11,375	קרן נאמנות	פורסט קרנות נאמנות בע"מ - FOREST 10/90	
894	4,544	קרן נאמנות	פורסט קרנות נאמנות בע"מ - FOREST אג למ!	
894	1,800	קרן נאמנות	פורסט קרנות נאמנות בע"מ - FOREST SELECT20	
894	1,400	קרן נאמנות	פורסט קרנות נאמנות בע"מ - FOREST SELECT30	
896	1,000	תאגיד בעל הון של 50 מ' ש"ח	ר.י.ל ספירט ניהול והשקעות בע"מ	
-	200,000	-	סה"כ	-

(*) גוף קשור למפיץ. בסך הכול ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישת 5,000 יחידות על-ידי משקיע מסווג שהינו גוף הקשור למפיץ, למיטב ידיעת החברה, המהוות כ-2.5% מסך כל היחידות שלגביהן התקבלו התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים.

(**) בעלי עניין בחברה או גופים הקשורים לחברה או לבעלי עניין בחברה, למיטב ידיעת החברה; בסך הכול ניתנו התחייבויות מוקדמות לרכישת 50,650 יחידות על-ידי משקיעים מסווגים שהינם גופים הקשורים לחברה או לבעלי עניין בחברה, למיטב ידיעת החברה, המהוות כ-25.33% מסך כל היחידות שלגביהן התקבלו התחייבויות מוקדמות ממשקיעים מסווגים.

4.5. המשקיעים המסווגים יהיו זכאים לעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.5% מהתמורה הכוללת לפי המחיר המינימאלי ליחידה, בגין היחידות שביחס אליהן הם התחייבו להגיש הזמנות במסגרת המכרז לציבור כמפורט בסעיף 4.4 לעיל.

4.6. משקיע מסווג יהיה רשאי, ביום המכרז, להעלות את המחיר ליחידה לעומת המחיר ליחידה בו נקב בהתחייבות המוקדמת כאמור לעיל (במדרגות של 1 ש"ח), על-ידי מסירת הודעה בכתב לרכז ההנפקה, אשר תתקבל בידי רכז ההנפקה עד למועד סגירת רשימת החתימות.

4.7. התמורה שתשולם על ידי המשקיעים המסווגים תועבר לרכז ההנפקה באמצעות המורשים לקבלת הזמנות ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, עד לשעה 12:00 בצהריים, ותופקד על ידיו בחשבון המיוחד כאמור בסעיף 3.13 לעיל.

5. פרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות

לתיאור תנאי אגרות החוב של החברה ראו שטר הנאמנות בגין אגרות החוב המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת המדף. בכל מקרה של סתירה בין הוראות שטר הנאמנות להוראות המתוארות בדוח הצעת המדף בקשר לשטר הנאמנות ו/או לאגרות החוב, יגברו הוראות שטר הנאמנות. נכון למועד דוח הצעת המדף אין כל סתירה בין ההוראות בקשר לאגרות החוב והשטר המתוארות בדוח ההצעה לבין הוראות שטר הנאמנות. להלן יובא תיאור תמציתי של עיקרי הוראות מסוימות מתוך שטר הנאמנות של אגרות החוב.

5.1. הנאמן לאגרות החוב

כאמור לעיל, הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח') הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, עימו התקשרה החברה בשטר נאמנות מיום 6 באוגוסט 2025 המסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת מדף זה.

5.2. תשלומים

(א) התשלומים על חשבון הריבית והקרן של אגרות החוב (סדרה ח') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ח') במועדים כאמור להלן, פרט לתשלום האחרון של הריבית והתשלום האחרון של הקרן שישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם במועד הפירעון הסופי (קרי, ביום 30 ביוני 2032) ושתיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ח') לידי החברה במועד הפירעון הסופי, 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.

(ב) המועד הקובע לתשלומי הריבית ו/או הקרן בנוגע לאגרות החוב (סדרה ח'), החל ביום 30 ביוני של שנה כלשהי, יהיו ביום 24 ביוני של אותה שנה; המועד הקובע לתשלום הריבית בנוגע לאגרות החוב (סדרה ח'), החל ביום 31 בדצמבר של שנה כלשהי, יהיה ביום 25 בדצמבר של אותה שנה (להלן: "היום הקובע"). מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ח') ביום הקובע כאמור לעיל, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית ו/או קרן בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

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

5.3. מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ח')

לפרטים אודות מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ח'), לרבות אופן חישוב התוספת ושיעור התוספת המקסימאלית כתוצאה משינוי דירוג כאמור, ראו בסעיף 5 לתנאים מעבר לדף בשטר הנאמנות.

5.4. מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות

לפרטים אודות התוספת לשיעור הריבית שתשאנה אגרות חוב (סדרה ח') בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות, לרבות אופן חישוב התוספת ושיעור התוספת המקסימאלית בגין אי עמידה כאמור, ראו בסעיף 6 לתנאים מעבר לדף בשטר הנאמנות.

5.5. התחייבויות נוספות

לפרטים אודות התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), לרבות התחייבויות פיננסיות (ובכלל זה מגבלה על חלוקת דיבידנד), ראו בסעיף 7 לשטר הנאמנות.

5.6. פירעון מיידי

כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה בין לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת. אגרות החוב (סדרה ח') ניתנות להעמדה לפירעון מיידי וזאת במקרים המתוארים בסעיף 9.1 לשטר הנאמנות.

5.7. פדיון מוקדם

לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב ביוזמת הבורסה ראה סעיף 8.1 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ח') על ידי החברה ראה סעיף 8.2 לשטר הנאמנות.

5.8. הרחבת סדרה

לפרטים אודות הרחבת אגרות החוב ראו סעיפים 4 ו-6 לשטר הנאמנות.

5.9. ריבית פיגורים

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 ח') כאמור, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים (כהגדרתה להלן) החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד מועד תשלום בפועל. לעניין זה "ריבית פיגורים" פירושה תוספת ריבית שנתית בשיעור של 4% מעל שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה ח'), כפי שתהא מעת לעת. במקרה של איחור בתשלום כאמור לעיל, תודיע החברה על שיעור הריבית המדויק, שיכלול את שיעור הריבית (כולל הריבית החצי שנתית), בתוספת ריבית הפיגורים כאמור ועל מועד תשלום בדיווח מיידי וזאת שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

5.10. קרן להשקעות במקרקעין

בהתאם לסעיף 7.3 לשטר הנאמנות, החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') לא נפרעו במלואן, תשמור על מעמדה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה, ובכלל זה, תעמוד בהוראות החלות על "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", בהתאם לפקודה. יצוין כי, אי עמידתה של החברה בהתחייבות זו למשך תקופה של רבעון אחד נוסף, החל ממועד פרסום הדוח הכספי (שנתי או רבעוני) בו פורסם, כי החברה אינה עומדת בתנאי הפקודה לעניין

זה, תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי, כאמור בסעיף 9.1.20 לשטר הנאמנות. החברה תכלול גילוי במסגרת הגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב שבדוח הדירקטוריון, בדבר עמידתה או אי עמידתה בהתחייבות זו.

5.11. יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ח')

לתיאור יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה ראו שטר הנאמנות המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת מדף זה.

5.12. גילוי מרוכז של מנגנוני ההגנה בשטר הנאמנות

לפרטים בדבר מנגנוני ההגנה בשטר הנאמנות, בהתאם לעמדת סגל משפטית 103-41, ראו נספח א'1 לדוח הצעת מדף זה.

5.13. ניכיון

יובהר כי אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה מוצעות במחיר מינימאלי הנמוך מערכן הנקוב, ולפיכך ייתכן ויחול ניכיון. החברה תדווח על שיעור ניכיון כאמור שיווצר, ככל שיווצר, בהתאם לסעיף 6(ד) להלן, בדוח המידי שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז על מחיר אגרות החוב נשוא דוח ההצעה הראשונה. לפרטים נוספים בדבר מיסוי אגרות החוב ראו סעיף 6 להלן.

6. מיסוי

כמקובל בעת קבלת החלטות בנוגע להשקעות כספים, יש לשקול את השלכות המס הקשורות בהשקעה באגרות החוב המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה. ההוראות הכלולות בדוח הצעה זה בדבר מיסוי אגרות החוב המוצעות בו אינן מתיימרות להוות פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות בדוח הצעה זה, ואינן באות במקום יעוץ מקצועי, בהתאם לנתונים המיוחדים ולנסיבות הייחודיות לכל משקיע.

ביום 25 ביולי 2005 התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 147), התשס"ה-2005 (להלן: "התיקון"). התיקון משנה באופן ניכר את הוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"), הנוגעות למיסוי ניירות ערך הנסחרים בבורסה. בנוסף, ביום 29 בדצמבר 2008 אישרה הכנסת את תיקון 169 לפקודה, אשר פורסם ברשומות ביום 31 בדצמבר 2008 (ונכנס לתוקף ביום 1 בינואר 2009) וחולל שינויים נוספים ביחס למיסוי ניירות ערך.

כמו כן ביום 6 בדצמבר 2011 פורסם ברשומות החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה) התשע"ב-2011 אשר נכנס לתוקף החל משנת המס 2012, במסגרתו, בוטל מתווה הפחתות המס לחברות ויחידים, כפי שנקבע בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התוכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 ונקבעה בו, בין היתר, העלאת שיעורי המס על הכנסות בידי יחידים בגין רווחי הון, ריבית ודיבידנד מ-20% ל-25% ולבעל מניות מהותי⁵ מ-25% ל-30%.

ביום 29 בדצמבר 2016 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), תשע"ז-2016, במסגרתו הופחת שיעור מס החברות בשתי פעימות, כדלקמן: לשיעור של 24% החל מיום 1 בינואר 2017, ולשיעור של 23% החל מיום 1 בינואר 2018 ואילך.

⁵ יחיד המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או ביחד עם אחר (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה), ב-10% לפחות באחד או יותר מסוג כלשהו של אמצעי שליטה (כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה) בחברה, במועד מכירת נייר הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור.

במסגרת תיקון 195 לפקודה, נוסף סעיף 121ב הקובע מס נוסף על הכנסות גבוהות. יחיד אשר הכנסתו החייבת בשנת המס עלתה על 721,560 ש"ח (נכון לשנת 2024 - הסכום מתעדכן מידי שנה בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן)⁶, יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת העולה על הסכום כאמור בשיעור של 3% נוספים על האמור.

במסגרת תיקון 276 לפקודה, נוסף בסעיף 121ב סעיף קטן (א1), הקובע כי נוסף על המס הנוסף בשיעור של 3%, כמפורט לעיל, יחיד אשר הכנסתו החייבת ממקורות הוניים⁷ בשנת המס עלתה על הסכום המפורט לעיל (721,560 ש"ח החל משנת המס 2024 ועד שנת המס 2027 כולל), יהיה חייב במס נוסף על חלק הכנסתו החייבת ממקורות הוניים בשיעור של 2%.

הוראות סעיף 121ב זה, על תיקוניו, חלות על כל סוגי ההכנסות, לרבות הכנסה מרווח הון ושבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלול רק אם שווי מכירתה עולה על 5,382,285 ש"ח והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני כהגדרתו בסעיף 88 לפקודה ובסעיף 47 לחוק מיסוי מקרקעין (להלן: "מס יסף").

יובהר, כי האמור להלן מתייחס לאופן מיסויים של משקיעים תושבי ישראל. יצוין כי ביחס ל"יחיד שהיה לתושב ישראל לראשונה" ו-"תושב חוזר ותיק" כהגדרתם בפקודה, עשויות לחול השלכות מס שונות מאלו המתוארות להלן ומוצע כי תושבים כאמור, יפנו לקבלת ייעוץ פרטני לשם בחינת זכאותם להטבות מס בישראל.

כמו כן, ההתייחסות כפי שהיא מובאת להלן לעניין מיסוי חבר בני אדם תושב חוץ, מסויגת במקרה בו תושבי ישראל הם בעלי השליטה בו, או הנהנים או הזכאים ל-25% או יותר מההכנסות או הרווחים של תושב החוץ, במישרין או בעקיפין, בהתאם להוראות סעיף 68א לפקודה. לפי הדין הקיים כיום חלים על ניירות הערך המוצעים על-פי דוח הצעה זה, הסדרי המס המתוארים בתמצית להלן:

(א) רווח הון ממכירת אגרות החוב המוצעות

בהתאם לסעיף 91 לפקודה כנוסחו היום, רווח הון ריאלי ממכירת ניירות ערך על-ידי יחיד תושב ישראל חייב במס בהתאם לסעיף 121 לפקודה (מס שולי), אך בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%), ויראו את רווח ההון כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת. זאת, למעט לגבי מכירת ניירות ערך על-ידי יחיד שהינו "בעל מניות מהותי" בחברה, קרי, המחזיק, במישרין או בעקיפין, לבדו או יחד עם אחר⁸, בעשרה אחוזים (10%) לפחות באחד או יותר מאמצעי השליטה⁹ בחברה - במועד מכירת נייר הערך או במועד כלשהו ב-12 החודשים שקדמו למכירה כאמור (להלן: "בעל מניות מהותי"), אשר שיעור המס לגבי רווח הון ריאלי בידיו לא יעלה על שלושים אחוזים (30%) ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי. יצוין, כי על אף האמור לעיל, רווח הון במכירת ניירות ערך מסחרי, אגרות חוב, מילווה או הלוואה, שאינם צמודים למדד¹⁰ על-ידי יחיד, יהיה חייב במס בשיעור שלא יעלה על חמישה עשר אחוזים (15%), או עשרים אחוזים (20%) במקרה של "בעל מניות מהותי", ויראו את כל רווח ההון כרווח הון ריאלי.

⁶ בהתאם לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (הקפאת עדכוני מס ומס יסף), התשפ"ה-2024, אשר פורסם ברשומות ביום 26 בדצמבר, 2024, נקבע כי בשנות המס 2025-2027 לא יתואמו הסכומים בהתאם לעליית מדד המחירים לצרכן ויישארו באותן שנות מס כפי שהיו ביום 1 בינואר, 2024.

⁷ הכנסה חייבת כהגדרתה בסעיף 121ב(ה) לפקודה, למעט כל אחד מאלה: (1) הכנסה לפי סעיף 12(1) או 12(2); (2) הכנסה מיגיעה אישית שאינה הכנסה כאמור בפסקה (1).

⁸ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

⁹ כהגדרת מונח זה בסעיף 88 לפקודה.

¹⁰ כהגדרת מונח זה בסעיף 91 לפקודה.

עד לקביעת הוראות ותנאים לניכוי הוצאות ריבית ריאלית לפי סעיפים 101א(א) ו-101א(ב) לפקודה, נישום שתבע בניכוי הוצאות ריבית ריאלית והפרשי הצמדה בשל נייר הערך, יחויב רווח ההון ממכירת נייר הערך במס בשיעור שלא יפחת משלושים אחוזים (30%).

שיעור המס המופחת כאמור לא יחול לגבי יחיד שההכנסה בידיו ממכירת ניירות הערך היא בגדר הכנסה מ"עסק", בהתאם להוראות סעיף 12(1) לפקודה ויחול שיעור המס החל על הכנסותיו, קרי מס שולי כקבוע בסעיף 121 לפקודה.

קרבן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין רווחי הון ממכירת ניירות ערך כאמור, בהתקיים התנאים הקבועים באותו סעיף. על הכנסותיה של קרבן נאמנות חייבת ממכירת ניירות ערך יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", אלא אם כן נקבע מפורשות אחרת בדין. לא נקבע בדין להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה במס בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

ככלל, תושב חוץ (יחיד או חבר בני אדם) פטור ממס על רווחי הון ממכירת ניירות ערך הנסחרים בבורסה בישראל (מלבד מניה בקרבן להשקעות במקרקעין או בחברה שחדלה להיות קרבן השקעות במקרקעין ומלבד מק"מ ואג"ח של המדינה או בערבותה לטווח קצר בהתאם לתיקון 186 לפקודה) אם רווח ההון אינו במפעל הקבע שלו בישראל ובהתאם לתנאים ולמגבלות של סעיף 97(ב2) לפקודה. האמור לעיל לא יחול לגבי חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה. במקרה שפטור כאמור אינו חל, יחולו הוראות אמנת מס (אם קיימת) בין ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ, בכפוף להמצאת אישור מתאים מרשות המיסים.

לעניין ניכוי המס במקור מרווח ההון הריאלי ממכירת ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת מדף זה, בהתאם לתקנות מס הכנסה (ניכוי מתמורה, מתשלום או מרווח הון ממכירת נייר ערך, ממכירת יחידה בקרבן נאמנות או בעסקה עתידית), התשס"ג-2002, (להלן: "**תקנות ניכוי מרווח הון**"), חייב (כהגדרת מונח זה בתקנות ניכוי מרווח הון) המשלם למוכר שהוא יחיד תמורה ממכירת ניירות ערך ינכה ככלל מס בשיעור של עשרים וחמישה אחוזים (25%) מרווח ההון הריאלי ובנייר ערך שאינו צמוד למדד בשיעור של חמישה עשר אחוזים (15%) מרווח ההון כאשר המוכר הינו יחיד, ובשיעור מס חברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (23% החל משנת 2018 ואילך) מרווח ההון הריאלי כאשר המוכר הינו חבר בני אדם.

שיעורי הניכוי כאמור יתכן ויופחתו מקום בו יומצאו אישורי ניכוי מס במקור תקפים (פטור או שיעור מופחת) שהופקו על ידי רשות המיסים בישראל. כמו כן, לא ינוכה מס במקור מתשלום לקופות גמל, קרנות נאמנות וגופים נוספים הפטורים מניכוי מס במקור לפי הדין, המפורטים בתוספת לתקנות מס הכנסה (ניכוי מריבית, מדיבידנד, ומרווחים מסוימים) התשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות ניכוי מדיבידנד וריבית**"), וזאת לאחר המצאת האישורים המתאימים על ידם.

ככלל, ככל שניירות הערך הנרשמים על-פי דוח הצעת המדף יימחקו ממסחר בבורסה, שיעור המס שינוכה במקור בעת מכירתם (לאחר המחיקה) יהיה שלושים אחוזים (30%) מהתמורה, כל עוד לא הומצא אישור מפקיד השומה המורה על שיעור ניכוי מס במקור אחר (לרבות פטור מניכוי מס במקור). כמו כן, שיעור ניכוי המס במקור במקרה של תושב חוץ, עשוי להיות מוקטן בהתאם לאישור תקף מרשות המיסים, כפוף לאמנות למניעת כפל מס כאמור לעיל. יובהר כי אם במועד המכירה לא נוכה מלוא המס במקור מרווח ההון הריאלי, יחולו הוראות סעיף 91(ד) לפקודה

וההוראות מכוחו בדבר דיווח ותשלום מקדמה בגין מכירה כאמור, ביום 31 ביולי וביום 31 בינואר של כל שנת מס, בשל מכירה של ניירות ערך בששת החודשים שקדמו לחודש שבו חל יום הדיווח.

(ב) קיצוז הפסדים ממכירת ניירות ערך המוצעים

ככלל, הפסדים בשנת המס ממכירת ניירות הערך המוצעים, יותרו בקיצוז רק במקרים בהם אילו היו נוצרים רווחי הון הם היו חייבים במס. הפסד הון ממכירת ניירות הערך בידי יחיד או חברה ניתן לקיצוז כנגד רווח הון ריאלי על-פי העקרונות הקבועים בסעיף 92 לפקודה, בין אם ההפסד/הרווח נוצרו מנכס (לרבות מנייר ערך סחיר) בישראל ובין אם מחוצה לה (למעט רווח הון אינפלציוני חייב אשר יקוצז ביחס של 1 ל-3.5).

הפסד הון ממכירת נכס מחוץ לישראל יהיה בר קיצוז באם היה רווח היה מתחייב עליו מס בישראל, אולם הפסד הון כאמור יקוצז תחילה כנגד רווח הון מחוץ לישראל.

הפסד הון ממכירת ניירות הערך כאמור בשנת המס יהיה בר קיצוז גם כנגד ריבית או דיבידנד ששולמו בגין אותו נייר ערך או כנגד ריבית ודיבידנד ששולמו בשל ניירות ערך אחרים באותה שנת מס (ובלבד ששיעור המס החל על הריבית או הדיבידנד שקיבלה החברה אינו עולה על השיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה, ועל השיעור הקבוע בסעיפים 125ב(1) או 125ג(ב) לפקודה לפי העניין אם המקבל הוא יחיד).

קיצוז ההפסדים יבוצע בדרך של קיצוז הפסד הון כנגד רווחי הון או כנגד הכנסות ריבית או דיבידנד כאמור (למעט רווח אינפלציוני חייב אשר יקוצז ביחס של 1 ל-3.5), והכל בכפוף להוראות סעיף 92 לפקודה. בהקשר זה יוער, כי במידה שמדובר ביחיד בעל מניות מהותי המוטל עליו מס דיבידנד בשיעור של 30%, לא יותר קיצוז כאמור.

הפסד שלא ניתן לקצוז בשנה מסוימת, יקוצז כנגד רווח הון בלבד כאמור בסעיף 92(ב) לפקודה בשנות המס הבאות בזו אחר זו, לאחר השנה שבה נוצר ההפסד, ובלבד שהוגש לפקיד השומה דוח לשנת המס בה היה ההפסד.

בחישוב רווח ההון לצורך ניכוי המס יקוצז המנכה הפסד הון מניירות ערך בהתאם להוראות ס' 92 לפקודה, ובלבד שהתקיימו כל אלה: (1) ההפסד נוצר ממכירת נייר ערך שהיה בניהולו של המנכה; (2) הרווח נוצר באותה שנת מס שבה נוצר ההפסד, בין לפני מועד יצירת ההפסד ובין לאחר המועד האמור.

באשר לתושב חוץ, נקבע כי הוראות תקנות הניכוי מרווח הון המנויות בסעיף 5 לתקנות הניכוי מרווח הון, לא תחולנה על חייב שהוא מוסד כספי המשלם תמורה או תשלום אחר בשל רווח הון פטור, אם הגיש מוכר שהוא תושב החוץ למוסד הכספי בתוך 14 ימים מיום פתיחת החשבון ואחת לשלוש שנים, אם היה בישראל, הוא או בא כוחו, הצהרה בטופס 2402 על היותו תושב חוץ ועל זכאותו לפטור.

(ג) שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית מאגרות חוב

בהתאם לסעיף 125ג(ב) לפקודה, יחיד יהא חייב במס בשיעור שלא יעלה על עשרים וחמישה אחוזים (25%) על ריבית או דמי ניכיון, שמקורם באגרות חוב הצמודות במלואן למדד, ויראו את הכנסתו זו כשלב הגבוה ביותר בסולם הכנסתו החייבת.

על פי סעיף 89(ה) לפקודה, הפרשי הצמדה המתקבלים מפדיון אג"ח או נייר ערך מסחרי, שההכנסה אינה מהווה הכנסה מ"עסק" או מ"משלח יד", יראו אותם כחייבים במס לפי חלק ו'

לפקודה. הפרשי הצמדה הנצברים על הריבית דינם כדין הריבית ויחויבו אף הם באותו שיעור מס.

במקרה בו ניירות הערך צמודים במלואם למדד המחירים לצרכן - ככלל, יחיד יהיה פטור ממס על הפרשי ההצמדה או הפרשי שער לפי העניין, שנצמחו בגין קרן אגרות החוב ו/או ניירות הערך מסחריים כאמור. הפרשי הצמדה שנצמחו על הריבית מהווים לצרכי מס, ריבית. יצוין כי, יראו כמדד לעניין סעיף 125ג לפקודה את מדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ובנכס שערכו צמוד למטבע חוץ או שהוא נקוב במטבע חוץ-שער המטבע.

בהתאם לסעיף 125ג(ג) לפקודה, יחיד יהא חייב בשיעור מס של חמישה עשר אחוזים (15%) על ריבית (לרבות הפרשי הצמדה חלקיים כהגדרתם בסעיף 3(ה6) לפקודה) או דמי ניכיון, שמקורם באגרת חוב או נייר ערך מסחרי שאינם צמודים למדד, או שהינם צמודים בחלקם לשיעור עליית המדד, או שאינם צמודים למדד עד לפדיון.

יחיד יהיה פטור מהפרשי הצמדה שקיבל בשל נכס ובלבד שהתקיימו כל אלה: (1) הפרשי ההצמדה אינם הפרשי הצמדה חלקיים; (2) היחיד לא תבע ניכוי הוצאות ריבית או הפרשי הצמדה בשל הנכס; (3) הפרשי ההצמדה אינם הכנסה לפי ס' 12(1) לפקודה ואינם רשומים בפנקסי חשבונותיו או חייבים ברישום כאמור.

בהתאם לסעיף 125ג(ד) לפקודה, שיעורי המס כאמור לא יחולו בהתקיים, בין היתר, אחד מהתנאים הבאים: (1) הריבית היא הכנסה מ"עסק" לפי סעיף 12(1) לפקודה או שהיא רשומה בספרי חשבונותיו של היחיד או חייבת ברישום כאמור; (2) היחיד תבע ניכוי הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בשל אגרות החוב; (3) היחיד הוא בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית; (4) היחיד עובד בחברה ששילמה את הריבית, או שהוא נותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים, או שיש לו יחסים מיוחדים אחרים עמה, אלא אם כן הוכח להנחת דעתו של פקיד השומה ששיעור הריבית נקבע בתום לב ובלי שהושפע מקיומם של יחסים כאמור בין היחיד לבין החברה; (5) מתקיים תנאי אחר שקבע שר האוצר באישור ועדת הכספים של הכנסת. במקרים כאמור יחויב היחיד במס על ריבית או דמי ניכיון בשיעור המס השולי של היחיד בהתאם לסעיף 121 לפקודה. שיעור המס החל על הכנסות הריבית (לרבות הפרשי הצמדה) או דמי הניכיון של חבר בני אדם תושב ישראל שאיננו חבר בני אדם שהוראות סעיף 9(2) לפקודה חלות בקביעת הכנסתו, למעט לעניין סעיף 3(ח) לפקודה לגבי ריבית שנצברה, שמקורן באגרות חוב נסחרות בבורסה, הינו שיעור מס החברות הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה (משנת 2018 ואילך - 23%).

קרן נאמנות פטורה וכן קופות גמל וגופים הפטורים ממס לפי סעיף 9(2) לפקודה, פטורים ממס בגין הכנסת ריבית או דמי ניכיון כאמור, כפוף להוראות סעיף 3(ח) לפקודה בדבר ריבית או דמי ניכיון שנצברו בתקופת החזקתו של אחר. על הכנסותיה של קרן נאמנות חייבת מריבית או דמי ניכיון יחול שיעור המס החל על הכנסתו של יחיד שההכנסה אינה מהווה בידיו הכנסה מ"עסק" או ממשלח יד אלא אם נקבע במפורש אחרת. לא נקבעה להכנסה שיעור מס מיוחד, תחויב ההכנסה בשיעור המרבי הקבוע בסעיף 121 לפקודה.

בהתאם להוראות סעיף 9(15ד) לפקודה, ריבית, דמי ניכיון או הפרשי הצמדה המשולמים למי שהינו תושב חוץ במועד קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, על אגרת חוב הנסחרת בבורסה בישראל שהנפיק חבר בני אדם תושבי ישראל, פטורים ממס, ובלבד שההכנסה אינה

במפעל הקבע של תושב החוץ בישראל. תושב חוץ הינו מי שהוא תושב חוץ ביום קבלת הריבית, דמי הניכיון או הפרשי ההצמדה, לפי העניין למעט אחד מאלה:

1. תושב החוץ הינו בעל מניות מהותי בחבר בני האדם המנפיק; או
2. תושב החוץ קרוב כהגדרתו בפסקה (3) להגדרת קרוב בסעיף 88, של חבר בני אדם המנפיק; או

3. תושב החוץ הינו עובד, נותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני אדם המנפיק או שיש לו יחסים מיוחדים עמו (אלא אם הוכח כי שיעור הריבית או דמי הניכיון נקבעו בתום לב, ובלי שהושפע מקיומם של יחסים מיוחדים בין תושב החוץ לחבר בני האדם המנפיק).

פטור כאמור גם לא יחול במקרה בו תושב חוץ הינו חברה תושבת חוץ המוחזקת בידי תושבי ישראל בשיעור העולה על 25%, בהתאם לקבוע בסעיף 68א לפקודה.

במקרה שלא חל פטור כאמור לעיל, שיעור המס שיחול על הכנסות ריבית של תושבי חוץ (יחיד או חבר בני אדם) שמקורן בניירות ערך יחויב בהתאם להוראות הפקודה, כמפורט לעיל או בהתאם להוראותיהן של אמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ וקבלת אישור מתאים מרשות המיסים.

בהתאם להוראות סעיפים 164 ו-170 לפקודה, שיעור המס שיש לנכות במקור על ריבית (כהגדרתה בתקנות הניכוי) המשולמת על אגרות חוב נסחרות בבורסה, הצמודות במלואן למדד המחירים לצרכן, הינו 25% - לגבי יחיד שאינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית; בהתאם לשיעור המס השולי המרבי לפי סעיף 121 לפקודה - לגבי יחיד שהינו בעל מניות מהותי בחברה המשלמת את הריבית או יחיד העובד בחברה המשלמת את הריבית או שנותן לה שירותים או מוכר לה מוצרים; ובהתאם לשיעור מס החברות - לגבי תשלום לחבר בני אדם בכפוף להוראות סעיף 9(ד15) לפקודה. שיעור ניכוי המס במקור במקרה של תושב חוץ, ככל שהינו חייב במס כאמור לעיל, הינו כמפורט להלן: יחיד – עשרים וחמישה אחוזים (25%), חבר בני אדם – מס חברות, והכל בכפוף לאישורים פרטניים מרשויות המס ובתלות באמנות למניעת כפל מס שנכרתו בין מדינת ישראל לבין מדינת מושבו של תושב החוץ. חברי הבורסה ינכו במקור מתשלומי הריבית שישולמו על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב את תשלומי המס אותם הם חייבים לנכות במקור, למעט לגבי גופים הפטורים מניכוי מס במקור כאמור בהתאם לדין. במועדי פירעון קרן אגרות החוב ינכו חברי הבורסה מס במקור בגין דמי הניכיון, אם יהיו, כמפורט לעיל ולהלן.

תקנה 4 לתקנות מס הכנסה (חישוב רווח הון במכירת נייר ערך הנסחר בבורסה, מלווה מדינה או יחידה בקרן נאמנות), התשס"ג-2002, קובעת, כי בפדיון של אג"ח הנסחרת בבורסה שבו משולמים גם דמי ניכיון, יראו כתמורת הפדיון את התמורה בתוספת דמי הניכיון, אם התקיימו כל אלה: (1) רווח הון במכירת אגרת חוב אינו פטור ממס; (2) במועד הפדיון נוצר הפסד הון; ו- (3) הפדיון אינו בידי בעל שליטה או בידי מי שהחזיק באגרת החוב מיום שהוקצתה או הוצעה, והכל עד גובה הפסד ההון. דמי הניכיון שרואים אותם כתמורה לפי הוראות אלה, לא יחשבו כהכנסה לפי סעיף 2(4) לפקודה.

(ד) אופן חישוב הניכיון לצרכי מס במקור בגין אגרות חוב

בהתאם להוראות סעיפים 2(4) ו-125ג לפקודה, רואים בדמי הניכיון בגין אגרות החוב ריבית החייבת במס, ולגביה יחולו כללי ניכוי מס במקור כאמור לעיל. לאור האמור, יחולו ההוראות

האמורות לגבי ריבית, גם לגבי ניכיון בסדרות הקרן. המס במקור בגין דמי הניכיון יהא במועד פדיון קרן אגרת החוב.

בהיעדר הוראה אחרת מרשויות המס, הניכיון שיווצר בגין אגרות החוב שיוצעו על פי דוח הצעת מדף זה, במידה ויווצר, ייקבע על פי ההפרש שבין הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב לבין התמורה שיוחסה לאגרות החוב, כאמור לעיל, ובלבד שההפרש הוא חיובי. החברה תדווח על שיעור הניכיון שנוצר בגין סדרת אגרות החוב, במועד פרסום הדוח המידי על תוצאות ההנפקה. במקרה שעל פי דרישת רשות מוסמכת תידרש החברה לייחס ערך אחר לניירות הערך שייכללו ביחידות שיוצעו על פי דוח הצעת מדף זה, תגיש החברה דוח מידי על דרישה כאמור.

יצוין, כי לפי הנחיית רשות המיסים, מיום 27 בינואר 2010, החל מיום 1 בינואר 2011, ניכוי המס במקור מריבית המשולמת בגין אגרות חוב נסחרות בבורסה, ינוכה ויועבר לרשות המיסים על ידי חברי הבורסה במקום החברות המנפיקות.

החברה תעביר לחברי הבורסה את סכום הריבית וכן את המידע שיש ברשותה כמפורט בהנחיה האמורה ביחס למחזיקים ולאגרת החוב שמכוחה משולמת הריבית כאמור.

חברי הבורסה ינכו במקור מתשלומי הריבית שישולמו על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד ויעברו אותו לרשות המיסים גם בהתבסס על המידע האמור. במקרה שבו משולמת ריבית לבעל מניות מהותי או ליחיד העובד בחבר בני אדם משלם הריבית או למי שנותן שירותים או מוכר מוצרים לחבר בני אדם המשלם את הריבית, החברה תהיה אחראית להשלמת ניכוי המס במקור מתשלומי הריבית לשיעור המס המרבי כקבוע בתקנות הניכוי מריבית ומדיבידנד.

(ה) הנפקת אגרות חוב נוספות במסגרת הרחבת הסדרה

במקרה בו תנפיק החברה בעתיד אגרות חוב נוספות מסדרה שהונפקה קודם לכן, במסגרת הרחבת סדרה, בשיעור ניכיון השונה משיעור הניכיון לאותה סדרה (לרבות העדר ניכיון) תפנה החברה, לפני הרחבת הסדרה, לרשות המיסים על-מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור על דמי הניכיון בגין אגרות החוב, ייקבע לאגרות החוב מהסדרה שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים באותה סדרה, ככל שיהיו (להלן: "**שיעור הניכיון המשוקלל**"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני הרישום למסחר של אגרות החוב שיונפקו במסגרת הרחבת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב מהסדרה בהתאם לאותו אישור. במסגרת הדיווח המידי על תוצאות ההנפקה, תודיע החברה על שיעור הניכיון המשוקלל לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפדיון של אגרות החוב מהסדרה לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור מרשות המיסים, ינוכה מס במקור מדמי הניכיון לגבי כל סדרת אגרות החוב בהתאם לשיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרה ח'. במקרה זה תגיש החברה דוח מידי בסמוך לפני הרחבת הסדרה בו תודיע על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחיד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין סדרה ח'. חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פדיון אגרות חוב, בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

בכל מקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב, מכל סיבה שהיא, היה ושיעור הניכיון שייקבע במסגרת הנפקת אגרות חוב מהסדרה, יהיה שונה משיעור הניכיון של הסדרה ערב הרחבת הסדרה (לרבות העדר ניכיון), יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה

מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב מהסדרה טרם הגדלת הסדרה (להלן: "דמי הניכיון העודפים"), וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המיסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לסדרה ובין אם לאו. נישום שהחזיק את אגרות החוב מהסדרה לפני הרחבת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב המוחזקות על-ידי, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המיסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על-פי דין. נדגיש כי, אישור כאמור לקביעת שיעור ניכיון משוקלל מאת רשות המיסים, ניתן באופן חד פעמי לכל הנפקה עתידית, ככל שתתרחש, של אותה סדרת אגרות חוב.

(ו) מס על הכנסות גבוהות

כאמור לעיל, בהתאם לסעיף 121ב לפקודה, יחיד שהכנסתו החייבת עולה על 721,560 ש"ח (נכון לנתוני שנת 2024, אשר, בכפוף לאמור בהערת שוליים 6 לעיל, לא יתואם ביחס לשנות המס - 2025-2027 כולל), יהא חייב במס על חלק מהכנסתו החייבת העולה על הסכום האמור, בשיעור נוסף של 3%, וכן במס על חלק מהכנסתו החייבת ממקורות הוניים העולה על הסכום האמור במס בשיעור נוסף של 2%. הוראות סעיף זה חלות בין היתר, על רווחי הון מניירות ערך, למעט מרכיב רווח ההון האינפלציוני, על הכנסות מדיבידנדים ומריביות כאמור לעיל וכן, על הכנסות משבח מקרקעין (מכירת זכות במקרקעין בדירת מגורים תכלול רק אם שווי מכירתה עולה על 5,382,285 ש"ח והמכירה אינה פטורה ממס לפי כל דין), למעט סכום אינפלציוני.

התיאור לעיל בקשר להיבטי המיסוי הכרוכים באגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף הנו כללי בלבד ואינו מהווה תחליף לייעוץ אינדיבידואלי על-ידי מומחים, בשים לב לנסיבות הייחודיות לכל משקיע. מומלץ לכל המבקש לרכוש את היחידות המוצעות על-פי דוח הצעת מדף זה, לפנות לייעוץ מקצועי על-מנת להבהיר את תוצאות המס אשר יחולו עליו בשים לב לנסיבותיו הייחודיות של המשקיע ושל אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף. יודגש, כי האמור לעיל אינו מהווה חוות דעת ו/או המלצה ו/או דיון ממצה בהיבטי המיסוי הקשורים בהצעה האמורה או בפעולות שעשויות לבוא בעקבותיה.

7. הימנעות מעשיית הסדרים

7.1. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלעשות הסדרים שאינם כתובים בתשקיף המדף ו/או בדוח הצעת המדף, בקשר עם הצעת אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, הפצתן ופיזורן בציבור, ומתחייבים להימנע מלהעניק זכות לרוכשי אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף למכור את אגרות החוב שרכשו מעבר למפורט בתשקיף המדף ובדוח הצעת המדף.

7.2. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להודיע לרשות ניירות ערך על כל הסדר הידוע להם עם צד ג' כלשהו, בקשר עם הצעת אגרות החוב המוצעות על-פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, הפצתן ופיזורן בציבור, הסותר את ההתחייבות כאמור בסעיף 7.1 לעיל.

7.3. החברה והדירקטורים מתחייבים בחתימותיהם על דוח הצעת המדף, להימנע מלהתקשר עם צד ג' כלשהו, בקשר עם הצעת אגרות החוב המוצעות על-פי תשקיף המדף ודוח הצעת המדף, הפצתן ופיזורן בציבור, שלפי מיטב ידיעתם ערך הסדרים בניגוד לאמור בסעיף 7.1 לעיל.

8. היתרים ואישורים

8.1. החברה קיבלה את כל ההיתרים, האישורים והרישיונות הדרושים על-פי כל דין לפרסום דוח הצעת המדף.

8.2. החברה פנתה לבורסה בבקשה לרשום בה למסחר את אגרות החוב המוצעות על-פי דוח הצעת המדף, והבורסה נתנה את אישורה לכך, בכפוף להתקיימות התנאים כמפורט בסעיף 8.3 להלן.

8.3. בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, רישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ח') המוצעות על פי דוח הצעת המדף, מותנה בתנאים הבאים:

א. שווי החזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ח') לאחר הרישום למסחר לא יפחת מ-36 מיליון ש"ח.

ב. מספר המחזיקים המזערי באגרות החוב (סדרה ח'), יהיה לפחות שלושים וחמישה (35) מחזיקים, ששווי ההחזקה של כל אחד מהם 200 אלפי ש"ח לפחות (להלן בהתאמה: "**פיזור מזערי**" ו-"**שווי החזקה מזערי למחזיק**", בהתאמה).

לעניין זה "**מחזיק**" משמעו - מחזיק אחד ששווי החזקותיו עולה על שווי החזקה מזערי למחזיק, או מחזיק ביחד עם אחרים, ששווי החזקותיהם במשותף עולה על שווי ההחזקה המזערי למחזיק כאמור.

ג. הואיל ושווין של מניות החברה הרשומות למסחר בבורסה מעל 200 מיליון ש"ח, לא נדרשת החברה לעמוד בדרישות ההון העצמי הקבועות בהנחיות על פי החלק השני לתקנון הבורסה.

אין לראות באישור האמור של הבורסה אישור לפרטים המובאים בדוח הצעת המדף, למהימנותם ולשלמותם ואין בו משום הבעת דעה כלשהי על החברה או על טיבם של ניירות הערך המוצעים בדוח הצעת המדף או על המחיר בו הן מוצעות.

יובהר כי החברה רואה בהפקדת תמורת ההנפקה בחשבון של רכז ההנפקה כהעברת התמורה לידי החברה, ועל סמך זאת תפנה החברה לבורסה בבקשה לרשום את אגרות החוב למסחר.

לא התקיימו דרישות הבורסה כמפורט בסעיף 8 זה לעיל, תבוטל הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') על פי דוח הצעת מדף זה, אגרות החוב לא תוקצינה ולא תרשמנה למסחר בבורסה, ולא יגבו כספים מהמזמינים בגין.

התבטלה ההנפקה כאמור לעיל, תדווח החברה על כך ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז, דוח מיידי לרשות ניירות ערך ולבורסה, ותפרסם הודעה ביום העסקים הראשון שלאחר מכן בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית.

9. תשלום אגרה

בהתאם להוראות תקנה 4א' לתקנות ניירות ערך (אגרת בקשה למתן היתר לפרסום תשקיף), תשנ"ה-1995, תשלם החברה לרשות ניירות ערך את תוספת האגרה בעד ניירות הערך המוצעים במסגרת דוח הצעת המדף.

10. תמורת ההנפקה

10.1. התמורה הצפויה לחברה מהנפקה זו (בהנחה שכל הכמות המוצעת על פי דוח הצעת המדף תירכש במחיר המינימאלי ליחידה), בניכוי ההוצאות הכרוכות בהנפקה על פי דוח הצעת המדף, הינה כמפורט להלן:

סעיף	סכום
התמורה המיידית הצפויה (ברוטו)	כ-176,800 אלפי ש"ח

סעיף	סכום
בניכוי עמלות ריכוז והפצה ¹¹	כ-547 אלפי ש"ח
בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים ¹²	כ-884 אלפי ש"ח
בניכוי הוצאות אחרות (מוערך)	כ-389 אלפי ש"ח
התמורה הצפויה (נטו)	כ-174,980 אלפי ש"ח

- 10.2. לא נקבע סכום מינימאלי כתנאי להנפקה על-פי דוח הצעת מדף זה.
- 10.3. הואיל וההנפקה על-פי דוח הצעת מדף זה אינה מובטחת בחיתום, אין בטחון כי כל היחידות המוצעות תירכשנה. בהתאם, התמורה וכן ההוצאות הכרוכות בהנפקה, עשויות להיות שונות מן הנחזה לעיל.
- 10.4. ייעוד תמורת ההנפקה
- תמורת ההנפקה תשמש למימון פעילותה העסקית של החברה, כפי שתחליט הנהלת החברה מעת לעת, לפי שיקול דעתה.

11. שינויים וחידושים מהותיים שאירעו מיום פרסום תשקיף המדף של החברה ועד מועד פרסום דוח

הצעת המדף

לפרטים בדבר שינויים וחידושים מהותיים שחלו בעסקי החברה החל ממועד פרסום תשקיף המדף ועד למועד דוח הצעת המדף, ראו דיווחים מיידיים ותקופתיים של החברה, אשר הגישה החברה לאחר פרסום תשקיף המדף, הכלולים בדוח הצעת המדף על דרך ההפניה, בהתאם להוראות תקנה 4(א) לתקנות הצעת מדף.

ניתן לעיין בנוסח המלא של הדיווחים באתר ההפצה של רשות ניירות ערך בכתובת:

www.magna.isa.il ובאתר האינטרנט של הבורסה בכתובת: www.maya.fase.co.il.

לפרטים בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל" ראו הדוח לרבעון הראשון לשנת 2025, אשר פורסם ביום 30 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039487) (להלן: "דוח הרבעון הראשון לשנת 2025"). בהמשך לאמור בסעיף 4.2 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (אשר פורסם ביום 26 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021055) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2024")) יודגש שוב כי, החברה בוחנת מעת לעת וגם בסמוך למועד פרסום דוח הצעת מדף זה, התקשרויות שונות עם קבלנים ויזמים בקשר לרכישת אשכולות דיור ברחבי הארץ ובוחנת, בנוסף, אפשרויות להגשת הצעות למכרזים חדשים של דירה להשכיר.

12. מכתב הסכמה של רואה חשבון המבקר של החברה

הסכמה של רואה החשבון המבקר של החברה להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בדוח הצעת מדף זה, של חוות הדעת ודוחות הביקורת ו/או הסקירה לדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 וכל אחת משלוש השנים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, וליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, נכללה במסגרת הדוחות הכספיים של החברה אשר צורפו לדוח הרבעון הראשון של החברה לשנת 2025 אשר פורסם ביום 30 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039487), וכלולים בדוח הצעת מדף זה על דרך ההפניה.

¹¹ דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ; האנטר קפיטל חיתום בע"מ; אוניקס קפיטל מרקטס (ג.ג.) בע"מ; אי.בי.אי חיתום והנפקות בע"מ; אקסטרה מייל חיתום (אי.אר.גיי.אס) בע"מ; ו-יוניקורן קפיטל בע"מ (להלן יחד: "המפיצים") ישמשו כמפיצים לעניין הצעת אגרות החוב המוצעות על פי דוח הצעת מדף זה. עבור שירותיהם יקבלו המפיצים עמלת הפצה בשיעור של 0.25% מתמורת ההנפקה ברוטו וכן עמלת הצלחה נוספת לפי שיקול דעת החברה בשיעור מרבי של 0.1% מתמורת ההנפקה ברוטו והכל בתוספת מע"מ כדין אשר תחולק בין המפיצים לפי שיקול דעתה של החברה בהתייעצות עם דיסקונט קפיטל חיתום בע"מ. מפיץ לא יהיה זכאי לעמלה בגין ניירות ערך שרכש בפועל כתוצאה מממוש התחייבות מוקדמות שהגיש אותו המפיץ במסגרת המכרז המוקדם למשקיעים מסווגים. רכז ההנפקה יהיה זכאי לתשלום בסך של 25 אלפי ש"ח עבור ריכוז ההנפקה.

¹² ראו סעיף 4.5 לעיל.

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה :



6 באוגוסט 2025

מספרנו: 8/9/2777

לכבוד

מגורית ישראל בע"מ

אבא הלל 12, רמת גן

ג/א.נ.,

הנדון: דוח הצעת מדף מיום 6 באוגוסט 2025 בדבר הצעה לציבור של אגרות חוב (סדרה ח') של

מגורית ישראל בע"מ (להלן: "ניירות הערך המוצעים" ו-"החברה", בהתאמה)

בהתייחס לתשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 23 בנובמבר 2022, נושא תאריך 24 בנובמבר 2022 ולדוח הצעת המדף שבנדון, אשר פורסם מכוחו ("דוח הצעת המדף"), הננו לחוות דעתנו כדלקמן:

1. לדעתנו, הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף תוארו נכונה בדוח הצעת המדף.
2. לדעתנו, לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים על פי דוח הצעת המדף בדרך המתוארת בדוח הצעת המדף.
3. הדירקטורים של החברה נתמנו לדעתנו כדין ושמותיהם נכללים בדוח הצעת המדף.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תיכלל בדוח הצעת המדף.

בכבוד רב,

ארז יוסף, עו"ד אורי גוטליב, עו"ד

שניצר, גוטליב, סאמט ושות' – עורכי דין

רשימת נספחים

נספח
נספח א' – שטר נאמנות
נספח א'1 – מנגנוני ההגנה בשטר הנאמנות
נספח ב' – מכתב הסכמה של מעלות

נספח א' – שטר נאמנות

נספח א' לדוח הצעת המדף
שטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ח')
מיום 6 באוגוסט 2025

תוכן עניינים

שטר הנאמנות		
5	מבוא, פרשנות והגדרות	1
7	הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות	2
8	מינוי הנאמן ; סמכויות הנאמן	3
9	תנאי ההנפקה ; הנפקת אגרות חוב נוספות ; רכישה עצמית (ו/או על-ידי חברה בת)	4
11	התחייבויות החברה ; אי הבטחת אגרות החוב	5
12	תנאים להרחבת סדרת אגרות החוב	6
13	התחייבויות החברה	7
18	פדיון מוקדם	8
21	פירעון מיידי	9
26	תביעות והליכים בידי הנאמן	10
26	נאמנות על התקבולים	11
28	סמכות לעכב חלוקת כספים	12
28	הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן	13
29	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	14
30	קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן	15
30	השקעות כספים	16
30	התחייבויות החברה כלפי הנאמן	17
33	התחייבויות נוספות	18
33	דיווח על-ידי הנאמן	19
34	סמכויות מיוחדות	20
35	סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	21
35	שיפוי הנאמן	22
38	הודעות	23
39	ויתור, פשרות ו/או שינויים בשטר הנאמנות	24
40	מרשם מחזיקי אגרות החוב	25
40	שחרור	26
41	מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן	27
41	אסיפות של מחזיקי אגרות החוב	28
42	דיווח של החברה לנאמן	29
42	שכר הנאמן	30
43	תפקידי הנאמן	31
44	תחולת הדין וסמכות ייחודית	32
44	כללי	33
44	אחריות הנאמן	34
44	באי כוח	35
45	הסכמים אחרים	36

45	מענים	37
45	הסמכה לדיווח במגנ"א	38
46	התוספת הראשונה לשטר הנאמנות – תעודת אגרות חוב (סדרה ח')	
	נספח א' – התנאים הרשומים מעבר לדף	
47	כללי	1
47	מועדי פירעון קרן אגרות החוב (סדרה ח')	2
48	הריבית על אגרות החוב (סדרה ח')	3
48	תשלומי הקרן והריבית של איגרות החוב (סדרה ח')	4
49	מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ח')	5
52	מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות	6
54	הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	7
54	פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן	8
54	פדיון מוקדם	9
54	ויתור ; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב	10
54	אסיפות מחזיקי אגרות החוב	11
55	קבלות כהוכחה	12
55	החלפת תעודות אגרות חוב	13
55	פירעון מיידי	14
55	הודעות	15
56	תוספת שנייה לשטר הנאמנות – אסיפות כלליות של מחזיקי איגרות החוב (סדרה ח')	
61	תוספת שלישית לשטר הנאמנות – נציגות דחופה	

שטר נאמנות אגרות החוב (סדרה ח')

שנערך ונחתם ברמת גן, ביום 6 בחודש אוגוסט 2025

ב ין : מגורית ישראל בע"מ

מ.ח. 515434074
מרחוב דרך אבא הלל 12, רמת גן
טלפון: 03-5007577
פקס: 03-9442727
(להלן: "החברה")

מצד אחד;

ל ב ין : הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

מ.ח. 510705197
מדרך ששת הימים 30, בני ברק
טלפון: 03-6389200
פקס: 03-6389222
(להלן: "הנאמן")

מצד שני;

והואיל: והחברה פרסמה ביום 23 בנובמבר 2022 תשקיף מדף נושא תאריך 24 בנובמבר 2022 (להלן: "תשקיף המדף" או "התשקיף");

והואיל: וביום 6 באוגוסט 2025, החליט דירקטוריון החברה לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ח')

של החברה, בדרך המתוארת בשטר נאמנות זה;

והואיל: וביום 6 באוגוסט 2025 הודיעה מעלות S&P (להלן: "מעלות"), על דירוג ilBBB+ לאגרות החוב

(סדרה ח') שתנפיק החברה;

והואיל: וברצון החברה להסדיר את תנאי אגרות החוב (סדרה ח') בשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה ח')

;

והואיל: והנאמן הינו חברה מוגבלת במניות שהתאגדה בישראל לפי פקודת החברות, הרשומה במרשם

הנאמנים (כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) ואשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק

בנאמנויות;

והואיל: והנאמן הצהיר כי אין כל מניעה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, או כל דין אחר,

להתקשרותו עם החברה על-פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות

הקבועים בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב נשוא שטר זה;

והואיל: והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), אם וככל

שתונפקנה, והנאמן הסכים לכך, והכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה;

והואיל: ולנאמן אין כל עניין אישי בחברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן;

והואיל: והחברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה בכפוף לקבלת אישור הבורסה

לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ח'), אין כל מניעה על-

פי כל דין ו/או כל הסכם לבצע הנפקה של אגרות החוב (סדרה ח') על פי תנאי שטר הנאמנות

ודוח ההצעה ו/או להתקשר עם הנאמן על-פי שטר נאמנות זה וכן התקבלו כל האישורים

הנדרשים לביצוע ההנפקה לפי כל דין ו/או כל הסכם לביצוע ההנפקה בהתאם לתנאי שטר זה;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. **מבוא, פרשנות והגדרות**

- 1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים הרצופים לו מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד הימנו.
- 1.2. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.
- 1.3. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.
- 1.4. בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות.
- 1.5. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי דומה לכך) הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה.
- 1.6. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "לרבות" הכוונה היא לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל.
- 1.7. בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצדם:

"אגרות החוב" או "סדרת אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה ח')"	אגרות החוב (סדרה ח'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, שתונפקנה על ידי החברה מכוח תשקיף המדף ובהתאם לדוח ההצעה הראשונה שתנאיהן יהיו בהתאם לשטר זה ולתעודת אגרת החוב;
"אסיפה רגילה"	אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בה נכחו לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור במועד הקובע לאסיפה; או אסיפה נדחית של אסיפה זו אשר תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא;
"החלטה רגילה"	החלטה שנתקבלה באסיפה רגילה ברוב של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') המיוצג בהצבעה למעט הנמנעים;
"אסיפה מיוחדת"	אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות חמישים אחוזים (50%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור במועד הקובע לאסיפה, או באסיפה נדחית של אסיפה זו, שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים של לפחות עשרים אחוזים (20%) מן היתרה האמורה;
"החלטה מיוחדת"	החלטה שנתקבלה באסיפה מיוחדת ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') המיוצג בהצבעה למעט הנמנעים;
"דוח הצעת מדף" או "דוח ההצעה"	דוחות הצעת מדף ודוחות משלימים להם (ככל שיהיו) אשר יפורסם/מו מעת לעת על-פי תשקיף מדף של החברה, בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, ככל שהחברה תחליט לבצע הצעת אגרות חוב (סדרה ח'), בו/בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות הרכב היחידות המוצעות כפי

שיקבעו על-ידי החברה ערב הצעתן של אגרות חוב (סדרה ח'), בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה, כפי שיהיו באותה עת;	
דוח הצעה על-פיו תוצענה לראשונה אגרות חוב (סדרה ח');	"דוח ההצעה הראשונה"
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;	"הבורסה"
חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, או כל חברה לרישומים אחרת שהחברה תתקשר עמה מעת לעת, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה החברה לרישומים;	"החברה לרישומים"
חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת;	"החוק" או "חוק ניירות ערך"
חוק החברות, תשנ"ט-1999 והתקנות שהותקנו על פיו כפי שיהיו מעת לעת;	"חוק החברות"
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לפי שטר זה;	"הנאמן"
החוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון לגופים מוסדיים, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת ¹ ;	"החוזר המאוחד"
כל יום בו מתקיים מסחר בבורסה;	"יום מסחר"
כל יום בו פתוחים מרבית הבנקים בישראל לביצוע עסקאות;	"יום עסקים" או "יום עסקים בנקאי"
כהגדרת המונח "מחזיק" או "מחזיק בתעודות התחייבות" בסעיף 35א בחוק ניירות ערך;	"מחזיק באגרות החוב" ו/או "המחזיקים"
מרשם מחזיקי אגרות חוב (סדרה ח') כאמור בסעיף 25 לשטר זה;	"מרשם"
כמפורט בתוספת השלישית לשטר נאמנות זה;	"נציגות דחופה"
סך הערך הנקוב שטרם נפרע של אגרות החוב (סדרה ח');	"קרן"
שטר נאמנות זה לרבות הנספחים המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;	"שטר זה" או "שטר הנאמנות" או "שטר נאמנות זה"
תעודת אגרת חוב אשר נוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשטר זה;	"תעודת אגרת החוב"
מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;	"מסלקת הבורסה"
מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" הכולל ירקות ופירות והמפורסם על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ולמחקר כלכלי בישראל, וכולל אותו מדד אף אם יפורסם על-ידי גוף או מוסד רשמי אחר, וכן כולל כל מדד רשמי אחר שיבוא	"מדד" או "מדד המחירים לצרכן"

¹ לפרטים אודות החוזר המאוחד ראו <https://mof.gov.il/hon/Information-entities/Pages/Codex.aspx>

במקומו, אם יהיה בנוי על אותם הנתונים שעליהם בנוי המדד הקיים ואם לאו. אם יבוא במקומו מדד אחר שיפורסם על-ידי גוף או מוסד כאמור, ואותו גוף או מוסד לא קבע את היחס שבינו לבין המדד המוחלף, ייקבע היחס האמור על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, ובמקרה שאותו יחס לא ייקבע כאמור, אזי הוא ייקבע על-ידי הנאמן, בהתייעצות עם מומחים כלכליים שייבחרו על-ידי;	
חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 והתקנות שהותקנו מכוחו כפי שיהיו מעת לעת;	"חוק חדלות פירעון"
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשס"ח-2008;	"חוק המכר דירות"
פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961;	"הפקודה"
חברה הפועלת על פי החוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, התשע"ד-2014, על תקנותיו, והמאושרת על ידי הממונה על שוק ההון במשרד האוצר.	"חברה מדרגת" או "חברת דירוג"

2. הנפקת אגרות החוב ותחולת שטר הנאמנות

2.1. החברה רשאית להנפיק על פי התשקיף ובכפוף לפרסום דוח הצעת מדף ולפי שיקול דעתה הבלעדי, את אגרות החוב (סדרה ח') אשר תנאיהן יהיו כדלקמן:

אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת 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**"). קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5% (להלן: "**שיעור הריבית השנתית**").

הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2025, בימים 31 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 (כולל) וביום 30 ביוני 2032. למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים (דהיינו 0.25%). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ח') והמסתיימת ביום הקודם למועד התשלום, דהיינו 30 בדצמבר 2025 (לעיל: "**תקופת הריבית הראשונה**"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו (דהיינו 0.19589%). תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2032, בעת פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ח') (להלן: "**מועד הפירעון הסופי**").

אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2025 בגין חודש יוני 2025 (להלן: "**המדד היסודי**"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום

כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע² במועד התשלום (להלן: "מדד התשלום") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי (להלן: "הפרשי ההצמדה"). על פי תקנון והנחיות הבורסה, שיטת ההצמדה לא תשונה לאורך כל תקופת חיי אגרות החוב (סדרה ח').

2.2. אגרות החוב (סדרה ח') תעמודנה בדרגה שווה פרי פסו, בין לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

2.3. הוראות שטר נאמנות זה יחולו על אגרות החוב שיונפקו כאמור על-פי שטר זה ואשר יוחזקו מעת לעת, על כל רוכש אגרות חוב, לרבות על-ידי הציבור, אלא אם כן נאמר מפורשות אחרת.

2.4. שטר נאמנות זה יכנס לתוקפו במועד הקצאת אגרות החוב על ידי החברה. מוסכם כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב מכל סיבה שהיא, יהא שטר נאמנות זה בטל מעיקרו.

3. מינוי הנאמן; סמכויות הנאמן

3.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') מכוח הוראות סעיף 335 לחוק ניירות ערך.

3.2. הנאמן יכהן כנאמן מכוח הוראות פרק ה'1 לחוק ניירות ערך גם עבור מחזיקי אגרות החוב שהינם זכאים לתשלומים מכוח אגרות החוב אשר לא שולמו לאחר שהגיע מועד תשלומם.

3.3. ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה כאמור בסעיף 2.4 לעיל, תפקידי הנאמן יהיו על פי כל דין ועל פי הקבוע בשטר זה.

3.4. תקופת מינויו של הנאמן תהיה עד מועד כינוסה של אסיפת מחזיקים בהתאם להוראות סעיף 335ב(א) לחוק ניירות ערך.

3.5. אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.

3.6. 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.

3.7. 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 גילויו או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט וכן לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שהנאמן מסר הודעה לחברה מראש טרם גילוי המידע כאמור, אלא אם לדעת הנאמן מסירת ההודעה עשויה לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. חובת הסודיות כאמור תחול גם על כל המומחים (כהגדרתם בסעיף 20.2 להלן) ו/או על שלוח של הנאמן, ובלבד שמסירת המידע להם תהא כפופה לחתימתם על כתב סודיות.

² המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית.

- 3.8. הנאמן רשאי להסתמך על נכונות הזהות של מחזיק לא רשום באגרות חוב כפי שזו תימסר לנאמן על ידי אדם ששמו רשום כמיופה כוח בייפוי כוח, שהוציאה חברת רישומים, ככל שזהות המחזיק לא נרשמה בייפוי הכוח.
- 3.9. 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.
- 3.10. הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את הנאמן בכל פעולה שעליו לבצע בהתאם להוראות שטר זה.
- 3.11. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') כלפי הנאמן, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על פי כל דין. כמו כן, לא יהא בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, ככל שיהיו, שעילתן קודמת ו/או הנובעות מתביעה שעילתה קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב מחבות כלשהי על פי כל דין.

4. תנאי ההנפקה ; הנפקת אגרות חוב נוספות ; רכישה עצמית (ו/או על-ידי חברה בת)

- 4.1. החברה תנפיק את אגרות החוב בתנאים כמפורט בשטר זה, ובדוח ההצעה הראשונה.
- 4.2. בכפוף להוראות כל דין ולהוראות סעיף 6 להלן, החברה תהיה רשאית, מעת לעת, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, להרחיב את סדרת אגרות החוב ולהנפיק אגרות חוב (סדרה ח') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בדרך אחרת), לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 4.9 להלן), בכל מחיר ובכל אופן שייראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (לרבות העדר ניכיון או העדר פרמיה) שונים מאלו שהיו (אם בכלל) בהנפקות אחרות שבוצעו מאגרות החוב (סדרה ח'), ובלבד שתמסור על כך הודעה לנאמן לאגרות החוב (סדרה ח') בצירוף אישורים כמפורט בסעיף 6 להלן ובכפוף להיקף הסדרה המקסימלי כמפורט בסעיף 6.1.6 להלן.
- היה ושיעור הניכיון אשר ייקבע לאגרות החוב (סדרה ח') בשל הגדלת הסדרה יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ח') הקיימות במחזור באותה עת, תפנה החברה, לפני הגדלת סדרת אגרות החוב (סדרה ח'), לרשות המיסים 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 באותה סדרה, ככל שיהיו (להלן : "שיעור הניכיון המשוקלל"). במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב לפני מועד הגדלת הסדרה את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה ח'), ותפרסם בדיווח מיידי ביחד עם תוצאות ההנפקה כאמור את שיעור הניכיון המשוקלל האחד לכל הסדרה וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב (סדרה ח') לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במידה ולא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי לפני הרישום למסחר של אגרות החוב הנוספות, על אי קבלת אישור כאמור ועל כך ששיעור הניכיון האחד יהא שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אגרות החוב (סדרה ח'). חברי הבורסה ינכו מס במקור בעת פירעון אגרות החוב (סדרה ח'), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור. לפיכך, ייתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי

ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות החוב (סדרה ח') טרם הגדלת הסדרה. במקרה זה, נישום שהחזיק את אגרות החוב (סדרה ח') לפני הגדלת הסדרה ועד לפירעון אגרות החוב, יהיה זכאי להגיש דוח מס לרשות המיסים ולקבל החזר של המס שנוכה מדמי הניכיון, ככל שהינו זכאי להחזר כאמור על פי דין.

4.3 הנאמן יכהן, כפוף להוראות שטר הנאמנות, כנאמן עבור אגרות החוב, כפי שתהיינה מעת לעת במחזור, וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש.

4.4 אגרות החוב שתהיינה במחזור ואגרות חוב (סדרה ח') נוספות אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף 4.2 לעיל, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות, יחול גם לגבי כל אגרות חוב (סדרה ח') נוספות כאמור. יובהר כי ככל שתונפקנה אגרות החוב (סדרה ח') נוספות, הן תעמודנה בדרגה שווה פרי פסו, בין לבין עצמן (לרבות ביחס לאגרות החוב (סדרה ח') שהונפקו עובר למועד ההרחבה), בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

4.5 אגרות החוב הנוספות אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף 4.2 לעיל, לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב שהמועד הקובע לתשלומן חל קודם למועד הנפקתן.

4.6 החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב הנוספות כאמור, לכשיוצעו.

4.7 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות להנפיק בכל עת סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך אחרים, מכל מין וסוג שהוא, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, או במתן הודעה למי מהם על כך, לרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 4.9 להלן), בין שיקנו זכות המרה במניות החברה ובין שלא יקנו זכות כאמור, ובתנאי פירעון, ריבית, הצמדה, בטוחות, ותנאים אחרים כפי שתמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), שווים להם או נחותים מהם.

על אף האמור לעיל, החברה מתחייבת כי כל חוב של החברה בגין סדרה נוספת של אגרות חוב שתונפק על ידי החברה או ניירות ערך אחרים שהינם חוב, למעט סדרת אגרות חוב המגובה בבטוחות או ניירות ערך אחרים שהינם חוב המגובים בבטוחות, יהיה במקרה של פירוק ו/או במקרה של חדלות פירעון, במעמד זהה ליתרת החוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), למעט בכל הנוגע והנובע מזכויות מחזיקי אגרות החוב ביחס לאותה סדרה שהונפקה או ניירות הערך שהינם חוב ביחס לנכסים המשועבדים לאותה סדרה או ניירות ערך כאמור (קרי, ליתרת החוב הלא מובטח, ככל שיהא כזה לאחר מימוש כלל הנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב).

עוד 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.

אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לגרוע מזכויות כלשהן של הנאמן ומחזיקי אגרות החוב לפי שטר הנאמנות. טרם הנפקת סדרת אגרות חוב נוספת או ניירות ערך אחרים שהינם חוב כאמור, החברה תמסור לנאמן אישור בכתב של החברה, תתום באמצעות מורשי החתימה שלה, בדבר עמידתה בהתחייבות שבסעיף זה לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

4.8 החברה תמציא לנאמן, לא יאוחר מהמועד בו ייערך המכרז למשקיעים מסווגים (ככל שיתקיים) לצורך הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה או לפני המכרז לציבור (ככל שלא יתקיים מכרז למשקיעים מסווגים) ובכל מקרה עובר למועד ההנפקה של הסדרה הנוספת, אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים להלן שבלעדי התקיימות איזה תנאי מהם לא תונפק אותה סדרה חדשה:

- (1) כי לא מתקיימת עילת פירעון מידי ואין חשש סביר לקיומה של עילה כאמור באותו מועד, וזאת מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן עילות פירעון מידי;
- (2) כי החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 7.1 להלן וזאת בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד ההנפקה של הסדרה הנוספת (תוך שתילקח בחשבון ההנפקה של הסדרה הנוספת) ומבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות;
- (3) כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב.

4.9. בכפוף לכל דין, החברה שומרת על זכותה לרכוש בכל עת, בין בבורסה ובין מחוצה לה, אגרות חוב, במחיר ובתנאים שייראו לה (וממוכרים שייבחרו לפי שיקול דעתה וללא חובת פנייה לכלל המחזיקים), ובמקרה של רכישה כאמור תפקענה אגרות החוב הנרכשות באופן אוטומטי, תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש. במקרה שאגרות החוב תירכשנה על-ידי החברה כאמור לעיל, תפנה החברה, למסלקת הבורסה בבקשה למשיכת תעודות אגרות החוב. החברה תגיש דוח מידי על רכישה של אגרות חוב, שבוצעה על-ידה כאמור, כנדרש על-פי דין, וכן תודיע לנאמן על כך, אך יראו בפרסום דיווח מידי כמתן הודעה מספקת לנאמן.

חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או תאגיד בשליטת החברה (כולם ביחד וכל אחד לחוד להלן: "**מחזיק קשור**") רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת בבורסה ו/או מחוצה לה, אגרות חוב על-פי שיקול דעתם בכל מחיר שייראה להם, ולמכרן בהתאם (בכפוף לכל דין). החברה שומרת לעצמה את הזכות להעמיד אמצעים לתאגידים בבעלותה המלאה לשם רכישת אגרות חוב כאמור, בין בדרך של השקעה הוגנית, הלוואה, ערבות או בכל דרך אחרת כפי שיוסכם בין החברה לבין תאגידים אלה ובכפוף לכל דין. אגרות החוב אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור בחברה תיחשבנה כנכס של המחזיק הקשור, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן הן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב. כל עוד אגרות החוב הן בבעלות מחזיק קשור, הן לא תקנינה למחזיק הקשור זכויות הצבעה באסיפות של מחזיקי אגרות החוב ולא תימנינה לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי הדרוש לפתיחת אסיפות אלה. אסיפות מחזיקים ייערכו על פי הוראות התוספת השנייה לשטר הנאמנות.

על אף האמור, ככל שהחברה תעמיד אמצעים משלה לתאגידים בבעלותה המלאה כאמור, אזי במקרה של העמדת אגרות החוב לפירעון מידי, החברה מתחייבת לפעול לכך שאגרות החוב שנרכשו על ידי תאגידים להם הועמדו אמצעים כאמור ייפרעו אך ורק לאחר פירעון יתרת אגרות החוב למחזיקי אגרות החוב. החברה מתחייבת לפעול לכך שהתאגידים הרלוונטיים כאמור יבצעו כל שיידרש (לרבות חתימה על כל אישור ו/או ויתור שיידרש) על מנת לקיים התחייבות זו.

4.10. אין באמור בסעיף 4 זה לעיל לשעצמו כדי לחייב את החברה ו/או מחזיק קשור ו/או את מחזיקי אגרות החוב לרכוש אגרות חוב או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

5. התחייבויות החברה ; אי הבטחת אגרות החוב

5.1. החברה מתחייבת בזה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') וכלפי הנאמן לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן, הפרשי ההצמדה והריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל שתחול) המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב. החברה אינה יכולה להתנות בכל דרך שהיא על התחייבותה כאמור. במקרה של סתירה בין האמור לעיל לכל התחייבות נוגדת של החברה על פי שטר נאמנות

זה, יגבר האמור בסעיף זה לעיל. כמו כן, החברה מתחייבת למלא אחר כל התנאים וההתחייבויות האחרים המוטלים עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר זה.

בכל מקרה שבו מועד תשלום על חשבון סכום קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו, ללא כל תוספת תשלום או ריבית, והמועד הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.

5.2. אגרות החוב, ככל שתונפקנה, תרשמנה למסחר בבורסה וכן תרשמנה על שם החברה לרישומים.

5.3. אגרות החוב לא תהיינה מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר.

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

5.5. בכפוף לכך שלא אירע מקרה כאמור בסעיף 9 להלן, המאפשר למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי (להלן: "אירוע דיפולט"), החברה רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא הגבלה כלשהי, ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב כלשהן (או סדרות כלשהן של אגרות חוב) או התחייבויות אחרות, וללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב מכל סדרה. כמו-כן, בכפוף לאי התקיימותו של אירוע דיפולט, החברה תהיה רשאית למכור, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את רכושה, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.

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

כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי החברה וזכויותיה, הקיימות והעתידיות. אין באמור כדי להגביל את החברה מליצור שעבוד קבוע ו/או שוטף ו/או ספציפי על נכס מנכסיה או על מספר נכסים כל עוד לא אירע אירוע דיפולט ומבלי לגרוע מהתחייבויות החברה ליצור שעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), על פי שטר נאמנות זה.

6. תנאים להרחבת סדרת אגרות החוב

6.1. בכפוף ובנוסף לאמור בסעיפים 4.2 עד 4.6 לעיל, החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה ח') ולהנפיק אגרות חוב (סדרה ח') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף או בין בכל דרך אחרת, המותרת לפי דין), וזאת בכל מחיר ובכל אופן שיראה לחברה, ובלבד שיתקיימו התנאים שלהלן במצטבר:

6.1.1. החברה אינה נמצאת בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 7.1 להלן במועד הבדיקה האחרון שקדם להרחבת הסדרה וכן כי מיד בסמוך לאחר הרחבת הסדרה החברה תעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות האמורות וזאת בהסתמך על הדוחות

הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד ההרחבה ובהתחשב בהרחבת הסדרה וכן בסכום הגיוס הנובע מהרחבת הסדרה וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות.

6.1.2. טרם ביצוע הרחבת הסדרה, יומצא לנאמן אישור של החברה המדרגת כי דירוג אגרות החוב בסמוך לאחר הנפקת אגרות החוב הנוספות לא יפגע בדירוג אגרות החוב כפי שהיה ערב הנפקת אגרות החוב הנוספות. לעניין סעיף זה, פרסום דוח החברה המדרגת ייחשב כהמצאת אישור החברה המדרגת לנאמן כאמור. ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, הדירוג הקובע לעניין זה יהיה הדירוג הגבוה.

אם במועד הרחבת הסדרה, תהיינה אגרות החוב (סדרה ח') מדורגות על ידי יותר מחברה מדרגת אחת, אזי הרחבת הסדרה כאמור, תהיה כפופה לקבלת אישור מכל אחת מהחברות המדרגות, שאין בהרחבת הסדרה כאמור בכדי לפגוע בדירוג הקיים לאגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור.

6.1.3. במועד הרחבת הסדרה אין, לפי שיקול דעת דירקטוריון החברה, בהרחבת הסדרה בכדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה ח').

6.1.4. במועד הרחבת הסדרה לא קיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי ואין חשש סביר להתקיימות עילה שכזו וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן עילות.

6.1.5. החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות זה והרחבת סדרת אגרות החוב לא תגרום להפרת איזו מבין התחייבויותיה המהותיות של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

6.1.6. היקף הסדרה (לאחר ההרחבה) לא יעלה בכל מקרה על 500,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב.

6.2. החברה תמסור לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בצירוף תחשיב מפורט ואסמכתאות רלוונטיות, כי החברה אינה נמצאת בהפרה של איזו מאמות המידה הפיננסיות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות, כי הינה עומדת בתנאי סעיף 6.1 לרבות תתי סעיפיו וכן כי מיד בסמוך לאחר הרחבת הסדרה היא תעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 6.1.1 לעיל; אשר יכלול גם אישור: (1) כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות; (2) כי דירקטוריון החברה בחן ומצא כי אין בהרחבת הסדרה בכדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה ח'); ו-(3) כי במועד הרחבת הסדרה, ומיד בסמוך לאחר הרחבת הסדרה, לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי; וזאת לא יאוחר מ-3 ימי עסקים טרם מועד הנפקת אגרות החוב במסגרת הרחבת הסדרה.

6.3. החברה תפרסם דוח מיידי בדבר הרחבת הסדרה הצפויה לרבות אופן עמידת החברה בהתחייבות להרחבת סדרה המפורטת בסעיף 6.1 לעיל וזאת בטרם ביצוע ההרחבה בפועל.

6.4. יובהר כי, הרחבת הסדרה כאמור לעיל, תהיה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום אגרות החוב הנוספות למסחר. עוד יובהר, כי הבורסה לא תהיה אחראית לבדיקה בדבר עמידת החברה בתנאים המפורטים בסעיף זה לעיל במועד הטיפול בבקשה לרישום אגרות החוב למסחר.

התחייבויות החברה

7.

החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה ח') לציבור עד וכולל פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגין ("תקופת ההתחייבות"), החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), לעמוד ביחסים פיננסיים במועד פרסום כל דוח כספי של החברה כמפורט להלן:

7.1.1. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5% (להלן: "התניית יחס הון למאזן").

7.1.2. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,000 מיליון ש"ח (להלן: "התניית ההון העצמי").

ביחס לסעיף 7.1 זה: "הון עצמי", משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) לא כולל זכויות מיעוט.

כמו כן, ביחס לסעיף זה: "דוחות כספיים" משמעם דוחות כספיים של החברה ובמקרה שבו תידרש החברה לפרסם דוחות כספיים מאוחדים על פי דין – דוחות כספיים מאוחדים של החברה. חישוב ההון העצמי של החברה והיחס בין ההון העצמי של החברה להיקף המאזן של החברה לצורך סעיף 7.1 זה ולצורך מגבלת החלוקה כאמור בסעיף 7.4 להלן, וכן בדיקת התקיימות התנאי להתאמת שיעור הריבית כאמור בסעיף 7 שבנספח א' לשטר זה, יתבצעו על פי כללי החשבונאות המקובלים לפיהם נערכו הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025 (להלן: "כללי החשבונאות הקודמים").

יובהר כי, ככל שיחולו שינויים בכללי החשבונאות המקובלים ו/או שינויים רגולטורים לאחר מועד ההנפקה, בהשוואה לכללי החשבונאות הקודמים, או שהחברה אימצה כללי חשבונאות אחרים, באופן שיש בו כדי להשפיע "השפעה מהותית" (כהגדרת המונח להלן), אמות מידה פיננסיות תיבדקנה אך ורק לפי כללי החשבונאות הקודמים 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" כאמור לעיל, עד לאחר פירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ח'), תערוך החברה ביאורי פרופורמה מהותיים ורלבנטיים בלבד לצורך בחינת אמות המידה הפיננסיות, סקורים או מבוקרים, לפי העניין, בהתאם לתקינה החשבונאית החלה על החברה לפי כללי החשבונאות הקודמים, ותכלול את הביאורים כאמור במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה וכן, תעדכן החברה במסגרת דוח הדירקטוריון של החברה, הרבעוני או השנתי, לפי העניין, האם למועד הדוח האמור החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, וכן את אמות המידה הפיננסיות לאותו מועד בהתאם לתקינה החשבונאית החלה על החברה לפי כללי החשבונאות הקודמים.

"השפעה מהותית" – לעניין סעיף זה – משמעותה שינוי של 5% לפחות במצטבר, ביחס לכל שינויי התקינה והרגולציה שחלו, בין תוצאת אמת המידה הרלוונטית כאמור, למועד הדוח, כפי שתחושב על פי כללי החשבונאות המקובלים שיחולו על החברה במועד הדוח, לבין תוצאת אמת המידה הרלוונטית, לאותו מועד, כפי שתחושב לפי כללי החשבונאות הקודמים. הבחינה תבוצע לכל אמת מידה בנפרד (לדוגמא: במקרה שיחס ההון למאזן ישונה משיעור של 35% ל-39% (שינוי של 4%) לא יראו בכך השפעה מהותית).

הבחינה בדבר השפעה מהותית כאמור על שינוי התקינה החשבונאית החלה על החברה, לעומת כללי החשבונאות הקודמים, תבוצע על ידי החברה במועד פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות החוב (סדרה ח') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד וינתן גילוי בדוח הדירקטוריון של החברה הרבעוני או השנתי, לפי העניין, אודות השינוי בתקן ואודות השפעת התקן על היחסים לאותו מועד.

החברה תפרט במסגרת הגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב שבדוח הדירקטוריון לתקופה הרלבנטית, את עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שבס"ק 7.1.1 ו-7.1.2 לעיל בצירוף הנתון המספרי. כמו כן, תמסור החברה לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיבים רלוונטיים, בנוסח לשביעת רצון הנאמן, בדבר עמידה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שבס"ק 7.1.1 ו-7.1.2 לעיל וזאת בתוך 5 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים, לפי העניין.

פחת יחס ההון למאזן מהתניית יחס ההון למאזן המפורטת בסעיף 7.1.1 לעיל ו/או פחת ההון העצמי של החברה מהתניית ההון העצמי המפורטת בסעיף 7.1.2 לעיל, החברה תדווח בכתב על כך לנאמן וכן תדווח בדיווח מיידי במגנ"א אודות נתון זה ואת משמעות הנתון בהתאם לסעיף זה, וזאת לא יאוחר מתום יום עסקים אחד לאחר פרסום הדוחות הכספיים (רבעוני ושנתי).

אי עמידה בהתניית יחס הון למאזן במשך תקופה של שני רבעונים רצופים ו/או אי עמידה בהתניית ההון העצמי במשך תקופה של שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח'), כמפורט בסעיף 9.1.20 להלן.

7.2. דירוג

נכון למועד חתימת שטר זה, אגרות החוב (סדרה ח') מדורגות בדירוג ilBBB+ על ידי מעלות. החברה מתחייבת לפעול לכך, כי ככל שהדבר יהיה בשליטתה, אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה מדורגות על ידי חברת דירוג (אחת לפחות) במשך כל תקופת אגרות החוב (סדרה ח') ולצורך כך החברה מתחייבת, בין היתר, לשלם לחברת הדירוג, כפי שתהיה באותה עת, את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ולמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג. לעניין זה יראו, בין היתר, את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברה המדרגת ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על ידי החברה המדרגת במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת, כסיבות ונסיבות שהינן בשליטת החברה. לעניין זה מובהר, כי הפסקת דירוג אגרות החוב עקב סיבות ו/או נסיבות שאינן בשליטת החברה לא ייחשבו כהפסקת דירוג.

במקרה של הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ח') או החלפת חברת הדירוג (או חברות הדירוג, כולן או חלקן, במקרה שאגרות החוב ידורגו על ידי שתי חברות דירוג לפחות), תפרסם החברה דוח מיידי על כך ותציין את הסיבות להפסקת או לשינוי חברת הדירוג (או חברות הדירוג), לפי העניין וזאת בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה להחליף בכל עת חברת דירוג (או את חברות הדירוג), וכי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות החברה לבחור, בכל עת, להתקשר עם חברת דירוג אחת בלבד, הכול לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון ומבלי שהדבר יטיל על החברה חובה כלשהיא מעבר לאמור במפורש בסעיף 7.2 זה. מובהר בזאת כי ככל שאגרות החוב (סדרה ח') מדורגות או תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי לכל דבר ועניין הדירוג הנמוך ביותר שנקבע על ידי מי מחברות הדירוג המדרגות באותה העת את אגרות החוב ייחשב לדירוג הקובע בכל סעיף רלוונטי בשטר זה (על

נספחיו) וביחס לאגרות החוב (סדרה ח'), למעט ביחס להוראות הנוגעות להרחבת סדרה והנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה שאז יקבע הדירוג הגבוה. כמו כן, הפסקת דירוג תתייחס אך ורק להפסקת כל הדירוגים של אגרות החוב (להבדיל מהפסקתו של דירוג על ידי חברת דירוג אחת, במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת).

קרון להשקעות במקרקעין

7.3

בנוסף החברה מתחייבת, כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') לא נפרעו במלואן, תשמור על מעמדה כקרון השקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה, ובכלל זה, תעמוד בהוראות החלות על "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", בהתאם לפקודה. החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר זה, השלכות המיסוי החלות על קרון להשקעות במקרקעין, הינן בין היתר כדלקמן:

7.3.1 מס רכישה מופחת על מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או על מקרקעין מניבים לצורכי

דיור להשכרה, כהגדרתם בפקודה.

(1) קרון להשקעות במקרקעין שרכשה מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, תשלם מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין;

(2) הטבת מס הרכישה מותנית בעמידה בכל התנאים שנקבעו בחקיקה. בהתקיים אחד מהתנאים הבאים, תשלם החברה מס רכישה מלא בשיעור של 6% (בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963):

- א. מניותיה לא נרשמו למסחר בתוך 36 חודשים;
- ב. המקרקעין לא הפכו למקרקעין מניבים בתוך חמש שנים מיום רכישתם בידי החברה (7 שנים באזור הנגב או הגליל);
- ג. המקרקעין נמכרו בידי החברה לפני שחלפו ארבע שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה.

7.3.2 חריגים לעקרון השקיפות

החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר זה, הכנסות חריגות (כמפורט להלן) תחויבנה במס בשיעור של 70% (על קרון נאמנות פטורה יחול מס בשיעור של 60%) בלא זכאות לפטור, לניכוי לזיכוי או לקיזוז. הכנסה חייבת ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה תחויב בהתאם לשיעור מס השולי ליחיד/חברות בהתאם לנסיבות העניין. הכנסה חריגה הוגדרה בפקודה כדלהלן:

- (1) הכנסה ממלאי עסקי.
 - (2) כל הכנסה, למעט הכנסות שוטפות אשר יפורטו להלן, העולה על 5% ממכלל הכנסותיה של הקרון להשקעות במקרקעין:
- א. הכנסות ממקרקעין מניבים, הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה והכנסות ממכירת זכויות בנייה במקרקעין שהיו מקרקעין מניבים ביום בו נרכשו;

ב. הכנסות מני"ע הנסחרים בבורסה, ממלוות מדינה ומפיקדון.

(3) ככל ומדובר על הכנסה ממכירת מקרקעין אשר נכללים בחלופה הרביעית של מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, אם נמכרו בטרם הסתיימה תקופה של 20 שנים

לפחות שבה שימשו יחידות הדיור למטרת השכרה, ובלבד שלא נמכרו בדרך של מכירה למשכיר.

7.3.3. מע"מ

החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר זה, עסקאות של מכירת דירת מגורים לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה בידי אדם שאינו חייב במס (כלומר אינו עוסק, מלכ"ר או מוסד כספי) לא תהא חייבת במע"מ. בנוסף מכירת דירת מגורים כאמור שנרכשה ממי שאינו חייב במס (כלומר אינו עוסק, מלכ"ר או מוסד כספי) על ידי קרן להשקעות במקרקעין תהא פטורה ממע"מ.

יצוין כי, אי עמידתה של החברה בהתחייבות זו למשך תקופה של רבעון אחד נוסף, החל ממועד פרסום הדוח הכספי (שנתי או רבעוני) בו פורסם, כי החברה אינה עומדת בתנאי הפקודה לעניין זה, תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי, כאמור בסעיף 9.1.20 להלן. החברה תכלול גילוי במסגרת הגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב שבדוח הדירקטוריון, בדבר עמידתה או אי עמידתה בהתחייבות זו.

7.4. חלוקה

- 7.4.1. החברה מתחייבת כי עד וכולל מועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד, אם מתקיים איזה מהמקרים הבאים ערב ההכרזה על החלוקה, לרבות מצב בו, ככל שתתבצע חלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מהחלוקה, כאמור:
- (א) קיימת עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9 להלן, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן עילות.
- (ב) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה, החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 7.1 לעיל וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות.
- (ג) מעמדה של החברה אינו כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה.
- (ד) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 7.1 לעיל), יפחת מ-1,200 מיליון ש"ח לאחר ניכוי סכום החלוקה.
- (ה) במקרה של התקיימות "סימן אזהרה" כאמור בתקנה 10(ב)(14)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, לפיה ניתנה חוות דעת ו/או דוח סקירה של הרואה חשבון בדוחותיה הכספיים של החברה, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, הכוללת הפניית תשומת לב בדבר ספקות משמעותיים להמשך פעילותה של החברה כעסק חי.
- (ו) החברה תהא מצויה בהפרה של איזו מההתחייבויות המהותיות בשטר זה.
- (ז) דירקטוריון החברה לא אישר כי החלוקה לא תפגע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב.
- (ח) היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה (כהגדרת המונחים בסעיף 7.1 לעיל), לא יפחת משיעור של 26% לאחר ניכוי סכום החלוקה.

7.4.2. החברה תהא רשאית לבצע חלוקת דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בדרישות חלק ד' לפרק השני לפקודה שהינה חלוקה בשיעור של 90% מההכנסה החייבת של החברה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 9א64 לפקודה, כפי שזה יהא מעת לעת ובלבד שעמדה בתנאי שלעיל (להלן: "**חלוקה בהתאם לפקודה**"). במקרה שבו ביצעה החברה חלוקת דיבידנד בהתאם לפקודה כאמור, וזאת מבלי שהתקיים איזה מהתנאים המפורטים בסעיף 7.4.1 זה, תפעל החברה לתיקון ההפרה כאמור בדרך של גיוס הון מניות בגובה הסכום שחולק, ויחולו עליה הוראות סעיף 9.1.22 להלן ככל שההפרה לא תוקנה כאמור בתוך התקופה האמורה באותו סעיף. על אף האמור, החברה לא תבצע חלוקה בהתאם לפקודה אם מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9 להלן (לאחר חלוף תקופות הריפוי) או אם החלוקה תפגע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב בהתאם לאישור דירקטוריון החברה (כי החלוקה לא תפגע בכושר הפירעון כאמור).

7.4.3. לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר קבלת החלטה בדירקטוריון החברה על ביצוע חלוקה, ככל שתתקבל, ימסור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה הודעה בכתב לנאמן בדבר קבלת ההחלטה ובדבר עמידת החברה בכל התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות, לרבות כי ביצוע החלוקה עליה החליטה החברה עומדת במגבלות המפורטות בסעיף 7.4 זה, כולל פירוט החישוב הרלוונטי (ביחס לסעיפים 7.4.1(ב) ו-7.4.2(ג), ו-7.4.3 לעיל) והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. לחילופין ככל שהחלוקה מבוצעת על מנת לעמוד בדרישות חלק ד' פרק שני לפקודה יעביר נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה אישור כאמור, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בו יצוין כי החלוקה הינה תנאי לשמירת מעמדה של החברה כקרן השקעות במקרקעין ובהתאם לדרישות המינימליות על פי חלק ד' פרק שני לפקודה וכי הינה בשיעור המינימלי הנדרש לשם שמירת מעמד החברה כאמור.

8. פדיון מוקדם

8.1. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

במידה ויוחלט על-ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב (סדרה ח') פחת מהסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר של אגרות חוב, תבצע החברה פדיון מוקדם ותפעל כדלקמן (והכל בהתאם להוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו כפי שיחולו באותו מועד):

8.1.1. תוך 45 יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדות. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי במערכת המגנ"א ובשני עיתונים יומיים נפוצים בישראל בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים המחזיקים באגרות החוב.

8.1.2. מועד הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה ח') יחול לא לפני 17 יום מתאריך פרסום ההודעה ולא יאוחר מ-45 ימים 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 לפדות. תמורת הפדיון המוקדם תהא בהתאם לגבוהה מבין החלופות הקבועות בסעיף 8.2.8 להלן.

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 תמחקנה מהמסחר בבורסה ויחולו עליהן, בין היתר, השלכות המס הנובעות מכך.

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

8.2.1. החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ח'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

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

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

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

8.2.3. 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.

8.2.4. כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם ע"י החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), פרו-רטה לפי ע.ג. של אגרות החוב (סדרה ח') המוחזקות.

8.2.5. עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי עם העתק לנאמן לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ח') לבין מועד תשלום הריבית בפועל. יובהר כי החברה תפרסם בדוח המיידי את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את סכום ההצמדה והריבית שנצברו בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן.

8.2.6. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ח') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.

8.2.7. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת. 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.

8.2.8. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ח') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור (להלן: **"שווי השוק של יתרת אגרות החוב"** ו-**"תקופת הדגימה"**, בהתאמה). על אף האמור, במקרה והפדיון המוקדם (החלקי או המלא) ייקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או קרן של אגרות חוב (סדרה ח'), והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון ביחד עם תשלום הפדיון המוקדם בהתאם להוראת ס"ק 9.2 זה לעיל, הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב כמפורט לעיל, העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו רבעון על חשבון תשלום הריבית בלבד כאמור. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית בלבד יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית ששולמה כאמור; (2) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת הצמדה וריבית עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית והפרשי הצמדה) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1% לשנה. היוון אגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ח') העומדות לפדיון מוקדם.

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

לדוגמא: אם מח"מ של אג"ח ממשלתי א' היינו 4 שנים, המח"מ של אג"ח ממשלתי ב' היינו שנתיים (2) ומח"מ יתרת ההלוואה היינו 3.5 שנים, תחושב התשואה כדלקמן:

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

$$X = \text{משקל התשואה של אג"ח ממשלתי א'}$$

$$1-X = \text{משקל התשואה של אג"ח ממשלתי ב'}$$

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

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

8.2.9. החברה תמציא לנאמן תוך חמישה ימי עסקים ממועד החלטת הדירקטוריון אישור מנושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר חישוב הסכום לפירעון בפדיון המוקדם וכן תצרף לו תחשיב ביחס לפדיון המוקדם, לרבות יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') לאחר הפדיון המוקדם, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

8.2.10. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי למחזיקי אגרות החוב לא תהייה הזכות לחייב את החברה לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי של אגרות החוב, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 9 להלן. עוד מובהר, כי רכישה של אגרות החוב (סדרה ח') על ידי החברה ו/או על ידי מחזיק קשור לא תיחשב כפדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ח').

פירעון מיידי

9.

9.1. בקרות אחד או יותר מהמקרים המנויים להלן הנאמן והמחזיקים יהיו רשאים להעמיד לפירעון

מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (כולל ריבית שנצברה לרבות ריבית פיגורים והפרשי הצמדה), כולה או חלקה, ויחולו ההוראות בסעיף 9.2 להלן, לפי העניין. ואלה המקרים:

9.1.1. אם החברה לא תפרע סכום כלשהו (לרבות תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת

למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב או לשטר הנאמנות במועדו (איחור של עד 7 ימים בפירעון סכום כלשהו לא יחשב אי פירעון לעניין זה), או אם החברה לא עמדה בהתחייבות מהותית אחת או יותר כלפי מחזיקי אגרות החוב.

9.1.2. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק למטרות מיזוג עם חברה אחרת כאמור

בסעיף 9.1.12 להלן) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על-ידי בית משפט או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או ימונה לה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון, לרבות אך לא רק צו לפתיחת הליכים וצו שיקום כלכלי, או מינוי נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון.

9.1.3. אם החברה תגיש בקשה לצו פתיחת הליכים כאמור בחוק חדלות פירעון או אם החברה

תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו הקפאת הליכים כנגד החברה או כל צו דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 9.1.12 להלן ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה, שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב (סדרה ח') ואשר אינם אסורים לפי תנאי שטר זה) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן או בוצע הליך דומה על-ידי החברה או כלפיה על-פי דין זר או החברה תנהל משא ומתן מוגן לפי הוראות חוק חדלות פירעון;

או אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון, כנגד החברה אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.

9.1.4. אם יינתן צו פירוק זמני או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או ימונה מפרק זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון או ימונה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או כל בעל תפקיד דומה שימונה על-פי דין או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה על-ידי בית המשפט, לרבות אך לא רק צו לפתיחת הליכים וצו שיקום כלכלי 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.

9.1.5. אם יוטל עיקול על נכס מהותי, והעיקול לא יוסר תוך ארבעים וחמישה (45) ימים. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. לעניין שטר זה, "נכס מהותי" הינו נכס אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה עולה על 15% ממאזן החברה, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר, בדוחות הכספיים עולה על 30% ממאזן החברה, על-פי דוחות כספיים אחרונים (מבוקרים או סקורים) שפורסמו לפני מועד האירוע (פורסמו על ידי החברה דוחות כספיים מאוחדים יחול סעיף זה ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים והמאזן המאוחד של החברה).

9.1.6. אם תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 9.1.5 לעיל), והפעולה לא תבוטל תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום ביצועה. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

9.1.7. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או כל בקשה בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או למינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכויות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) (זמני או קבוע) על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 9.1.5 לעיל), או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכויות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) זמני או נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון) על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 9.1.5 לעיל) - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים (או צו דומה לפי חוק חדלות פירעון) קבוע או נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון) על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 9.1.5 לעיל). על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה או במקרה של מתן צו למינוי כונס נכסים קבוע.

9.1.8. אם החברה הפסיקה את תשלומיה או אם החברה תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה או אם קיים חשש ממשי, כי תפסיק את תשלומיה.

9.1.9. אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.

9.1.10. אם החברה תחדל מלהיות תאגיד מדוות, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

- 9.1.11. אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת עסקת החלפת מניות, למעט למטרות מיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 9.1.12 להלן.
- 9.1.12. אם בוצע מיזוג של החברה עם חברה אחרת, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), לרבות כלפי הנאמן, בתפקידו כנציג מחזיקי אגרות החוב, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי הישות הקולטת נטלה על עצמה את מלוא ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב וכי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את ההתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').
- 9.1.13. אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב או את שטר הנאמנות הפרה יסודית, והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 14 ימים, ובכלל זה אם יתברר כי מצג ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא.
- 9.1.14. אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהא בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל לרבות נדל"ן מניב הנלווה לו (כגון: חנויות, חניונים וכיו"ב) או שיהיה בשינוי עיקר פעילותה בכדי לפגוע במעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן על כל שינוי בעיקר פעילותה או על שינוי בפעילותה שיש בו בכדי לפגוע במעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה, וזאת לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר החלטת החברה, אשר יש בה כדי להביא לשינוי עיקר פעילותה או שינוי מעמדה כאמור.
- 9.1.15. אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה.
- 9.1.16. אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
- 9.1.17. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.
- 9.1.18. אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר זה, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו או מועד אחר שייקבע במסגרת ארכה שניתנה לחברה על ידי רשות מוסמכת (לפי המאוחר).
- 9.1.19. בקרות כל אירוע אחר או רצף אירועים אחר אשר מהווה פגיעה מהותית ו/או יכול לגרום לפגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב.
- 9.1.20. אם החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 7.1 לעיל במשך תקופה של שני רבעונים קלנדרים רצופים, על פי דוחותיה הכספיים של החברה או אם החברה לא קיימה את הוראות סעיף 7.3 במשך התקופה הקבועה לכך בסעיף האמור.
- 9.1.21. אם תירשם הערת "עסק חיי" בדוחות הכספיים של החברה.
- 9.1.22. אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד למגבלת החלוקה המפורטת בסעיף 7.4 לעיל, וזאת למעט במקרה בו החברה ביצעה חלוקה של דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בדרישות המינימליות על פי חלק ד' פרק שני לפקודה (להלן: "**חלוקה בהתאם**").

לפקודה"). בוצעה חלוקה בהתאם לפקודה בניגוד למגבלות החלוקה המפורטות בסעיף 7.4 לעיל יהיה על החברה להגדיל את הונה העצמי בהיקף הסכום שחולק עד תום 2 רבעונים ממועד החלוקה בהתאם לפקודה ואם לא תעשה כן יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי.

9.1.23. אם יממשו בעלי שעבודים את השעבודים שיש להם על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי בסעיף 9.1.5 לעיל).

9.1.24. אם החברה תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה הקיימים והעתידיים.

9.1.25. אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי.

9.1.26. אם "חוב מהותי" של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. לעניין סעיף זה בלבד "**חוב מהותי**" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 100 מיליון ש"ח.

9.1.27. אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ח') שלא בהתאם להוראות שטר זה או תנפיק סדרת אגרות חוב בניגוד להוראות בסעיף 4.8 לעיל.

9.1.28. אם החברה תמכור לאחרים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') מראש בהחלטה מיוחדת, למעט אם החברה התחייבה בדיווח מיידי במערכת המגנ"א כי מלוא תמורת המכירה נועדה לביצוע השקעות בתחום פעילותה של החברה או לשם פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ח') שיוותרו במחזור באותה עת. לעניין ס"ק זה – "**מכירה לאחר**" – מכירה לכל צד שלישי שהוא, למעט מכירה לתאגידים בבעלות מלאה של החברה; "**עיקר נכסי החברה**" – נכס או צירוף של מספר נכסים אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים (או הדוחות הכספיים המאוחדים, במידה והחברה תפרסם כאלו) האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים (או הדוחות הכספיים המאוחדים, במידה והחברה תפרסם כאלו) כאמור.

9.1.29. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

9.1.30. אם אגרות החוב (סדרה ח') תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג אחת, לפחות, לתקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה (כך לדוגמה, אך לא רק, בשל אי קיום התחייבויות החברה כלפי חברת הדירוג, לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה החברה כלפי החברה המדרגת) והכל בתנאי שבאותו מועד ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל. מובהר, כי העברת החברה לרשימת מעקב ("**watch list**") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי החברה המדרגת לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי. בהקשר זה מובהר כי בהתאם להוראות סעיף 7.2 לעיל החברה תהיה רשאית להחליף את חברת הדירוג (או את חברות הדירוג, לפי העניין) מכל סיבה שהיא, וכי הפסקת דירוג גורפת

כתוצאה מהחלפת חברת הדירוג לתקופה שאינה עולה על 60 יום לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

9.1.31. אם יחול שינוי במישרין ו/או בעקיפין של בעל/י השליטה בחברה (ככל ויהיה בעל שליטה בחברה) (החברה מצהירה כי נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה אין בעל שליטה בחברה) ו/או שינוי מבנה (בכפוף לאמור בסעיף 9.1.3 לעיל).

9.1.32. אם דירוג אגרות החוב יפחת מדירוג (iBBB-) של מעלות או דירוג מקביל לדירוג זה אשר יקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.

9.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל:

9.2.1. הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 9.6 להלן) ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (בהתאם לתנאי שטר זה) בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל.

9.2.2. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לשטר זה לעיל, לפי העניין, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור התקבלה בהתאם לסעיף 9.3 להלן, הנאמן יהיה חייב, ללא שיהוי, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

9.3. החלטת מחזיקים להעמיד אגרות חוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9.2 לעיל, תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה, בעצמם או באמצעות באי כוחם, מחזיקים בחמישים (50%) אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה, בעצמם או באמצעות באי כוחם, מחזיקים בעשרים (20%) אחוזים לפחות מהיתרה כאמור.

9.4. הנאמן או המחזיקים לא יעמידו אגרות חוב לפירעון מיידי, אלא לאחר שמסרו לחברה הודעה על כוונתם לעשות כן 15 ימים מראש; 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. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור שישלח על-ידי הנאמן לחברה מיד עם או לשם פרסום הזימון יהווה הודעה מראש לחברה על כוונתו לפעול כאמור. פרסום זימון האסיפה יהווה התראה כאמור לחברה.

9.5. נקבעה באיזה מסעיפי 9.1 לעיל, 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 כאמור בסעיף 9.2 לעיל, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה שנקבעה בשטר הנאמנות אם סבר שיש בה כדי לפגוע בזכויות המחזיקים.

9.6. הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 21 הימים האמורים בסעיף 9.2.1 לעיל במקרה בו יהיה הנאמן בדעה כי כל דחייה בכינוס האסיפה מסכנת את זכויות מחזיקי אגרות החוב.

9.7. על אף האמור בסעיף 9 זה לעיל, במקרה בו תבקש החברה מהנאמן, בכתב, למנות נציגות דחופה, יפעלו הצדדים על-פי ההוראות הקבועות בתוספת השלישית לשטר הנאמנות.

9.8. למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9 זה לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב

(סדרה ח') על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח') והוראות שטר זה ו/או על פי דין ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לעיל לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

9.9. למען הסר ספק מובהר, כי הפירעון המיידי ייעשה לפי יתרת ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח'), אשר טרם נפרעו, כולל הפרשי הצמדה וריבית שהצטברה וכל תוספת ריבית בהתאם להוראות שטר זה לרבות ריבית פיגורים, כאשר הריבית תחושב לתקופה המתחילה לאחר היום האחרון שבגינו שולמה ריבית ועד למועד הפירעון המיידי בפועל (חישוב הריבית עבור חלק משנה ייעשה על בסיס 365 ימים בשנה) וזאת תוך 21 ימים ממועד ההודעה כאמור בסעיף 9.4 לעיל.

10. תביעות והליכים בידי הנאמן

10.1. בנוסף לכל הוראה אחרת בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, יהיה הנאמן רשאי, לפי שיקול דעתו, וללא מתן הודעה, לנקוט כלפי החברה בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות כפי שימצא לנכון ובכפוף להוראות כל דין, לשם אכיפת התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות ולשם מימוש זכויות מחזיקי אגרות החוב על-פי שטר הנאמנות ואכיפת הביצוע על החברה של התחייבויותיה על פי שטר נאמנות זה. על אף האמור לעיל, הזכות להעמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 9 לשטר ולא מכוח סעיף זה.

10.2. כפוף להוראות סעיף 22 לשטר זה הנאמן יהיה חייב לעשות כאמור בסעיף 10.1 לעיל אם יידרש לעשות כן על ידי החלטה רגילה שנתקבלה באסיפה רגילה של מחזיקי אגרות החוב.

10.3. למרות האמור לעיל, החלטה בנוגע לפירוק החברה תתקבל באסיפת מחזיקים מיוחדת כהחלטה מיוחדת.

10.4. הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב, בה יוחלט בהחלטה רגילה (באסיפה רגילה) אילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד האפשרי הראשון. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן אינו רשאי לעכב ביצוע העמדה לפירעון מיידי עליהם החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פי סעיף 9 לעיל, למעט אם האירוע שבגינו התקבלה ההחלטה להעמדה לפירעון מיידי בוטל או הוסר.

10.5. כפוף להוראות שטר זה, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת, אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב על מנת לדון ו/או לקבל את הוראותיה בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות.

10.6. הנאמן רשאי, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה על-ידו על-פי שטר הנאמנות, לצורך פניה לאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או לבית המשפט עד שיקבל הוראות מאסיפת מחזיקי אגרות החוב ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול.

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

11. נאמנות על התקבולים

- 11.1. כל התקבולים שיתקבלו על-ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא, לרבות אך לא רק, כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידיו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על-ידי בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות הבא:
- תחילה** - לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על-ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר אחר עם תנאי שטר זה, לרבות שכרו; **שנית** – לתשלום כל סכום אחר על-פי ה'התחייבות לשיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 22 להלן); **שלישית** – לתשלום החזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 22 להלן, ראשית למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כאמור מעבר לחלקם היחסי לפי סעיף 22.5.2 להלן ולאחר מכן למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי חלקם היחסי לפי סעיף 22.5.2 להלן.
- 11.2. היתרה תשמש, אלא אם הוחלט אחרת מראש בהחלטה מיוחדת של מחזיקי אגרות החוב, למטרות לפי סדר העדיפות הבא:
- 11.2.1. ראשית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הריבית וריבית הפיגורים בגין פיגורי תשלום הריבית המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;
- 11.2.2. שנית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את פיגורי הקרן וריבית הפיגורים בגין פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם;
- 11.2.3. שלישית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי תנאי אגרות ובכפיפות לתנאי ההצמדה החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם;
- 11.2.4. רביעית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב את סכומי הקרן המגיעים להם על-פי תנאי אגרות החוב ובכפיפות לתנאי ההצמדה המוחזקות על-ידם פרי-פסו, וזאת בין אם הגיע זמן סילוק סכום הקרן ובין לאו ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, ואת העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה, לפי העניין.
- 11.3. מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על פי כל דין.
- 11.4. יובהר, כי ככל והיה על החברה לשאת באיזה מההוצאות אולם לא עשתה כן, יפעל הנאמן לקבלת הסכומים כאמור מהחברה ובמקרה ויצליח לקבלם יוחזקו על ידו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר העדיפות המפורט בסעיף 11 זה.
- הנאמן יהיה רשאי להורות לחברה להעביר לחשבון אשר יורה הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב), סכום (או חלק ממנו) המיועד על ידה לתשלום מסוים על חשבון קרן או תשלום מסוים של ריבית בגין אגרות החוב לשם המימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה (להלן: **"סכום המימון"**) ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידיו הנאמן מראש את סכום המימון. סכום המימון ינוכה מתשלום הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית מכספי הקרן. החברה תעביר את סכום המימון לידי הנאמן לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הרלוונטי. החברה אינה רשאית לסרב לפעול על-פי הודעת הנאמן ויראו את החברה כמי שמילאה אחר התחייבותה לתשלום ריבית כלפי המחזיקים האמורים אם העבירה את הסכום המימון שנדרש על ידי הנאמן לזכות החשבון עליו יורה הנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב), ולנאמן ולמחזיקים לא תהא כל טענה כנגד החברה במקרה כאמור בקשר עם העברת התשלום כאמור בסעיף זה לעיל.

אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר האמורים, מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה או על-פי דין. אין באמור בכדי לגרוע מחובתו של הנאמן לפעול באופן סביר להשגת הסכומים אשר שימשו למימון כאמור והמגיעים למחזיקים מן החברה. למען הסר ספק מובהר כי לא חלה על הנאמן במסגרת זו חובה לנקוט בהליכים משפטיים כנגד החברה.

במקרה כאמור לעיל יחולו ההוראות הבאות, אלא אם החברה תעביר לנאמן, לפני המועד הקובע כאמור לעיל, סכום השווה לסכום המימון וזאת שלא מתוך התשלום המסוים כאמור לעיל. החברה תעביר לנאמן את סכום המימון במועד שנקבע בשטר זה לתשלום הקרן או הריבית כאמור לעיל.

עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע תשלום הריבית הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון יפורסם דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו, שיעור הריבית וסכומי הריבית 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 ערך נקוב, בניכוי סכום המימון. בנוסף, תציין החברה בדיווח המיידי האמור, כי סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

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

12. סמכות לענב חלוקת כספים

12.1. למרות האמור בסעיף 11 לעיל, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים

האמורים בסעיף 11 לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), כאמור לעיל, יהיה נמוך מסך של 1 מיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו ויהיה הוא רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות על-פי סעיף 16 לשטר הנאמנות.

12.2. לכשתגענה ההשקעות האמורות לעיל על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך

תשלומם למחזיקי אגרות החוב, אם יגיעו, לסכום של 1 מיליון ש"ח, יהיה הנאמן חייב לחלק את הסכום האמור למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הקרן או הריבית הקרוב. במקרה בו עד למועד המוקדם מבי: מועד תשלום הריבית ו/או הקרן הקרוב; או זמן סביר לאחר קבלת הסכום הכספי האמור, לא יהיה בידי הנאמן סכום של 1 מיליון ש"ח, יהיה הנאמן רשאי לחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו, והכל בכפוף להוראות הבורסה.

12.3. על-אף האמור בסעיף זה, רשאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), לפי החלטה רגילה שתתקבל על

ידם להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על-ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 11 לעיל, אף אם סכומם עומד על פחות מסכום של 1 מיליון ש"ח, והכל בכפוף להוראות הבורסה.

12.4. מובהר כי האמור בסעיף זה אינו גורע מחובת החברה לפרוע את מלוא החוב למחזיקי אגרות החוב.

13. הודעה על חלוקה והפקדה אצל הנאמן

13.1. הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיף 11 לשטר זה, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 23 לשטר.

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

14. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

14.1. סכום כלשהו המגיע למחזיק באגרות החוב ואשר לא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהיא היתה מוכנה ויכולה לשלמו במלואו ובמועדו (להלן: "המניעה"), יחדל לשאת ריבית והפרשי הצמדה מהמועד שנקבע לתשלום והמחזיק האמור יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית (לפי העניין).

14.2. החברה תעביר את הסכום אשר לא שולם כאמור לעיל לנאמן, באופן מיידי ולא יאוחר משלושה (3) ימי עסקים לאחר המועד הקבוע לתשלום. הנאמן יחזיק את הסכום בנאמנות עבור מחזיק אגרות החוב, והעברת הסכום לנאמן כאמור תיחשב כתשלום אותו סכום למחזיק זה, בכפוף לאמור בסעיף 14.3 להלן. היה הסכום האמור התשלום האחרון - תראה הפקדת אותו סכום בידי הנאמן בנאמנות כפדיון אגרות החוב האמורות, בכפוף לאמור בסעיף 14.3 להלן. הנאמן יפקיד בבנק כל סכום שיוחזק על-ידו בנאמנות עבור המחזיקים בהשקעות המותרות על-פי סעיף 16 לשטר הנאמנות. לאחר שיקבל מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה, הנאמן יעביר למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים ממימוש השקעתם, בניכוי כל ההוצאות של הנאמן הקשורות בהשקעה האמורה ודמי ניהול חשבון הנאמנות והעמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה וכל מס על-פי דין. התשלום יעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבלו.

14.3. בתום שנה מהמועד הסופי לפירעון אגרות החוב, יעביר הנאמן את הסכומים שהצטברו בידו ונותרו בידו לחברה, בניכוי הוצאותיו של הנאמן הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות הסבירות ובניכוי תשלומי החובה לרבות כל מס על-פי דין, והחברה תחזיקם בנאמנות ותשקיעם בהשקעות המותרות על פי סעיף 16 לשטר הנאמנות עבור המחזיק עד לתום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ח'), ולא תעשה בהם כל שימוש במשך תקופה זו. בכל הנוגע לסכומים שיועברו אל החברה על-ידי הנאמן כאמור לעיל, יחול עליה האמור לעיל בסעיף 14 זה, בשינויים המחויבים. לאחר העברת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור.

14.4. החברה תאשר בכתב לנאמן את העברת הסכומים האמורים לידה ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') כאמור, ותתחייב לשפות את הנאמן בגין נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו בגין העברת הכספים כאמור, ובלבד שפעל בסבירות ושלא בחוסר תום לב ו/או בזדון ו/או ברשלנות.

14.5. כספים כאמור שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיק אגרות החוב בתום שבע (7) השנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב, יועברו לבעלות החברה והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא ומחזיקי אגרות החוב לא יהיו זכאים לקבלת כספים נותרים והכל בכפוף לדיני ההתיישנות.

15. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן

- 15.1. קבלה מאת מחזיק אגרת החוב בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על-ידי הנאמן או החברה בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן או החברה (בהתאמה) בשחרור מוחלט בכל הקשור לתשלום הסכומים הנקובים בקבלה.
- 15.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 14.2 לשטר תיחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב לצורך האמור בסעיף 15.1 לשטר.
- 15.3. כספים שחולקו כאמור בסעיף 11 לשטר ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב.

16. השקעות כספים

- 16.1. כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו ו/או יופקדו על ידיו באחד מחמשת הבנקים הגדולים המדורגים בדירוג (AA) לפחות, בניירות ערך של מדינת ישראל ו/או בפיקדונות שקליים באותם בנקים וזאת כפי שימצא למתאים, והכל כפוף לתנאי שטר הנאמנות.
- 16.2. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות סעיף 11 לעיל, לפי העניין.

17. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

- 17.1. החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, לאחר שיפורסם דוח הצעת מדף, אם וככל שיפורסם ובכפוף לכך, כל זמן שאגרות החוב (סדרה ח') לא נפרעו במלואן (לרבות הפרשי ההצמדה עליהן) וכל עוד לא מולאו כל ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב והנאמן על פי שטר זה, כדלקמן:
- 17.1.1. להתמיד ולנהל את עסקי החברה והחברות אשר בשליטתה (ככל שיהיו) בצורה סדירה, נאותה ויעילה.
- 17.1.2. לרשום את אגרות החוב למסחר בבורסה ולפעול לכך שאגרות החוב תמשכנה להיות רשומות למסחר בבורסה עד למועד פירעון הסופי (ובכלל זה פירעון סופי באמצעות פדיון מוקדם).
- 17.1.3. למסור לנאמן או לנציג מורשה שלו, אשר הודעה על מינויו תימסר על ידי הנאמן לחברה עם מינויו, וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, כל מידע בנוגע לחברה לרבות פרטים ו/או הסברים, מסמכים וחישובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה ומידע אשר נדרש באופן סביר לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, ולהורות 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, ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 3.7 לעיל.
- 17.1.4. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאים מקובלים. לשמור את הפנקסים והמסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתה, חשבונות וקבלות), וכן לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, לעיין

בכל זמן סביר שיתואם מראש עם החברה, וזאת לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, בכל פנקס ו/או מסמך כאמור.

17.1.5. להודיע לנאמן בכתב לא יאוחר משני ימי עסקים לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול או בוצעה פעולת הוצאה לפועל או מומש שעבוד על נכס מהותי (כהגדרת מונח זה בסעיף 9.1 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה לנכס מהותי (כהגדרת מונח זה בסעיף 9.1 לעיל) כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון), מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה ו/או כל בעל תפקיד אחר, לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביצוע ההוצאה לפועל או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול לפי העניין, וכן לפי דרישתו של הנאמן, לדווח לנאמן באופן שוטף על ההליכים המתקיימים.

17.1.6. לזמן את הנאמן לאסיפותיה הכלליות (בין אם לאסיפות כלליות שנתיות ובין אם לאסיפות כלליות מיוחדות של בעלי המניות בחברה) מבלי להעניק לנאמן זכות הצבעה באסיפות אלו. במידה והחברה תחדל מלהיות חברה ציבורית, ותיוותר רק כחברת אגרות חוב (כהגדרת המונחים בחוק החברות) – להמציא לנאמן פרוטוקולים חתומים של אסיפות בעלי המניות בתוך יום עסקים אחד ממועד חתימת הפרוטוקולים האמורים.

17.1.7. להודיע לנאמן לא יאוחר מיום מסחר אחד ובכתב, עם היוודע הדבר לחברה, על קרות כל אירוע מהאירועים המפורטים בסעיף 9.1 לשטר על סעיפיו הקטנים, או על חשש ממשי לקרות אירוע כאמור או כי קיים חשש סביר שימנע מהחברה היכולת לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע המועד לקיומן. יובהר כי ביחס להודעה האמורה בסעיף זה לא תילקח בחשבון תקופת הריפוי לכל עילה, ככל שרלבנטי, כאמור בסעיף 9.1 לעיל.

17.1.8. החברה תמסור, לא יאוחר מתום 30 ימים ממועד הנפקת אגרות חוב (סדרה ח') ו/או ממועד הרחבת סדרה זו העתק נאמן למקור של אגרת החוב שנחתמה בהנפקה ו/או בהרחבה ככל שתהיה.

17.1.9. להודיע לנאמן בהודעה בכתב חתומה בידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, תוך ארבעה (4) ימי עסקים, על ביצוע כל תשלום למחזיקי אגרות החוב לרבות פירוט אופן חישוב התשלום ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד למחזיקי אגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הנ"ל.

17.1.10. למסור לנאמן הודעות בדבר רכישת אגרות חוב על-ידי החברה כאמור בסעיף 4 לשטר.

17.1.11. למסור לנאמן העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה למחזיקי אגרות החוב, כאמור בסעיף 23 לשטר זה.

17.1.12. לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדה ולכל מקום שבו יימצאו נכסיה, בכל זמן סביר וזאת לא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים ממועד הבקשה של הנאמן, לשם בדיקת נכסיה, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

17.1.13. לפעול ככל שהדבר בשליטתה להמשך דירוג אגרות החוב על ידי חברה מדרגת אחת לפחות המאושרת על ידי הממונה על שוק ההון במשך כל תקופת אגרות החוב. יובהר,

כי ככל שאגרות החוב תדורגנה על ידי מספר חברות דירוג, תהא החברה רשאית להפסיק את דירוגן על ידי מי מחברות הדירוג, לפי שיקול דעתה הבלעדי, ומבלי שלנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב תהא טענה בקשר לכך, ובלבד שבאותו מועד אגרות החוב מדורגות על ידי חברת דירוג אחת לפחות. היה ויופסק דירוג אגרות החוב (על ידי מי מחברות הדירוג ככל שישנן מספר חברות דירוג), או ככל שתוחלף חברת דירוג, והכל גם במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי מספר חברות מדורגות, תפרסם החברה דיווח מיידי בדבר ההפסקה או ההחלפה כאמור בצירוף הנסיבות, וזאת לא יאוחר מיום מסחר ממועד השינוי.

17.1.14. בנוסף על הדוחות או ההודעות אותם מחויבת החברה למסור על פי חוק ניירות ערך, ובכלל זה בהתאם להוראות סעיף 35(א) לחוק, למסור לנאמן, על-פי דרישתו, אישורים ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע ו/או דוח, כפי שידרשו באופן סביר על-ידי הנאמן וזאת לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד הבקשה של הנאמן. מובהר כי לצורך מילוי הוראות סעיף זה יראו בפרסום דוח במגנ"א, כהמצאה לנאמן.

17.1.15. להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד השינוי.

17.1.16. לא יאוחר מיום 31 בדצמבר בכל שנה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור בכתב של החברה, החתום על ידי מנכ"ל החברה, על כך שבתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה ותנאי איגרות החוב, אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת. לאישור כאמור יצורף פלט ממרשם החברה המתנהל ברשם החברות. 17.1.17. למסור לנאמן לא יאוחר מתום 30 ימים מתאריך שטר נאמנות זה לוח סילוקין לתשלום אגרות החוב (קרן וריבית) בקובץ Excel.

17.1.18. לסייע לנאמן למלא את תפקידיו על פי חוק ו/או על פי שטר זה לרבות בדיקת קיום התחייבויות החברה במלואם ובמועד, בדיקת פעולות ו/או עסקאות שביצעה החברה. 17.1.19. למסור לנאמן העתק מכל מסמך או כל מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב, בכתב, ככל שתעביר.

17.1.20. למסור לנאמן, על פי דרישתו הראשונה בכתב, בתוך לא יאוחר מ-5 ימי עסקים, אישור בכתב חתום על ידי מנכ"ל החברה או הבכיר בחברה בתחום הכספים, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במועדם ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור וזאת בהתייחס לאותו מועד בקשתו של הנאמן.

17.1.21. בכפוף להוראות הסכמי השכירות של החברה עם שוכריה, כפי שיהיו מעת לעת, לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדי החברה ולכל מקום שבו יימצאו נכסיה, בכל זמן סביר, וזאת לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד הבקשה של הנאמן, לשם בדיקת נכסיה על פי שיקול דעתו של הנאמן לשם הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

17.2. דיווחים של החברה במערכת המגנ"א ייחשבו כמסירה בפועל לנאמן או זימון בפועל שלו, לפי העניין וזאת למעט לעניין ההודעה המפורטת בסעיף 17.1.7 לעיל אשר תימסר לנאמן בכתב בנוסף לדיווח של החברה במערכת המגנ"א.

17.3. כל אישור של החברה לנאמן ייחתם בידי מורשי החתימה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, מבלי שיידרש לבדוק את אמיתות החתימות ומורשיה.

18. התחייבויות נוספות

לאחר שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כאמור בסעיף 9 לשטר, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן, ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות, וזאת לא יאוחר מ-14 ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן:

18.1. תפרע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם ו/או שיגיעו להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגין חל או לא ('האצה'/'Acceleration'), וזאת תוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד ההודעה. פרעה החברה את מלוא הסכומים הנדרשים כאמור בסעיף זה, יראו את החברה כמי שמילאה אחר מלוא התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב ולמחזיקי אגרות החוב ו/או לנאמן לא תהיה כל תביעה כנגד החברה בקשר לתשלומים האמורים.

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

18.3. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות הדרושות באופן סביר, בקשר עם ביצוע הפירעון המיידי.

18.4. למטרות סעיף זה, הודעה בכתב חתומה על-ידי הנאמן המאשרת כי פעולה הנדרשת על-ידו, במסגרת סמכויותיו, היא פעולה סבירה, תהווה ראייה לכאורה לכך. מובהר כי אין באמור בסעיף זה לעיל כדי לגרוע מאילו מזכויותיה של החברה להעלות תביעות ו/או דרישות ו/או לנקוט בהליכים משפטיים מתאימים, ככל ולעמדת החברה העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי בוצעה שלא בהתאם להוראות שטר זה.

19. דיווח על-ידי הנאמן

19.1. החל ממועד הנפקה לראשונה של אגרות חוב (סדרה ח') על פי שטר זה, יערוך הנאמן עד תום הרבעון השני בכל שנה קלנדרית, דוח שנתי על ענייני הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח') (להלן: "הדוח השנתי").

19.2. הדוח השנתי יכלול את הפירוט שיקבע מעת לעת בחוק. הגשת הדוח השנתי לרשות ולבורסה, כמוה כהמצאת הדוח השנתי לחברה ולמחזיקים באגרות החוב. הנאמן יפרסם (בעצמו או באמצעות החברה לבקשת הנאמן) את הדוח השנתי במערכת המגנ"א.

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

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

19.5. לפי דרישה של המחזיקים בלמעלה מחמישה אחוזים (5%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות.

19.6. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 9 מיליון דולר³ לתקופה (להלן: "**סכום הכיסוי**"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ח') יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר⁴ מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתן לתוקף של תקנות לחוק ניירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.

19.7. עד לפירעון המלא של אגרות החוב, היה ותתקבל אצל הנאמן פניה של המחזיקים בלמעלה מ-5% מאגרות החוב לקבלת מידע אודות הבדיקות שעורך הנאמן ביחס לסדרת אגרות החוב לרבות ביחס לבדיקת עמידת החברה בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות, הנאמן ישתף פעולה עם המחזיק בקשר עם קבלת המידע האמור והכול בכפוף לחתימה על כתב סודיות לשביעות רצונו של הנאמן ובכפוף להוראות כל דין (למען הסר ספק יובהר, כי קבלת המידע האמור תהיה מעבר לדוח השנתי שמפרסם הנאמן בהתאם להוראות חוק ניירות ערך התשכ"ח-1968).

20. סמכויות מיוחדות

20.1. הנאמן, יהיה רשאי להפקיד את כל השטרות והמסמכים המעידים, המייצגים ו/או הקובעים את זכותו בקשר עם כל נכס הנמצא באותו זמן בידיו, בכספת אצל כל בנקאי ו/או כל חברה בנקאית ו/או אצל עורך דין. עשה כן הנאמן, הוא לא יהיה אחראי בגין כל הפסד שיגרם בקשר להפקדה כזו, אלא אם כן – הנאמן פעל ברשלנות, בזדון או בחוסר תום לב.

20.2. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה להזמין חוות דעתו ו/או עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר (להלן: "**המומחים**"), ולפעול בהתאם למסקנותיה, בין אם חוות דעת ו/או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן ו/או על-ידי החברה. הנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שייגרם כתוצאה מכל פעולה ו/או מחדל שנעשו על-ידו על סמך חוות דעת ו/או עצה כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. החברה תשא במלוא הוצאות העסקת המומחים שימונו כאמור, ובלבד ככל שאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבלת חוות דעת מומחה או עצה כאמור וכי ההוצאות האמורות הינן סבירות בנסיבות העניין. כמו כן, ככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין, הנאמן ימציא לחברה רשימה של לא יותר משלושה יועצים כאמור בעלי מוניטין ומומחיות רלוונטיים, אשר אליהם פנה הנאמן לקבלת הצעות שכר טרחה למינויים כיועצים כאמור. החברה תבחר הצעה אחת מתוך ההצעות שיוגשו ותהיה רשאית לנהל מו"מ עם היועצים על הצעתם וזאת לפרק זמן שלא יעלה על 5 ימי עסקים.

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

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

³ למועד חידוש הפוליסה.

⁴ ראו ה"ש 3 לעיל.

- 20.5. הנאמן ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט, וכפוף ליתר הוראות שטר זה לא יהיה הנאמן אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות או בחוסר תום לב או בזדון.
- 20.6. 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, אלא על-פי הסמכויות אשר הוענקו לנאמן בשטר זה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.

21. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

- 21.1. הנאמן יהיה רשאי, במסגרת הנהלת עסקי הנאמנות, למנות שלוחים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים, ובלבד שהנאמן נתן לחברה הודעה בכתב בדבר מינוי שלוחים כאמור, ככל שאין בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב תוך פירוט העלויות הכרוכות בכך.
- 21.2. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכר טרחתו הסביר של כל שלוח כזה (לרבות מראש), והחברה תחזיר לנאמן, תוך זמן סביר לאחר דרישתו הראשונה הוצאות אלו, ובלבד שככל שהדבר אינו פוגע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוחים כאמור לעיל בצירוף פירוט שכר טרחתו של השלוח ומטרת מינויו. החברה תהיה רשאית להתנגד למינוי שלוח מסוים כאמור במקרה בו השלוח הינו מתחרה או מצוי בניגוד עניינים, בין במישרין ובין בעקיפין, בעסקי החברה ובתנאי שהחברה תעביר לנאמן את נימוקיה הסבירים לכך תוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת ההודעה על מינוי השלוח.
- עם זאת, לא יהא בהתנגדותה של החברה למינוי שלוח מסוים שמונה באסיפת מחזיקים, כדי לעכב את תחילת העסקת השלוח ככל שהעיכוב עלול לפגוע בזכויות המחזיקים.
- 21.3. הנאמן, ככל הניתן, יתייעץ עם החברה, וככל הניתן ינסה להתחשב בעמדת החברה בעת מינוי שלוח כאמור לעיל. מובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את שיקול דעתו הבלעדי של הנאמן בעת מינוי שלוח.
- 21.4. הנאמן רשאי בכל עת להפעיל את הכוחות, ההרשאות והסמכויות הנתונים לו לפי שטר נאמנות זה, כולם או מקצתם, באמצעות אדם אחר או אנשים אחרים וכל הפעלת סמכויות או כוחות כזו תיעשה לפי התנאים וההוראות שהנאמן יראה למתאימים, אך אין בהפעלת סמכויות כאמור כדי לשחרר את הנאמן מכל אחריות שהיתה מוטלת עליו אלמלא הפעלת הסמכויות באמצעות אחרים כמפורט לעיל.

22. שיפוי הנאמן

- 22.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 22.6 לשטר הנאמנות, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 22.4 לשטר הנאמנות), מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה ו/או ימונה על-ידי הנאמן על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') על פי הוראות שטר נאמנות זה ("הזכאים לשיפוי") :

22.1.1. בגין כל חבות ו/או תביעה ו/או איום בהגשת תביעה ו/או כל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה ו/או תשלום ו/או בגין חיוב כספי על-פי פסק דין או פסק בורר (שלא ניתן לגביהם עיכוב ביצוע) או על-פי פשרה שנסיימה (וככל שהפשרה נוגעת לחברה ניתנה הסכמת החברה מראש לפשרה) אשר עילתו קשורה למעשה או מחדל שביצעו הזכאים לשיפוי או שעליהם לבצע מכוח הוראות שטר זה ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה ו/או לתפקידם מכוח שטר זה; וכן

22.1.2. בגין שכר המגיע לזכאים לשיפוי והוצאות סבירות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא, לרבות אגב ביצוע מעשה או מחדל ביחס לנאמנות או בקשר לפעולות כאלה, שלפי דעתם של הזכאים לשיפוי 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, איום בהגשת תביעות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון ו/או לתפקידם מכוח שטר זה.
והכל בתנאי כי:

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

22.1.2.2. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו באופן שהפעולה נעשתה על-ידם שלא במסגרת מילוי תפקידם, בהתאם להוראות הדין ו/או על-פי שטר נאמנות זה;

22.1.2.3. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו ברשלנות שאין לגביה פטור על פי הדין;

22.1.2.4. לא נקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה כי הזכאים לשיפוי פעלו בזדון.

התחייבויות השיפוי על-פי סעיף 22.1 זה תקראנה **"התחייבות השיפוי"**.

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

22.3. מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 22.1 לשטר, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב ו/או לפי דרישת החברה, ו/או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') 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 פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' (להלן: **"כרית המימון"**) בסכום הנדרש שיקבע באופן סביר על ידי הזכאים לשיפוי כסכום הצפוי של הוצאות בקשר עם פעולה כאמור, 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 22.6 לשטר הנאמנות), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב לא יפקידו בפועל את

מלוא סכום 'כרית המימון' לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים, בכפוף לכל דין. 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.

לאחר תיקון תקנות לעניין הפקדת פיקדון על ידי החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב בהתאם לסעיף 35ה1 לחוק ניירות ערך, ישמש הפיקדון חלף כרית המימון והנאמן יהיה רשאי לפנות לחברה מעת לעת לחידוש הפיקדון.

22.4. 'התחייבות השיפוי':

22.4.1. **תחול על החברה** בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור) ו/או התחייבות לשיפוי הקמה על פי הוראות שטר זה (למעט כמפורט בסעיף 22.4.2 (1) להלן); וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

22.4.2. **תחול על המחזיקים** שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 22.6 לשטר הנאמנות) באגרות החוב, בכל מקרה של (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות שכאמור שנקטו לפי דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על-ידי החברה של סכום 'התחייבות השיפוי' החלה עליה על-פי סעיף 22.4 לשטר הנאמנות (בכפוף להוראות סעיף 22.7 לשטר הנאמנות). אין בתשלום על ידי המחזיקים לפי ס"ק (2) לעיל כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בהתחייבות השיפוי החלה עליה על פי סעיף 22.4.1 לעיל.

22.5. 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 מכוח הוראות סעיף 22.4.2 לשטר הנאמנות ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 22.3 לשטר הנאמנות, יחולו ההוראות הבאות:

הכספים יגבו באופן הבא:

22.5.1. **ראשית** - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, יחולו הוראות סעיף 11 לשטר הנאמנות;

22.5.2. **שנית** - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 22.6 לשטר הנאמנות) כל אחד בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן את הסכום החסר. הסכום שיפקיד כל מחזיק יישא ריבית שנתית בשיעור השווה לריבית הקבועה על אגרות החוב (כאמור בתוספת הראשונה לשטר זה) וישולם בקדימות כאמור בסעיף 22.8 לשטר הנאמנות.

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 22.6 לשטר הנאמנות מסך הערך הנקוב של אגרות החוב

שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

יובהר, כי מחזיקי אגרות החוב אשר יישאו באחריות לכיסוי הוצאות כאמור בסעיף זה לעיל יוכלו לשאת בהוצאות כאמור בסעיף זה לעיל מעבר לחלקם היחסי ובמקרה זה יחול על השבת הסכומים סדר העדיפות בהתאם לאמור בסעיף 11 לשטר זה.

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

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

22.6.2. 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.

22.7. ככל שהסכומים שישולמו לנאמן היו צריכים להיות משולמים על-ידי החברה, לא יהיה בקבלת התשלומים מהמחזיקים כדי לגרוע מחובת החברה לשלם והנאמן יפעל באופן סביר להשגת הסכומים מן החברה, כמפורט בסעיף 22 זה. מובהר כי לא תחול על הנאמן כל חובה לנקוט בהליכים משפטיים לגביית סכומי השיפוי הללו.

22.8. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראה סעיף 11 לשטר הנאמנות.

23. הודעות

23.1. 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 המתחייבים על פי הדין תפורסם מודעה בנוסף גם בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כהודעה שנמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי העניין).

23.2. העתקים מההודעות ומההזמנות שיתן החברה למחזיקים יישלחו על-ידיה גם לנאמן לאגרות החוב (סדרה ח'). יובהר כי הודעות והזמנות כאמור אינן כוללות דיווחים שוטפים של החברה לציבור באמצעות המגנ"א. העתקים מההודעות ומההזמנות שיתן הנאמן למחזיקים באגרות החוב (סדרה ח') יישלחו על-ידיה גם לחברה. פרסום הודעות כאמור במערכת המגנ"א יפטור את הצד המפרסם ממשלוחם לצד האחר.

23.3. במקרה שבו תחדל החברה להיות "תאגיד מדווח" כמשמעותו בחוק, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי פרסומה בשני עיתונים יומיים הנפוצים בישראל בשפה

העברית. כל הודעה שתפורסם כאמור תיחשב כהודעה שנמסרה לידי מחזיקי איגרות החוב ביום פרסומה בעיתונים כאמור.

23.4. במקרה בו תחדל החברה מלהיות תאגיד מדווח (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך), מתחייבת החברה למסור לנאמן, בנוסף לכל דיווח רלוונטי אחר כמפורט בסעיף 29 להלן, דיווחים כמפורט בהוראות החוזר המאוחד של משרד האוצר - אגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון – הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות, כפי שתהיינה מעת לעת, חתומים על ידי מנכ"ל החברה ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בהתאם למועדים הקבועים בהוראות החוזר המאוחד, והכל על-פי הוראות החוזר המאוחד כפי שיהיו בתוקף מעת לעת⁵.

23.5. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעמה לנאמן תוכל להינתן על-ידי מכתב שישלח בדואר רשום או באמצעות שליח לפי כתובתה המפורטת בשרט הנאמנות זה, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב, או באמצעות שיגורה בדואר אלקטרוני (שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני (במענה חוזר לא אוטומטי) על ידי הצד המקבל) או בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה אצל הנמען). כל הודעה או דרישה שתישלח בדואר רשום תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור חמישה ימי עסקים מיום מסירתה למשלוח בדואר. כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות שליח תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור יום עסקים אחד מיום מסירתה לחברה או לנאמן (לפי העניין). כל הודעה או דרישה שתישלח באמצעות פקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה. כל הודעה שנשלחה באמצעות דואר אלקטרוני (שקבלתו אושרה בדואר אלקטרוני חוזר לא אוטומטי על ידי הצד המקבל) תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי החברה או הנאמן (לפי העניין) כעבור יום עסקים אחד מיום שליחתה.

24. ויתור, פשרות ו/או שינויים בשרט הנאמנות

24.1. בכפוף להוראות כל דין ולמעט בקשר עם שיטת ההצמדה, מועדי התשלומים על-פי תנאי אגרות החוב, סכום תשלום פירעון קרן אגרות החוב, שיעור הריבית של אגרות החוב, לרבות בגין ריבית פיגורים, מנגנון תוספת הריבית בגין שינוי בדירוג ובגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות, השעבוד השלילי, עילות להעמדה לפירעון מיידי, אמות מידה פיננסיות, מגבלות על חלוקה, שינוי במגבלות על הרחבת סדרה ו/או הנפקת סדרות חדשות, ומתן דוחות ודיווחים לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי מזמן לזמן ובכל עת, אם שוכנע כי אין בדבר משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב, לפי העניין, לוותר על כל הפרה או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על ידי החברה. החברה תדווח בדוח מיידי על כל שינוי ו/או ויתור כאמור לעיל בהקדם האפשרי טרם כניסתו לתוקף.

24.2. בכפוף להוראות כל דין לרבות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו ובכלל זה סעיף 350 לחוק החברות, ובאישור מוקדם בהחלטה שתתקבל בהחלטה מיוחדת יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ולהסכים עם החברה לכל הסדר, לרבות ויתור על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב.

⁵ לפרטים אודות החוזר המאוחד ראו <https://mof.gov.il/hon/Information-entities/Pages/Codex.aspx>

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

24.3.1. אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקי אגרות החוב. הוראות פסקה זו לא יחולו לעניין שינויים בתנאי הצמדה, במועדי התשלומים על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), סכום תשלום פירעון קרן אגרות החוב, בשיעור הריבית של אגרות החוב, לרבות בגין ריבית פיגורים, מנגנון תוספת הריבית בגין שינוי בדירוג ובגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות, השעבוד השלילי, בעילות להעמדה לפירעון מיידי, שינוי באמות מידה פיננסיות, שינוי במגבלות על חלוקה, שינוי במגבלות על הרחבת סדרה ו/או הנפקת סדרות חדשות ומתן דוחות ודיווחים לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב, וכן לעניין שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו.

24.3.2. כפוף להוראות חוק ניירות ערך וחוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחם ובכלל זה סעיף 350 לחוק החברות, ובאישור מוקדם של המחזיקים באגרות החוב שהסכימו לשינוי בהחלטה מיוחדת.

24.4. החברה תמסור לכל המחזיקים באגרות החוב (סדרה ח') הודעה באמצעות מערכת המגנ"א בלבד על כל שינוי ו/או ויתור כאמור בסעיף 24 זה לעיל ביחס לאגרות החוב (סדרה ח'), בסמוך לפני ביצועו.

24.5. בכל מקרה של שימוש בזכות הנאמן על-פי סעיף 24 זה לעיל ביחס לאגרות החוב (סדרה ח'), יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמחזיקים באגרות החוב (סדרה ח') למסור לו או לחברה את תעודות אגרות החוב (סדרה ח'), לשם רישום הערה בדבר כל ויתור, פשרה, שינוי או תיקון כאמור, ולפי דרישת הנאמן, תרשום החברה הערה כאמור בתעודות שימסרו לה.

24.6. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על-ידי בית המשפט, לפי סעיף 350 לחוק החברות.

25. מרשם מחזיקי אגרות החוב

החברה תנהל במשרדה הרשום מרשם מחזיקי אגרות חוב (סדרה ח'), בהתאם להוראות חוק ניירות ערך, אשר יהיה פתוח לעיונו של כל אדם.

החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם מחזיקי אגרות החוב שום הודעה בדבר נאמנות מפורשת, מכללא או משוערת, או משכון או שעבוד מכל מין שהוא או כל זכות שביושר, תביעה או קיזוז או זכות אחרת כלשהי בקשר לאגרות החוב. החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב. יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של המחזיק הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות חוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד - עקב פירוקו) יהיו רשאים להירשם כמחזיקים בהן לאחר מתן הוכחות שלדעת החברה תספקנה להוכיח את זכותם להירשם כמחזיקים שלהם.

26. שחרור

לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן של אגרות החוב (סדרה ח') כי כל אגרות החוב (סדרה ח') נפרעו ו/או נפדו וכי החברה מילאה אחר כל התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות, או לכשתפקיד החברה בנאמנות בידי הנאמן סכומי כסף אשר יספיקו לפדיון אגרות החוב (ובכפיפות לתנאי שטר זה) (קרי, קרן, ריבית, ריבית פיגורים, הפרשי הצמדה, ככל שרלוונטי וכל תשלום נוסף בהתאם להוראות השטר, ככל שרלוונטי) אשר לא הוצגו לפדיון, וכן לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל ההתחייבויות וההוצאות שנעשו או נגרמו על-ידי הנאמן בקשר לשטר זה ועל-פי הוראותיו שולמו במלואן, אזי יהיה הנאמן חייב, לפי דרישה ראשונה של החברה לפעול ביתרת הכספים שיהיו בידו באותה עת (ככל שהופקדו) בגין אגרות החוב שלא נדרש פדיון - על-פי התנאים הקבועים בשטר זה.

27. מינוי נאמן חדש ופקיעת כהונת הנאמן

- 27.1. הנאמן יהיה רשאי להתפטר מתפקידו בכל מועד שירצה לאחר מתן הודעה בכתב לחברה חודשיים מראש, אשר בה יפורטו סיבות ההתפטרות. בכפוף לכל דין, להתפטרות הנאמן אין תוקף אלא אם כן ניתן לה אישור בית המשפט, ומן היום שנקבע לכך באישור בית המשפט כאמור. בכל מקרה, נאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר.
- 27.2. על סיום כהונת הנאמן יחולו הוראות חוק ניירות ערך.
- 27.3. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החדש לצורך העברה כאמור.
- 27.4. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב כלפי הנאמן, ככל ויהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך בכדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על פי כל דין. כמו כן, לא יהא בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב מחבות כלשהי על פי כל דין.
- 27.5. המחזיקים בחמישה אחוזים מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים על מנת לקבל החלטה על העברת הנאמן מכהונתו.
- 27.6. על אף האמור לעיל, החלטה בדבר העברת הנאמן מכהונתו תתקבל ברוב של 75% לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור באותה עת, באסיפת מחזיקים בה נכחו חמישים אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, או באסיפת מחזיקים נדחית בה נכחו מחזיקים בעשרה (10%) אחוזים לפחות מהיתרה כאמור.
- 27.7. בכפוף להוראות כל דין, 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 חוק ניירות ערך.
- 27.8. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות, ויחתום על כל מסמך שיידרש לשם כך. לכל נאמן חדש יהיו אותם כוחות, חובות וסמכויות, והוא יוכל לפעול לכל דבר ועניין, כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה.
- 27.9. החברה תפרסם דוח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.
- 27.10. הסתיימה או פקעה כהונתו של נאמן לפי סעיף 35ב(א) לחוק ניירות ערך או לפי סעיף 27 זה ולא מונה נאמן אחר במקומו בתוך זמן סביר, רשאי בית המשפט למנות נאמן אחד במקומו לתקופה ובתנאים שייראו לו.

28. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

29. דיווח של החברה לנאמן

- בנוסף לאמור בסעיף 17 לעיל, החברה תמסור לנאמן, כל עוד לא נפרעו במלואן כל אגרות החוב:
- 29.1. לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם (ללא קשר לסטאטוס המשפטי של החברה), דוחות כספיים שנתיים מבוקרים של החברה לשנת הכספים שנתיים ביום 31 בדצמבר של השנה שחלפה ודוחות תקופתיים, מיד לאחר פרסומם.
 - 29.2. לא יאוחר מהמועד הקבוע לחברות ציבוריות בדין לפרסומם (ללא קשר לסטאטוס המשפטי של החברה), כל דוח כספי ביניים וכל דוח רבעוני המסוקר של החברה, מיד לאחר פרסומו, בצירוף דוח סקירת רו"ח ביחס אליהם.
 - 29.3. כל דוח מיידי מיד עם התפרסמו.
 - 29.4. דיווחים של החברה במערכת המגנ"א ייחשבו כמסירה לנאמן.

30. שכר הנאמן

- החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו, בהתאם לשטר נאמנות זה, כמפורט להלן:
- 30.1. בגין שנת הנאמנות הראשונה שתחל במועד הנפקת סדרת אגרות החוב ובגין כל שנה נוספת מהשנים בהן יהיו אגרות החוב (סדרה ח') שטרם נפרעו במחזור – שכר טרחה שנתי בסך של 25,000 ש"ח.
 - הסכום הנקוב בסעיף 30.1 לעיל יכונה להלן: "**השכר השנתי**". השכר השנתי האמור לעיל ישולם בתחילת כל שנת נאמנות.
 - 30.2. בנוסף יהיה הנאמן זכאי מהחברה להחזר ההוצאות הסבירות כהגדרתן להלן.
"**הוצאות סבירות**" – סכומים אשר יוציא הנאמן באופן סביר במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה ובכלל זה: הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, עלויות חשבון הנאמנות מכל מין וסוג לרבות – עמלות בנקאיות, הוצאות תדפיסים וייפויי כוח, מכירות ניירות ערך והעברתם, שליחויות, צילומים ונסיעות.
 - 30.3. מבלי לפגוע בכלליות האמור בסעיף 30 זה לעיל, בנוסף לשכר השנתי יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה בסך של 600 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לו בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות), ולרבות:
 - 30.3.1. עבודות מיוחדות (לרבות, אך לא רק, עבודה הנדרשת בשל שינוי במבנה החברה או עבודה בשל דרישת החברה) או בגין הצורך בביצוע פעולות נוספות לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, בשל שינוי בדין ו/או בהוראות החוק.
 - 30.3.2. בנוסף, בגין פעולות מיוחדות, לרבות בגין פעולות אשר על הנאמן לבצע כדי למלא אחר חובתו החוקית מכוח חוק ניירות ערך בכלל ובפרט תיקון 50 ו-51 לחוק ניירות ערך.
 - 30.3.3. פעולות הנובעות מהפרה או חשש להפרה של שטר פעולות בקשר עם העמדת אגרת החוב לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי לרבות כל הנובע מכך.
 - 30.3.4. פעולות מיוחדות שיידרש לבצע או שיהא צריך לבצע, אם יידרש, לצורך מילוי תפקידיו על-פי שטר זה ו/או לצורך הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב לרבות בשל אי עמידת

החברה בהתחייבויותיה על פי שטר זה, ולרבות של אסיפות מחזיקי אגרות חוב, ולרבות בשל השתתפות באספות מחזיקי אגרות חוב;

30.4. בגין כל אסיפת בעלי מניות שהנאמן ייטול בה חלק, לרבות בגין נוכחותו באסיפה שלא נפתחה עקב העדרו של מניין חוקי מתאים, ישולם לנאמן שכר נוסף של 500 ש"ח לאסיפה. יובהר כי במידה והנאמן יכהן כנאמן עבור יותר מסדרת אג"ח אחת, לא יגבה כפל תשלום בגין השתתפותו באסיפות בעלי מניות של החברה.

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

30.6. כל הסכומים הנקובים בסעיף זה לעיל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע במועד הנפקת הסדרה ובכל מקרה לא יפחתו מהסכומים הנקובים לעיל בסעיף זה.

30.7. שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) לחברה (או כונס נכסים ומנהל), או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו.

30.8. כל הסכומים האמורים בסעיף 30 זה, ישולמו לנאמן בתוך 15 ימי עסקים מיום משלוח הדרישה לתשלום בגינם.

30.9. מונה נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו לפי סעיפים 35ב(א1) או 35ד(ד) לחוק ניירות ערך, יישאו המחזיקים באגרות החוב בהפרש שבו עלה שכרו של הנאמן שמונה כאמור על השכר ששולם לנאמן שבמקומו מונה אם ההפרש כאמור הוא בלתי סביר ויחולו הוראות הדין הרלוונטיות במועד החלפה כאמור.

נשיאה של המחזיקים בהפרש כאמור תבוצע באופן של קיזוז החלק היחסי של ההפרש מכל תשלום שהחברה תבצע למחזיקי אגרות החוב בהתאם לתנאי שטר הנאמנות והעברתו על ידי החברה ישירות לנאמן.

30.10. במידה ופקעה כהונתו של הנאמן, כאמור בסעיף 27 לשטר הנאמנות, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה החל מיום פקיעת כהונתו. במידה וכהונת הנאמן פקעה במהלך שנת הנאמנות, יוחזר שכר הטרחה ששולם בגין החודשים בהם לא שימש הנאמן כנאמן. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי שכר הנאמן בגין שנת הנאמנות הראשונה.

30.11. כל הסכומים האמורים בסעיף 30 זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי איגרות החוב.

30.12. במקרה בו החברה תהיה אמורה לשלם לנאמן תשלום בגין הוצאות שכר טרחתו ו/או תשלום בעבור הוצאות סבירות שהוציא ו/או בעבור פעולות מיוחדות שעליו לבצע או שביצע במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה כאמור בסעיף 30 זה, אם וככל שאלו יהיו, והחברה לא עשתה כן, הנאמן יהיה רשאי לשלם את מלוא הסכומים האלה מהתקבולים שנצברו בידו בהתאם לאמור בסעיפים 11 ו-12 לשטר הנאמנות, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש.

31. תפקידי הנאמן

תפקידי הנאמן יהיו על פי הדין.

32. תחולת הדין וסמכות ייחודית

- 32.1. הדין החל על שטר נאמנות זה, על נספחיו, הינו הדין הישראלי בלבד. לבתי המשפט בעיר תל אביב – יפו תהא סמכות שיפוט ייחודית ובלעדית בכל סכסוך הנוגע לשטר נאמנות זה (לרבות אגרת החוב המצורפת כנספח לו).
- 32.2. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף ו/או דוח הצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה. למועד חתימת שטר הנאמנות, אין סתירה בין האמור בדוח הצעת המדף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב לבין האמור בשטר הנאמנות.
- 32.3. בכל עניין שלא נזכר בשטר נאמנות זה ובכל מקרה של סתירה בין הוראות חוק ניירות ערך ותקנותיו שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים לשטר זה בהתאם להוראות חוק ניירות ערך ותקנותיו שאינן ניתנות להתניה. למועד חתימת שטר נאמנות אין סתירה בין הוראות חוק ניירות ערך שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה.

33. כללי

- 33.1. מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרות 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 החברה לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב, לא יחשבו כויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי, אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה.
- 33.2. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב, הרי כל שינוי בהתחייבויות כלפי הנאמן, 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.
- 33.3. 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).

34. אחריות הנאמן

- 34.1. על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי לנזק שנגרם אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות שאינה פטורה על פי דין. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.
- 34.2. פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלות בהתאם להוראות סעיף 35(ד2) או 35(ד3) לחוק, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.
- 34.3. אין באמור לעיל כדי לגרוע מהגנות שקיימות לנאמן בדין.

35. באי כוח

החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן לאגרות החוב (סדרה ח') בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, ולפעול בשמה בהתייחס לפעולות שהחברה חייבת לעשותן על-פי שטר זה ולא ביצעה אותן או לבצע חלק מהסמכויות הנתונות לה, ולמנות כל אדם אחר כפי שהנאמן ימצא לנכון לביצוע תפקידיו על-פי שטר זה וזאת, בכפוף לכך שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן

סביר על-פי קביעת הנאמן ממועד דרישת הנאמן ובלבד שפעל באופן סביר, וכן מסר לחברה הודעה מראש ובכתב בדבר כוונתו להשתמש בסמכויותיו על פי סעיף זה.

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

36. הסכמים אחרים

בכפוף להוראות החוק ולמגבלות המוטלות על הנאמן בחוק לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר זה, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע אותו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו.

37. מענים

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

38. הסמכה לדיווח במגנ"א

בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), תשס"ג-2003, הנאמן מאשר בזאת לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני בשם הנאמן לרשות ניירות ערך על חתימת שטר נאמנות זה ככל שהדבר נדרש על-פי דין.

ולראיה באו הצדדים על החתום

הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

מגוריט ישראל בע"מ

אני הח"מ יעל וייס רזניק, עו"ד, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי מורשי החתימה של מגוריט ישראל בע"מ באמצעות ה"ה ארז רוזנבוך ו-אורי שוסטר וחתימתם מחייבת את החברה בקשר עם שטר נאמנות זה.

יעל וייס רזניק, עו"ד

התוספת הראשונה לשטר הנאמנות

מגוריט ישראל בע"מ - תעודת אגרות חוב (סדרה ח')

מונפקת בזה אגרות חוב (סדרה ח'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, של מגוריט ישראל בע"מ (להלן: "החברה"), העומדות לפירעון כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף, והנושאות ריבית שנתית כאמור להלן.

אגרות חוב רשומות על שם

מספר: _____

ערך נקוב של אגרת זו: כפי שייקבע במכרז

שיעור ריבית שנתי: 0.5%

המחזיק הרשום של אגרת חוב זו: חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

1. תעודה זו מעידה כי החברה תשלם במועדי הפירעון כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף, לחברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ או למי שיהיה המחזיק הרשום של אגרת חוב זו ביום הקובע (כהגדרתו בסעיף 5.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף) (להלן: "מחזיק אגרת החוב"), תשלומי קרן וריבית של אגרות החוב (סדרה ח'), והכל בכפיפות למפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף ולשטר הנאמנות. אגרת חוב זו תשא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5%, והכל כמפורט בתנאים הרשומים שמעבר לדף.
2. אגרות החוב תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2025 בגין חודש יוני 2025 והכל כמפורט בתנאים הרשומים שמעבר לדף.
3. תשלום הקרן האחרון והתשלום האחרון של הריבית יעשו כנגד מסירת תעודת אגרת החוב לידי החברה במועד התשלום במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה תימסר לא יאוחר מחמישה ימי עסקים לפני מועד תשלומו על-פי תנאי אגרות החוב.
4. אגרת חוב זו מונפקת בהתאם לשטר הנאמנות מיום 6 באוגוסט 2025 (להלן: "שטר נאמנות") אשר נחתם בין החברה מצד אחד ובין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (להלן: "הנאמן"). מובהר כי הוראות שטר הנאמנות לגבי אגרות החוב (סדרה ח') יהיו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו, ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל.
5. כל אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה בין לבין עצמן (פרי-פסו), מבלי שתהיה כל זכות עדיפה לאחת על פני האחרת.
6. אגרת חוב זו מונפקת בכפיפות לתנאים המפורטים מעבר לדף ולתנאים המפורטים בשטר הנאמנות ודוח הצעת המדף של החברה מיום 6 באוגוסט 2025.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום ____ ב- _____ 2025

מגוריט ישראל בע"מ

נספח א'

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. כללי

1.1. באיגרת חוב זו תהיינה לביטויים שבסעיף 1.7 לשטר הנאמנות המשמעות שלצידם, אלא אם צוין אחרת

במפורש.

1.2. איגרת חוב זו היא אחת מסדרה של אגרות חוב (סדרה ח') רשומה על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת המוצעות בדרך של מכרז על מחיר אגרות החוב (סדרה ח'), כפי שייקבע במכרז, אשר תונפק על ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי. אגרות החוב מסדרה זו תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בין לבין עצמן בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב וללא זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת ביחס לסכומים המגיעים.

1.3. תנאי אגרות החוב (התנאים הרשומים מעבר לדף) הינם חלק בלתי נפרד מהוראות שטר הנאמנות ויראו את הוראות שטר הנאמנות כאילו נכללו במפורש בתנאי אגרות חוב אלו. בכל מקרה של סתירה בין האמור באיגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות. למועד חתימת שטר הנאמנות, אין סתירה בין האמור באיגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות.

2. מועדי פירעון קרן אגרות החוב (סדרה ח')

אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ועומדות לפירעון בשבעה (7) תשלומים לא שווים, כדלהלן:

- ביום 30 ביוני 2026 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ח');
- ביום 30 ביוני 2027 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ח');
- ביום 30 ביוני 2028 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ח');
- ביום 30 ביוני 2029 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ח');
- ביום 30 ביוני 2030 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ח');
- ביום 30 ביוני 2031 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ח');
- ביום 30 ביוני 2032 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ח').

אגרות החוב (סדרה ח') (קרן וריבית) תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2025 בגין חודש יוני 2025 (להלן: "**המדד היסודי**"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע במועד התשלום (להלן: "**מדד התשלום**") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי (להלן: "**הפרשי ההצמדה**"). שיטת ההצמדה אינה ניתנת לשינוי.

6 המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית.

3. הריבית על אגרות החוב (סדרה ח')

- 3.1. היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ח') (כפי שזו תהא מעת לעת) תשא ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5% (להלן: "שיעור הריבית השנתית" או "הריבית השנתית").
- 3.2. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2025, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 (כולל) וביום 30 ביוני 2032. למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שניים, דהיינו 0.25% (להלן: "שיעור הריבית החצי שנתית"). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2025 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז על אגרות החוב (סדרה ח') והמסתיימת ביום הקודם למועד התשלום, דהיינו 30 בדצמבר 2025 (לעיל: "תקופת הריבית הראשונה"), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2032 בעת פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ח').
- 3.3. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה יפורסם בדוח הצעת המדף.

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

- 4.1. התשלומים על חשבון הריבית והקרן של אגרות החוב (סדרה ח') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ח') במועדים כאמור להלן, פרט לתשלום האחרון של הריבית והתשלום האחרון של הקרן שישולמו לאנשים ששמותיהם יהיו רשומים במרשם במועד הפירעון הסופי (קרי, ביום 30 ביוני 2032) ושתיעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ח') לידי החברה במועד הפירעון הסופי, 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.
- 4.2. המועד הקובע לתשלומי הריבית ו/או הקרן בנוגע לאגרות החוב (סדרה ח'), החלים ביום 30 ביוני של שנה כלשהי, יהיו ביום 24 ביוני של אותה שנה; המועד הקובע לתשלום הריבית בנוגע לאגרות החוב (סדרה ח'), החל ביום 31 בדצמבר של שנה כלשהי, יהיה ביום 25 בדצמבר של אותה שנה (להלן: "היום הקובע"). מובהר, כי מי שאינו רשום במרשם אגרות החוב (סדרה ח') ביום הקובע כאמור לעיל, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית ו/או קרן בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.
- 4.3. בכל מקרה שבו מועד פירעון התשלום על חשבון קרן ו/או ריבית יחול ביום שאינו יום עסקים, יידחה מועד התשלום ליום העסקים הראשון הבא אחריו ללא תוספת תשלום, והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או לריבית לא ישתנה בשל כך.
- 4.4. 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 ח') כאמור, וזאת מסיבות התלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים (כהגדרתה להלן) החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד מועד תשלום בפועל. לעניין זה "ריבית פיגורים" פירושה תוספת ריבית שנתית בשיעור של 4% מעל שיעור הריבית השנתית של אגרות החוב (סדרה ח'), כפי שתהא מעת לעת. במקרה של איחור בתשלום כאמור לעיל, תודיע החברה על שיעור הריבית המדויק, שיכלול את שיעור הריבית (כולל הריבית החצי שנתית), בתוספת ריבית הפיגורים כאמור ועל מועד תשלום בדיווח מיידי וזאת שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל.

- 4.5. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם אגרות החוב (סדרה ח') ושיצוין בפרטים שימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 4.6 להלן. אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא, שאינה תלויה בה, לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, תחולנה הוראות סעיף 4.7 להלן.
- 4.6. מחזיק באגרות החוב (סדרה ח') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים על-פי אגרות החוב כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.
- 4.7. לא מסר מחזיק אגרות החוב הזכאי לתשלום כאמור בעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, ייעשה כל תשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם אגרות החוב (סדרה ח'). משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגביה.
- 4.8. מכל תשלום בגין אגרות החוב (סדרה ח') ינוכה כל תשלום חובה ככל הנדרש על-פי דין.

5. מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ח')

- 5.1. לעניין סעיף זה יובהר כי במידה ואגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך התאמת שיעור הריבית לשינוי בדירוג (אם וכלל שיהא שינוי כאמור), תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם.
- 5.2. שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ח'), יותאם בגין שינוי בדירוג אגרות החוב, כמפורט להלן בסעיף זה:

יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה להלן וכן על פי המנגנון המתואר בסעיף 6 להלן, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 4 לעיל), שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, בגין הפחתת ו/או הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרה ח') ובגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 6 להלן, לא יעלה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') (להלן בסעיף 5.2 זה: "שיעור הריבית המקסימאלי" ו-"הריבית השנתית", בהתאמה).

"דירוג הבסיס" – דירוג ilBBB+ של מעלות S&P שנקבע במועד ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ח') (או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת שתדרג את אגרות החוב).

5.2.1. ככל שדירוג אגרות החוב על ידי חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 5.1 לעיל) יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך בדרגה (Notch) אחת (להלן בסעיף 5.2 זה: "הדירוג המופחת") מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, בשיעור שנתי של 0.25% מעל שיעור ריבית הבסיס או מעל שיעור הריבית שייקבע בהתאם להוראות סעיף 6 להלן, לפי העניין (להלן בסעיף 5.2 זה: "שיעור הריבית הנוסף") וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 5.1 לעיל) ועד למועד המוקדם מבין: פירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או המועד בו תעדיכן חברת הדירוג הרלוונטית (בכפוף לקבוע בסעיף 5.1 לעיל) את דירוג אגרות החוב כלפי מעלה לדירוג השווה או הגבוה מדירוג הבסיס, וזאת בכפוף למגבלת שיעור הריבית המקסימאלי (מובהר כי בכל מקרה ריבית אגרות החוב לא תפחת משיעור הריבית השנתית).

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

מובהר כי, שיעור הריבית השנתית (כהגדרתה לעיל) לא יוגדל בשיעור העולה על 1% במצטבר בגין העלאת ריבית שבוצעה בהתאם להוראות סעיף זה.

5.2.2. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 5.1 לעיל) בדבר הורדת דירוג אגרות החוב לדירוג המופחת או לדירוג המופחת הנוסף או לדירוג המופחת השלישי או לדירוג המזערי, לפי העניין, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין: (א) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת (או הדירוג המופחת הנוסף או הדירוג המופחת השלישי או הדירוג המזערי, לפי העניין), את דוח הדירוג ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב באותו דירוג (להלן בסעיף 5.2 זה: **"מועד הורדת הדירוג"**); (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתשא יתרת קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 5.2 זה: **"ריבית המקור"** ו-**"תקופת ריבית המקור"**, בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתשא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור או ריבית גבוהה יותר ככל שכבר בוצעה בה התאמה, בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (או בתוספת הריבית הנוספת השנייה או בתוספת הריבית הנוספת השלישית או בתוספת הריבית הנוספת הרביעית, לפי העניין) (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 5.2 זה: **"הריבית המעודכנת"**) וזאת בכפוף למגבלת שיעור הריבית המקסימאלי; (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב אשר תנבע מן האמור בס"ק (ב) ו- (ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת כאמור בס"ק (ד) לעיל; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (תחושב כריבית שנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

כמו כן, החברה תציין בדיווח המידי האם חלה התאמה כלשהי (ככל שחלה) בשיעור הריבית כתוצאה מחריגה מאמת מידה פיננסית כאמור בסעיף 7 להלן.

5.2.3. היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב בדירוג המופחת (או בדירוג המופחת הנוסף או בדירוג המופחת השלישי או בדירוג המזערי, לפי העניין) יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 5.2 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור (קרי, הריבית שתהיה באותה עת טרם השינוי) בלבד, כאשר תוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף (או שיעור הריבית הנוספת השנייה או שיעור הריבית הנוספת השלישית או שיעור הריבית הנוספת הרביעית, לפי העניין) לשנה במשך תקופת הדחייה (אשר יחושב לפי 365 ימים בשנה), ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

5.2.4. במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב על-ידי חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 5.1 לעיל), באופן שישפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב כאמור בסעיף זה, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המידי כאמור. פרסום דוח מידי כאמור בסעיף 5.2.2 לעיל יהווה הודעה לנאמן על פי סעיף זה.

5.2.5. יובהר, כי במקרה שלאחר הורדת הדירוג של אגרות החוב באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב כאמור לעיל, תעדכן חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 5.1 לעיל) את הדירוג לאגרות החוב כלפי מעלה (כל אחד להלן בסעיף זה: "**הדירוג הגבוה**"): (א) לדירוג הגבוה בדרגה אחת מהדירוג המזערי - אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי של 0.25%; (ב) לדירוג הגבוה בדרגה אחת מהדירוג המופחת השלישי - אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי של 0.25%; (ג) לדירוג הגבוה בדרגה אחת מהדירוג המופחת הנוסף - אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי של 0.25%; (ד) לדירוג הגבוה בדרגה אחת או יותר מהדירוג המופחת אזי יקטן שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור שנתי של 0.25%, כך ששיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב יחזור לעמוד על שיעור הריבית השנתית ללא כל תוספת (למעט כמפורט בסעיף 5.2.1 לעיל ולמעט אם מתקיימת תוספת ריבית בגין סעיף 7 להלן). כל הפחתה כאמור בשיעור הריבית תבוצע בגין התקופה שתחילתה במועד פרסום הדירוג הגבוה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד שינוי דירוג אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף זה. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק 5.2.1 עד 5.2.4 לעיל, בשינויים המחויבים.

לעניין זה יובהר כי, במקרה של העלאת הדירוג מעל דירוג הבסיס לא תהיה לכך השפעה על הריבית שתשאנה אגרות החוב והיא תעמוד על שיעור הריבית הבסיס (למעט כמפורט בסעיף 5.2.1 לעיל ולמעט אם מתקיימת תוספת ריבית בגין סעיף 7 להלן).

5.2.6. ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות ובשלב מסוים תופסקנה להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה (כך לדוגמה, אך לא רק, בשל אי קיום התחייבויותיה של החברה כלפי חברת הדירוג (בכפוף לקבוע בסעיף 5.1 לעיל), לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה

החברה כלפי החברה המדרגת) (להלן: "**הפסקת הדירוג**") לתקופה העולה על 60 ימים, לפני פירעון הסופי של אגרות החוב, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג המזכה בשיעור הריבית המקסימאלי, והוראות ס"ק 5.2.1 עד 5.2.4 לעיל יחולו בהתאם ולא יהא בכך כדי לגרוע מאפשרות העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9.1.30 לשטר הנאמנות. מובהר בזאת, כי ככל שאגרות החוב תהיינה מדורגות בו זמנית על ידי יותר מחברת דירוג אחת, אזי הפסקה של דירוג על ידי כל חברות הדירוג המדרגות משמעה הפסקת דירוג כאמור בסעיף זה לעיל, אולם במקרה שבו נותרה חברת דירוג אחת שעדיין מדרגת את אגרות החוב לא יגרור הדבר כל שינוי בשיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב. כמו כן, למען הסר ספק יובהר, כי היה ואגרות החוב תופסקנה להיות מדורגות, לפני פירעון הסופי, מסיבה שאינה תלויה בחברה, הדבר לא ישפיע על שיעור הריבית כאמור בסעיף 5 זה והוראות סעיף זה לא יחולו. במועד בו אגרות החוב תשובנה להיות מדורגות, כי אז שיעור הריבית שיחול יהיה שיעור הריבית השנתית (או שיעור ריבית אחר בהתאם לדירוג שייקבע ולהוראות סעיף 5 זה ו/או סעיף 6 להלן).

5.2.7. במקרה בו תוחלף חברת הדירוג או שאגרות החוב תופסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג (בין אם עקב נסיבות שבשליטת החברה ובין אם לאו, ולרבות במקרה בו אגרות החוב מדורגות על ידי למעלה מחברת דירוג אחת), תפרסם החברה דוח מיידי, בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי ובו תודיע החברה על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה. אין באמור כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברה מדרגת או להפסיק את ההתקשרות עם כל חברה מדרגת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. להסרת ספק, החברה אינה מתחייבת שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברה מדרגת אחת בכל עת והכל בהתאם לאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות.

5.2.8. על אף כל האמור בסעיף זה, הורדת (או העלאת) דירוג משמעה הורדת (או העלאת) דירוג של אגרות החוב, אך לא: (א) הורדת (או העלאת) דירוג של אגרות החוב, כאמור לעיל, הנובעת משינוי בסולמות הדירוג של החברה המדרגת (הורדה (או העלאה) אשר לא תיחשב כהורדת (או כהעלאת) דירוג ולא תזכה בתוספת או בהקטנת ריבית כלשהי); ו-(ב) העברת אגרות החוב לרשימת מעקב (Watch list) או כל פעולה דומה אחרת על-ידי החברה המדרגת, לרבות שינוי אופן/תחזית הדירוג (אשר לא ייחשבו כהורדת (או כהעלאת) דירוג ולא יזכו בתוספת או בהקטנת ריבית כלשהי).

6. מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות

6.1. שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב יותאם בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

6.1.1. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, יפחת משיעור של 25%.

6.1.2. ההון העצמי של החברה יפחת מסך של 1,100 מיליון ש"ח.

יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל ולהלן וכן על פי המנגנון המתואר בסעיף 5 לעיל, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 4 לעיל), שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי, בגין הפחתת ו/או הפסקת דירוג אגרות

החוב (סדרה ח') ובגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 6 זה להלן, לא יעלה על שיעור הריבית המקסימאלי כהגדרתו בסעיף 5 לעיל.

6.2. ככל שתתקיים חריגה מאחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.1 לעיל (להלן בסעיף 6 זה: **"החריגה"**) בדוח כספי כלשהו שפרסמה החברה, יעלה שיעור הריבית השנתית שתשא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25% לשנה בגין כל חריגה מאמת מידה פיננסית שהיא (להלן בסעיף 6 זה: **"שיעור הריבית הנוסף"**), מעל שיעור הריבית השנתית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור (להלן בסעיף 6 זה: **"מועד החריגה"**) ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום דוח כספי לפיו תוקנה החריגה, לפי המוקדם. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית כאמור לעיל תעשה עד לשיעור מקסימלי של 0.5%.

6.3. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום הדוחות הכספיים, של החברה אשר מצביעים על חריגה, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה באיזה מאמות המידה הפיננסיות האמורות, תוך פירוט היחסים הפיננסיים האמורים במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את שיעור הריבית המדויק שתשא קרן אגרות החוב לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6 זה: **"ריבית המקור"** ו-**"תקופת ריבית המקור"**, בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתשא יתרת קרן אגרות החוב החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 6 זה: **"הריבית המעודכנת"**); (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ב) ו-(ג) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (הריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

6.4. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בסעיף 6 זה: **"תקופת הדחייה"**), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה (אשר יחושב לפי 365 ימים בשנה), ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

6.5. במקרה שלאחר שהתרחשה חריגה באיזה מאמות המידה הפיננסיות כאמור באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב כאמור בסעיף זה לעיל, יתפרסמו דוחות כספיים של החברה (רבעוניים או שנתיים) לפיהם תחדל להתקיים חריגה מאמת מידה פיננסית אחת או יותר, אזי תקטן הריבית (בשיעור של 0.25% בגין כל תיקון חריגה) שתשולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב, במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על סיום החריגה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד להיווצרותה של חריגה נוספת לפי המוקדם מבניהם. ככל שיתוקנו החריגות ביחס לשתי אמות המידה, ישוב שיעור הריבית לעמוד על שיעור הריבית שלפיו הוצעו לציבור אגרות החוב (סדרה ח'). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 6.3 ו-6.4 לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מכך שחדלה להתקיים החריגה. יובהר כי בכל מקרה לא יפחת שיעור הריבית משיעור הריבית השנתית שלפיו הוצעו לציבור אגרות החוב.

7. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

לפרטים בעניין הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה בעוד החברה יכולה לשלם את התשלום במלואו ובמועדו ראה סעיף 14 לשטר הנאמנות.

8. פיצול תעודות אגרות החוב והעברתן

8.1. אגרות החוב ניתנות להעברה לגבי כל סכום ערך נקוב ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב תיעשה על-פי כתב העברה הערוך בנוסח מקובל 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.

8.2. בכפוף לאמור בסעיף 8 זה, הוראות תקנון ההתאגדות של החברה החלות על אופן העברת מניות ועל הסבתן תחולנה, בשינויים המתחייבים לפי העניין, ביחס לאופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן.

8.3. אם יחול כל תשלום חובה שהוא, לרבות תשלומי מסים והיטלים אחרים, על כתב ההעברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות סבירות על תשלומם על-ידי מבקש ההעברה.

8.4. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב של אגרות החוב שבתעודת אגרות החוב, תפוצל תחילה תעודת אגרת החוב למספר תעודות אגרות חוב, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרות החוב האמורה וכן בכפוף לכך שתוצע למחזיק אגרות החוב תעודה אחת או מספר תעודות אגרות חוב, ובלבד שתעודות כאמור לו תוצאנה אלא בכמות סבירה. הפיצול ייעשה כנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול יחד עם בקשת פיצול חתומה כדין על-ידי המבקש. תעודות אגרות החוב החדשות שיוצאו בעקבות הפיצול תהיינה בסכומי ערך נקוב בשקלים חדשים שלמים כל אחת.

8.5. כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה, כולל תשלומי חובה, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש ההעברה.

8.6. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם, והחברה תהא רשאית לדרוש כי הערה בדבר ההעברה כאמור תירשם על תעודת אגרת החוב המועברת שתימסר למקבל ההעברה או כי תוצא לו במקומה תעודת אגרת חוב חדשה, ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובתעודת איגרת החוב המועברת, כך שבכל מקום בו נאמר "מחזיק" יראו כאילו נאמר "הנעבר", והוא ייחשב כ"מחזיק" לצורכי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח').

9. פדיון מוקדם

לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על ידי הבורסה ראה סעיף 8.1 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות פדיון מוקדם של אגרות החוב על ידי החברה ראה סעיף 8.2 לשטר הנאמנות.

10. ויתור; פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב

לפרטים אודות סמכותם של החברה ו/או הנאמן לערוך, ויתור, פשרה ושינויים בתנאי אגרות החוב ראה סעיף 24 לשטר הנאמנות.

11. אסיפות מחזיקי אגרות החוב

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

12. קבלות כהוכחה

מבלי לגרוע מכל תנאי אחר מתנאי אגרות החוב, קבלה חתומה על-ידי מחזיק כלשהו של אגרת חוב זו תהווה הוכחה לסילוק מלא של כל תשלום הנקוב בקבלה אשר נעשה על-ידי החברה בגין אגרת חוב מכל סדרה שהיא זו.

13. החלפת תעודות אגרות חוב

במקרה שתעודת אגרות החוב תתבלה, תאבד או תושמד תהיה החברה רשאית להוציא במקומה (כפוף, בין היתר, לקבלת הוכחות להנחת דעתה בדבר בעלותו של המחזיק באגרות החוב וליתר התנאים האמורים בסעיף זה) תעודה חדשה של אגרות החוב, וזאת באותם תנאים של אגרות החוב (סדרה ח'). במקרה של בלאי, תעודת אגרות החוב הבלויה תוחזר לחברה לפני שתוצא התעודה החדשה. מיסים והיטלים אחרים, וכן הוצאות אחרות הכרוכות בהוצאת התעודה החדשה, ככל שיחולו, יחולו על מבקש התעודה האמורה (לרבות הוצאות בקשר להוכחת בעלותו באגרות החוב, ובקשר לשיפוי ו/או כיסוי ביטוחי שתבקש החברה, אם תבקש, בקשר לכך).

14. פירעון מיידי

לעניין פירעון מיידי של אגרות החוב, יחולו הוראות סעיף 9 לשטר הנאמנות.

15. הודעות

לעניין הודעות, יחולו הוראות סעיף 23 לשטר הנאמנות.

תוספת שנייה לשטר הנאמנות

אסיפות כלליות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')

מגוריט ישראל בע"מ

תוספת שנייה

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')

1. הנאמן או החברה רשאים לזמן אסיפות של מחזיקי אגרות החוב. זימנה החברה אסיפה של מחזיקי אגרות החוב, עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בה תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה, והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה.
2. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב אם ראה בכך צורך או לדרישת החברה ויהיה חייב לזמן אסיפה כאמור לדרישת מחזיק באגרות החוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של קרן אגרות החוב שבמחזור. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מהאמור בסעיף 9.2.1 לשטר הנאמנות.
3. יובהר כי, דרישת השיפוי על ידי הנאמן, לא תפגע בזימון אסיפה אשר זומנה לצורך נקיטת פעולה שנועדה למנוע פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב ולא יהיה בדרישת שיפוי זו כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהוצאות הכרוכות בזימון האסיפה.
4. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים ובכפוף להוראות סעיף 14 להלן; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס. על אף כל האמור לעיל, עם מסירת דרישת החברה לכינוס אסיפה כאמור יתאמו החברה והנאמן את מועד כינוס האסיפה ופרסום הזימון בהתאם להוראות הדין.
5. מועד אסיפה אשר החליט הנאמן לזמנה בהתאם לשיקול דעתו יהיה לא פחות משבעה ימים ולא יותר 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.
6. הנאמן רשאי לשנות את מועד כינוס האסיפה בכפוף להוראות הדין.
7. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך המועד כאמור בסעיף 4 לעיל, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
8. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקיים בישראל, במשרדה הרשום של החברה בישראל או במקום אחר בישראל עליו תודיע החברה ו/או הנאמן, והחברה תשא בעלויות סבירות של המקום החלופי.

הודעה על כינוס אסיפה

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

10. הודעה על אסיפת מחזיקים תפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיו מעת לעת ותימסר לחברה על ידי הנאמן.
11. הודעת הזימון תכלול את מקום ההתכנסות, מועד ההתכנסות, סדר היום, ההחלטות המוצעות וכן הסדרים לעניין הצבעה בכתב.
12. מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב, רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כאמור.
13. באסיפת מחזיקים יתקבלו החלטות בנושאים שפורטו בסדר היום בלבד.

המועד הקובע לבעלות באגרות חוב וניהול האסיפה

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.
15. מחזיק באגרות חוב רשאי להצביע באסיפת מחזיקים, בעצמו או באמצעות שלוח וכן בכתב הצבעה שבו יציין את אופן הצבעתו.
16. בכל אסיפה יכהן הנאמן או מי שהוא מינה כיושב ראש האסיפה.
17. לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה כדין או בהתאם להוראות שטר זה באסיפה שזומנה כאמור לעיל גם אם מחמת שגגה לא ניתנה עליה הודעה לכל מחזיקי אגרות חוב, או שהודעה כאמור לא נתקבלה על-ידי כל מחזיקי אגרות החוב. האמור בסעיף זה יתקיים ככל שההזמנה לאסיפה (או לאסיפה נדחית, לפי העניין) פורסמה במערכת המגנ"א.
18. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן בהתאם להוראות סעיף 23 לשטר הנאמנות.
19. אסיפת בעלי אגרות החוב תיפתח לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש להתחלת הדיון, כדלקמן:

19.1 כפוף למניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת, וכפוף להוראות חוק ניירות ערך אשר אינן ניתנות להתניה ולהוראות שטר זה, יהיו מנין חוקי באסיפה כללית לפחות שני (2) מחזיקי אגרות חוב, הנוכחים בעצמם או על-ידי בא-כוח, המחזיקים או המייצגים יחדיו לפחות 25% מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת; ובאסיפה נדחית - אם נכחו בה שני (2) מחזיקים כאמור מבלי להתחשב בערך הנקוב המוחזק על-ידיהם.

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

19.3 על המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה להעמדה לפירעון מיידי יחולו הוראות סעיף 9 לשטר הנאמנות.

20. אגרות חוב המוחזקות בידי מחזיק קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 4.9 לשטר הנאמנות) לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי באסיפת מחזיקים, וקולותיו לא יובאו במניין הקולות בהצבעה באסיפה כאמור.

21. כתב הצבעה מלא וחתום, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי כאמור בסעיף 19 לעיל. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפה נדחית אשר לא נכח בה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת החלטה, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד אשר ייקבע לכך בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.
22. לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד הקובע שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות לכך.
23. לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית כאמור בסעיף 22 לעיל, מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה הנדחית ככל שנכח בה המניין החוקי הנדרש לצורך קיום אסיפה נדחית בהתאם לאמור בסעיף 19 לעיל.
24. על אף האמור בסעיף 23 לעיל, כונסה אסיפת המחזיקים על פי דרישת מחזיקים המחזיקים בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור (כאמור בסעיף 2 לעיל), תתקיים אסיפת המחזיקים הנדחית רק אם נכחו בה מחזיקים בתעודות התחייבות לפחות במספר הדרוש לצורך כינוס אסיפה כאמור (קרי: בחמישה אחוז (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור).
25. לא ידונו באסיפה נדחית אלא עניינים שבהם אפשר היה לדון באסיפה המקורית.
26. לפי החלטה של הנאמן או החלטה ברוב רגיל של המצביעים באסיפה שנכח בה מנין חוקי, יידחה המשכה של האסיפה ("האסיפה המקורית") מפעם לפעם, הדיון או קבלת החלטה בנושא שפורט בסדר היום, למועד אחר ולמקום שייקבע כפי שהנאמן או האסיפה כאמור יחליטו ("אסיפה נמשכת"). באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר יומה של האסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה.
27. נדחתה אסיפת מחזיקים בלי 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 10 ו-11 לעיל.
28. אדם או אנשים שיתמנו על ידי הנאמן וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על ידי החברה, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות של מחזיקי אגרות החוב ללא זכות הצבעה. במקרה שבו על פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן, ומנימוקים סבירים, יידרש בחלק מהאסיפה דיון ללא נוכחות נציגי החברה, אזי לא ישתתפו באותו חלק של הדיון בחברה או מי מטעמה. על אף האמור בסעיף 28 זה, החברה תוכל להשתתף בפתיחת אסיפה לשם הבעת עמדתה בקשר עם כל נושא שעל סדר היום של האסיפה ו/או הצגת נושא מסוים (לפי העניין).

החלטות

29. כל החלטה תתקבל בהצבעה במניין קולות.
30. 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.

31. 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.
32. במניין המצביעים לא יובאו בחשבון קולותיהם של בעלי אגרות חוב (סדרה ח') אשר הינם מחזיק הנכלל בגדר סעיף 35ב'5 לחוק ניירות ערך ואגרות חוב אלו לא תקנינה לאדם כאמור זכות להצביע באסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות חוב (סדרה ח') כל עוד הן מוחזקות על ידי האדם כאמור.
33. פרט לאמור בסעיף 32 לעיל הנאמן יחשיב במניין הקולות ההצבעה את קולותיהם של כל המצביעים למעט את קולות מחזיקי אגרות חוב אשר יצינו בכתב ההצבעה כי אין להתחשב בהצבעתם בשל ניגוד עניינים של אותם מחזיקים וזאת מבלי שהנאמן יבחן באופן עצמאי את עניינם המנוגד. מחזיק אשר יצהיר כי הינו בעל עניין מנוגד ייחשב כמורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין החוקי). ככל שיחולו בעתיד הוראות החוק לפיהם נדרש הנאמן לבחון קיומו של עניין מנוגד אצל מחזיקי אגרות החוב יפעל הנאמן בהתאם להוראות החוק.
34. במקרה של מחזיקים במשותף באגרת חוב יתקבל רק קולו של מי שרשום ראשון מביניהם במרשם.
35. בעל אגרת חוב רשאי להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה, בגין חלק אחר נגד ובגין חלק אחר להימנע, והכל כפי ראות עיניו.
36. הרוב הדרוש לאישור החלטה רגילה הוא רוב רגיל של מספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים. הרוב הדרוש לאישור החלטה מיוחדת באסיפה כזו הוא רוב של לא פחות משני שלישים (2/3) ממספר הקולות המשתתפים בהצבעה מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.
37. החלטות באסיפת מחזיקים יתקבלו בהחלטה רגילה, אלא אם כן נקבע אחרת בהוראה קוגנטית בחוק וככל שלא נקבע בחוק כאמור אזי בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
38. כתב מינוי הממנה שלוח יהיה בכתב ויחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא-כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב ויהא חתום בחותמת התאגיד, בצירוף חתימת מורשי החתימה של התאגיד, והממונה יהא רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.
39. כתב מינוי של שלוח ייערך בכל צורה אשר תהיה מקובלת על הנאמן.
- 39.1 שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק איגרת חוב.
- 39.2 כתב מינוי וייפוי הכוח או התעודה האחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יימסר לנאמן עד למועד פתיחת האסיפה, אלא אם כן נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.
40. קול שניתן ו/או הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה בא-כוח, יהיה בר תוקף אף אם: (1) קודם לכן נפטר הממנה או הוכרז פסול דין; או (2) לאחר ההצבעה בוטל כתב המינוי; או (3) לאחר הצבעה הועברה איגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדה הרשום של החברה או במען אחר עליו תודיע החברה או בידי הנאמן, לפני האסיפה או ההצבעה, הודעה בכתב בדבר פטירת הממנה, היותו פסול דין, או בדבר הביטול או ההעברה כאמור לעיל.
41. הנאמן יערוך פרוטוקול של האסיפה של מחזיקי אגרות החוב לרבות בדרך של הקלטה, שיירשם במרשם הפרוטוקולים ושיישמר במשרדו הרשום של הנאמן לתקופה של שבע שנים ממועד האסיפה. כל פרוטוקול כזה יחתם על-ידי יושב הראש של האסיפה, וכל פרוטוקול חתום כאמור ישמש ראיה

לכאורה לאמור בו, וכל עוד לא יוכח ההפך, הרי כל החלטה שנתקבלה באסיפה כזו תיחשב כאילו נתקבלה כדין.

42. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו של הנאמן, יהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק בתעודות ההתחייבות שביקש זאת. הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו. החברה (ו/או מי מטעמה לרבות כל נושא משרה בה) אינה זכאית לקבל פרוטוקול השיחות והדיונים בחלק של אסיפות מחזיקי אגרות החוב המתנהל ללא החברה או באסיפות מחזיקים המתנהלות ללא החברה.

תוספת שלישית לשטר הנאמנות

נציגות דחופה

מגורית ישראל בע"מ

1. מינוי ; תקופת כהונה

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

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

ואלו התנאים:

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

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

1.3. היה ובמהלך כהונתה של הנציגות, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 1.2.1 ו-1.2.2 לתוספת זו, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחר במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 1.2 לתוספת זו.

1.4. בטרם מינוי חברי הנציגות, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגוד עניינים מהותיים כאמור בסעיף 1.2.1 לתוספת זו ובדבר כהונה בנציגויות נוספות כאמור בסעיף 1.2.2 לתוספת זו. כמו-כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על הגבלים עסקיים כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגוד העניינים בכדי לפסול את אותו מחזיק מכהונה בנציגות. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

1.5. תקופת כהונת הנציגות תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטת הנציגות בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר נאמנות זה.

2. סמכות

2.1. לנציגות תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות שנקבעו בסעיפים 7.1.1 ו/או 7.1.2 לשטר הנאמנות, וזאת לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) ימים נוספים לעמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור או עד למועד

פרסום הדוחות הכספיים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) הקרובים, לפי המוקדם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

2.2 אם לא מונתה נציגות, או אם הנציגות החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 2.1 לעיל, הנאמן, יפעל בהתאם להוראות סעיף 9.2 לשטר הנאמנות.

3. התחייבויות החברה בקשר לנציגות

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

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

3.3 החברה תשא בעלויות של הנציגות, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על-ידי הנציגות או מטעמה, בהתאם להוראות סעיף 20 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים.

4. אחריות

4.1 החברה תפרסם דיווח מיידי אודות החלטות הנציגות הדחופה כאמור, בין אם הוחלט על ידי הנציגות הדחופה לתת ארכה לחברה ובין אם לאו.

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

4.3 על פעולתם של חברי הנציגות ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 22 לשטר הנאמנות, כאילו היו הנאמן.

5. הגדרות

בתוספת זו "צד קשור", משמעו: תאגיד בשליטת החברה (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968).

6. **יובהר, כי מינוי ואופן פעולות הנציגות הדחופה כאמור, ייעשה בהתאם לקודקס הרגולציה של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר - הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות, כפי שיהיו הוראותיו מעת לעת.**

נספח א'1 – מנגנוני ההגנה בשטר הנאמנות

יובהר כי, התיאור בנספח זה הינו תיאור תמציתי של ההוראות שנקבעו בשטר הנאמנות ואינו

מהווה תחליף לעיון בנוסח המלא של שטר הנאמנות המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת מדף זה.

1. תניות חוזיות ובטחונות:

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
לא	אגרות החוב לא תהיינה מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר.	לא קיים	תעודות ההתחייבות מובטחות בביטחונות או בשעבודים קבועים אחרים
ל.ר.	ל.ר.	לא קיים	תעודות ההתחייבות מובטחות בשעבוד צף ו/או שוטף
כן	כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסי החברה וזכויותיה, הקיימות והעתידיות. אין באמור כדי להגביל את החברה מליצור שעבוד קבוע ו/או שוטף ו/או ספציפי על נכס מנכסיה או על מספר נכסים כל עוד לא אירע אירוע דיפולט (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ומבלי לגרוע מהתחייבויות החברה ליצור שעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), על פי שטר הנאמנות.	קיים (סעיף 5.6)	התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)
כן	ראו פירוט בטבלה בסעיף 3 להלן.	קיים (סעיף 7.1)	התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות
כן	נכון למועד חתימת שטר זה, אגרות החוב (סדרה ח') מדורגות בדירוג ilBBB+ על ידי מעלות. החברה מתחייבת לפעול לכך, כי ככל שהדבר יהיה בשליטתה, אגרות החוב (סדרה ח') תהיינה מדורגות על ידי חברת דירוג (אחת לפחות) במשך כל תקופת אגרות החוב (סדרה ח') ולצורך כך החברה מתחייבת, בין היתר, לשלם לחברת הדירוג, כפי שתהיה באותה עת, את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ולמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג. לעניין זה יראו, בין היתר, את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברה המדרגת ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על ידי החברה המדרגת במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת, כסיבות ונסיבות שהינן בשליטת החברה. לעניין זה מובהר, כי הפסקת דירוג אגרות החוב עקב סיבות ו/או נסיבות שאינן בשליטת החברה לא ייחשבו כהפסקת דירוג.	קיים (ס' 7.2)	התחייבות לדירוג אגרות החוב במועד ההנפקה; שמירה על דירוג במשך כל חי תעודת ההתחייבות
ל.ר.	ל.ר.	לא קיים	התחייבות לדירוג כפול לתעודות ההתחייבות
ל.ר.	ל.ר.	לא קיים	התחייבות שלא להחליף את החברה המדרגת לאורך כל חי תעודת ההתחייבות
לא	החברה רשאית לשעבד את כל נכסיה ו/או חלק מהם, בכל שעבוד ובכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא הגבלת כלשהי, ובכל דרגה שהיא, לרבות להבטחת אגרות חוב כלשהן (או סדרות כלשהן של אגרות חוב) או התחייבויות אחרות, וללא צורך בהסכמת הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב מכל סדרה. כמו-כן, בכפוף לאי התקיימותו של אירוע דיפולט (כהגדרתו בשטר הנאמנות), החברה תהיה רשאית למכור, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך אחרת את רכושה, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב.	לא קיים	מגבלות על יצירת חוב פיננסי נוסף
כן	בהתאם לסעיף 7.4 לשטר הנאמנות, החברה מתחייבת כי עד וכולל מועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד, אם מתקיים איוזה מהמקרים הבאים ערב ההכרזה על החלוקה, לרבות מצב בו, ככל שתבצע חלוקה, יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מהחלוקה, כאמור:	קיים (סעיף 7.4)	מגבלה על חלוקת דיבידנדים

האם הפרה מהווה עילה לפירעון מיידי	תיאור תמציתי	קיים (סעיף בשטר) / לא קיים	
	(א) קיימת עילה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9 לשטר הנאמנות, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן עילות. (ב) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפרסמה החברה, החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופת הריפוי וההמתנה המנויות בקשר עם אותן אמות מידה פיננסיות. (ג) מעמדה של החברה אינו כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה. (ד) ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות), יפחת מ-1,200 מיליון ש"ח לאחר ניכוי סכום החלוקה. (ה) במקרה של התקיימות "סימן אזהרה" כאמור בתקנה 10(ב)(14)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970, לפיה ניתנה חוות דעת ו/או דוח סקירה של הרואה חשבון בדוחותיה הכספיים של החברה, הרבעוניים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, הכוללת הפניית תשומת לב בדבר ספקות משמעותיים להמשך פעילותה של החברה כעסק חי. (ו) החברה תהא מצויה בהפרה של איזו מהתחייבויותיה המהותיות בשטר הנאמנות. (ז) דירקטוריון החברה לא אישר כי החלוקה לא תפגע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב. (ח) היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה (כהגדרת המונחים בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות), לא יפחת משיעור של 26% לאחר ניכוי סכום החלוקה. החברה תהא רשאית לבצע חלוקת דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בדרישות חלק ד' לפרק השני לפקודה שהינה חלוקה בשיעור של 90% מההכנסה החייבת של החברה, הכל בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 9א64 לפקודה, כפי שזה יהא מעת לעת ובלבד שעמדה בתנאי שלעיל (להלן: "חלוקה בהתאם לפקודה"). במקרה שבו ביצעה החברה חלוקת דיבידנד בהתאם לפקודה כאמור, וזאת מבלי שהתקיים איזה מהתנאים המפורטים בסעיף 7.4.1 לשטר הנאמנות, תפעל החברה לתיקון ההפרה כאמור בדרך של גיוס הון מניות בגובה הסכום שחולק, ויחולו עליה הוראות סעיף 9.1.22 לשטר הנאמנות ככל שההפרה לא תוקנה כאמור בתוך התקופה האמורה באותו סעיף. על אף האמור, החברה לא תבצע חלוקה בהתאם לפקודה אם מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 9 לשטר הנאמנות (לאחר חלוף תקופות הריפוי) או אם החלוקה תפגע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב בהתאם לאישור דירקטוריון החברה (כי החלוקה לא תפגע בכושר הפירעון כאמור).		
ל.ר.	אין בעל שליטה בחברה	לא קיים	מגבלות על עסקאות עם בעלי השליטה בחברה
כ	אם יחול שינוי במישורין ו/או בעקיפין של בעלי השליטה בחברה (ככל ויהיה בעל שליטה בחברה). (החברה מצהירה כי נכון למועד זה אין בעל שליטה בחברה) ו/או שינוי מבנה (בכפוף לאמור בסעיף 9.1.3 לשטר הנאמנות).	קיים (9.1.31)	מגבלות על שינוי שליטה
כ	קיים מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרה ח') וכן מנגנון התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות.	קיים (5 ; 6 לתנאים הרשומים מעבר לדף)	מנגנון להתאמת ריבית במקרים מסוימים

2. עילות לפירעון מיידי:

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות/הסבר
חלה הרעה מהותית בעסקי המנפיק/חברות מוחזקות, וקיים חשש שהמנפיק לא יוכל לפרוע את תעודות ההתחייבות במועדן.	קיים (סעיף 9.1.16)	אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן.
הכללת הערת "עסק חי" בחוות הדעת/בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר, המצורפים לדו"חות הכספיים של החברה	קיים (סעיף 9.1.21)	אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה.
תעודות ההתחייבות לא נפרעו במועדן.	קיים (סעיף 9.1.1)	אם החברה לא תפרע סכום כלשהו (לרבות תשלום כלשהו מהתשלומים בהם היא חייבת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח')) שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב או לשטר הנאמנות במועדו (אחרון של עד 7 ימים בפירעון סכום כלשהו לא יחשב אי פירעון לעניין זה), או אם החברה לא עמדה בהתחייבות מהותית אחת או יותר כלפי מחזיקי אגרות החוב.
חוב של המנפיק הועמד לפירעון מיידי	קיים (סעיף 9.1.25 ו-9.1.26)	אם סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי. אם "חוב מהותי" של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. לעניין סעיף זה בלבד "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטרב של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 100 מיליון ש"ח.
ירידת דירוג האג"ח מתחת לדירוג מינימאלי שנקבע	לא קיים	לא קיים.
הפסקת דירוג	קיים (סעיף 9.1.30)	אם אגרות החוב (סדרה ח') תפסקנה להיות מדורגת על ידי חברת דירוג אחת, לפחות, לתקופה העולה על 60 ימים רצופים, עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה (כך לדוגמה, אך לא רק, בשל אי קיום התחייבויות החברה כלפי חברת הדירוג, לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה החברה כלפי החברה המדרגת) והכל בתנאי שבאותו מועד ישנה לפחות חברת דירוג אחת פעילה בישראל. מובהר, כי העברת החברה לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי החברה המדרגת לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי. בהקשר זה מובהר כי בהתאם להוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות החברה תהיה רשאית להחליף את חברת הדירוג (או את חברות הדירוג, לפי העניין) מכל סיבה שהיא, וכי הפסקת דירוג גורפת כתוצאה מהחלפת חברת הדירוג לתקופה שאינה עולה על 60 יום לא תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.
המנפיק הפסיק או הודיע על הפסקת תשלומיו	קיים (סעיף 9.1.8)	אם החברה הפסיקה את תשלומיה או אם החברה תודיע על כוונתה להפסיק את תשלומיה או אם קיים חשש ממשי, כי תפסיק את תשלומיה.
מימוש שיעבוד על נכס מהותי או מכירת נכס בסיסי או מכירת רוב נכסי המנפיק	קיים (סעיפים 9.1.23 ו-9.1.28)	אם יממשו בעלי שעבודים את השעבודים שיש להם על נכס מהותי (כחגדרת נכס מהותי להלן). אם החברה תמכור לאחרים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') מראש בהחלטה מיוחדת, למעט אם החברה התחייבה בדיווח מיידי במערכת המגני"א כי מלוא תמורת המכירה נועדה לביצוע השקעות בתחום פעילותה של החברה או לשם פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ח') שיוותרו במחזור באותה עת. לעניין ס"ק זה – "מכירה לאחר" – מכירה לכל צד שלישי שהוא, למעט מכירה לתאגידים בבעלות מלאה של החברה; "עיקר נכסי החברה" – נכס או צירוף של מספר נכסים אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים (או הדוחות הכספיים המאוחדים, במידה והחברה תפרסם כאלו) האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן על פי הדוחות הכספיים (או הדוחות הכספיים המאוחדים, במידה והחברה תפרסם כאלו) כאמור.
אי פרסום דו"חות כספיים במועד הרלוונטי	קיים (סעיף 9.1.18)	אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות שטר הנאמנות, בתוך 30 ימים מהמועד האחרון שהיא חייבת בפרסומו או מועד אחר שייקבע במסגרת ארכה שניתנה לחברה על ידי רשות מוסמכת (לפי המאוחר).
הפרה יסודית של תנאי אג"ח ואי נכונות מצגים	קיים (סעיף 9.1.13)	אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב או את שטר הנאמנות הפרה יסודית, והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 14 ימים, ובכלל זה אם יתברר כי מצג ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא.

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות/הסבר
הפרת התחייבויות מהותיות או ביצוע פעולה העשויה לפגוע מהותית בזכויות המחזיקים	קיים (סעיף 9.1.29)	אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').
הפרת התחייבות בנוגע לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות, ללא אישור מחזיקי האג"ח	קיים (סעיף 9.1.12)	אם בוצע מיזוג של החברה עם חברה אחרת, ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה הישות הקולטת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), לרבות כלפי הנאמן, בתפקידו כנציג מחזיקי אגרות החוב, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי הישות הקולטת נטלה על עצמה את מלוא ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב וכי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של הישות הקולטת לקיים את התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').
התבצע שינוי בעיקר תחום פעילות המנפיק	קיים (סעיף 9.1.14)	אם החברה תבצע שינוי של עיקר פעילותה כך שעיקר פעילותה לא יהא בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל לרבות נדל"ן מניב הנלווה לו (כגון: חנויות, חנונים וכיו"ב) או שיהיה בשינוי עיקר פעילותה בכדי לפגוע במעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה. החברה מתחייבת להודיע לנאמן על כל שינוי בעיקר פעילותה או על שינוי בפעילותה שיש בו בכדי לפגוע במעמדה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה, וזאת לא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר החלטת החברה, אשר יש בה כדי להביא לשינוי עיקר פעילותה או שינוי מעמדה כאמור.
מתן צו פירוק קבוע / מתן צו פירוק זמני שלא בוטל תוך תקופה X	קיים (סעיפים 9.1.2 ו-9.1.4)	אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק למטרות מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 9.1.12 לשטר הנאמנות) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על-ידי בית משפט או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 (להלן: " חוק חדלות פירעון ") או ימונה לה מפרק קבוע או כל גורם מוסמך אחר בעל מאפיינים דומים על פי חוק חדלות פירעון, לרבות אך לא רק צו לפתיחת הליכים וצו שיקום כלכלי, או מינוי נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון. אם יינתן צו פירוק זמני או כל צו בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או ימונה מפרק זמני או כל גורם מוסמך אחר בעל סמכויות דומות או זהות על פי חוק חדלות פירעון או ימונה נאמן זמני כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון או כל בעל תפקיד דומה שימונה על-פי דין או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה על-ידי בית המשפט, לרבות אך לא רק צו לפתיחת הליכים וצו שיקום כלכלי 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 על נכסי המנפיק או ביצוע פעולת הוצל"פ	קיים (סעיפים 9.1.5 ו-9.1.6)	אם יוטל עיקול על נכס מהותי, והעיקול לא יוסר תוך ארבעים וחמישה (45) ימים. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה. לעניין שטר נאמנות זה, " נכס מהותי " הינו נכס אשר ערכו בדוחות הכספיים של החברה עולה על 15% ממאזן החברה, או מספר נכסים אשר ערכם המצטבר, בדוחות הכספיים עולה על 30% ממאזן החברה, על-פי דוחות כספיים אחרונים (מבוקרים או סקורים) שפורסמו לפני מועד האירוע (פורסמו על ידי החברה דוחות כספיים מאוחדים יחול סעיף זה ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים והמאזן המאוחד של החברה). אם תבוצע פעולה של הוצאה לפועל כנגד נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי לעיל), והפעולה לא תבוטל תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מיום ביצועה. על אף האמור לעיל ביחס לתקופת הריפוי, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים כאמור שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.
מינוי כונס נכסים קבוע או זמני (ובלבד שהמינוי לא בוטל במועד סביר)	קיים (סעיף 9.1.7)	אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או כל בקשה בעל תוצאה דומה או זהה על פי חוק חדלות פירעון או למינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) (זמני או קבוע) על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי לעיל), או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים (או כל בעל תפקיד אחר בעל סמכות דומה שמונה על ידי בית המשפט לפי חוק חדלות פירעון) זמני או נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון) על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי לעיל) - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ינתן צו למינוי כונס נכסים (או צו דומה לפי חוק חדלות פירעון) קבוע או נאמן זמני (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון) על החברה או על נכס מהותי (כהגדרת נכס מהותי לעיל). על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות/הסבר
		ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה או במקרה של מתן צו למינוי כונס נכסים קבוע.
המנפיק הודיע על כוונתו לחדול מלהמשיך בעיסוקו ו/או לנהל את עסקיו	קיים (סעיף 9.1.9)	אם החברה תחדל מלהמשיך בעסקיה או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או תודיע על כוונתה לחדול מלהמשיך לעסוק בעסקיה כפי שיהיו מעת לעת ו/או לנהלם.
החברה חדלה מלהיות תאגיד מדווח ע"פ חוק ני"ע	קיים (סעיף 9.1.10)	-
מחיקה ממרשם החברות, למעט מיזוג	קיים (סעיף 9.1.11)	אם החברה תחוסל או תימחק, מכל סיבה שהיא, לרבות מחיקה או חיסול לצורכי מיזוג או במסגרת עסקת החלפת מניות, למעט למטרות מיזוג עם חברה אחרת, כאמור בסעיף 9.1.12 לשטר הנאמנות.
בקשה/מתן צו להקפאת הליכים	קיים (סעיף 9.1.3)	אם החברה תגיש בקשה לצו פתיחת הליכים כאמור בחוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים או כל הליך דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם יינתן צו הקפאת הליכים כנגד החברה או כל צד דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, או בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 9.1.12 לשטר הנאמנות ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיצול, שאינס אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות, ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה, שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב (סדרה ח') ואשר אינם אסורים לפי תנאי שטר הנאמנות) או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן או בוצע הליך דומה על-ידי החברה או כלפיה על-פי דין זר או החברה תנהל משא ומתן מוגן לפי הוראות חוק חדלות פירעון ;
הוגשה בקשה לצו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018		או אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או לפי חוק חדלות פירעון, כנגד החברה אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה.
הוגשה בקשה לאישור הסדר חוב שלא במסגרת צו לפתיחת הליכים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018		
הבורסה השעתה/מחקה את המסחר באג"ח	קיים (סעיפים 9.1.15 ו-9.1.17)	אם אגרות החוב נמחקו מהמסחר בבורסה. אם הבורסה השעתה את המסחר באגרות החוב, למעט השעיה בעילה של היווצרות אי בהירות, כמשמעות עילה זו בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וההשעיה לא בוטלה בתוך 60 ימים.
הפרת מגבלות על גיוס חוב נוסף, כולל הרחבת סדרה	קיים (סעיף 9.1.27)	אם החברה תבצע הרחבה של אגרות החוב (סדרה ח') שלא בהתאם להוראות לשטר הנאמנות או תנפיק סדרת אגרות חוב בניגוד להוראות בסעיף 4.8 לשטר הנאמנות.
אי עמידה בהתחייבות למנגנון התאמה לשיעור הריבית, כתוצאה מאי הסרת שיעבוד צף	לא קיים	ל.ר.
נטילת חוב פיננסי או אשראי בניגוד להתחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף	קיים (סעיף 9.1.24)	אם החברה תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה הקיימים והעתידיים.
הפרת התחייבות להפקיד כספי כרית הוצאות וכרית ריבית או הפקדת כספים בפקדון להוצאות מיוחדות	לא קיים	ל.ר.
מתן צו נאמן זמני או מינוי נאמן זמני	קיים (סעיפים 9.1.2 ו-9.1.4)	ראו לעיל.
מגבלות על חלוקה	קיים (סעיף 9.1.22)	אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד למגבלת החלוקה המפורטת בסעיף 7.4 לשטר הנאמנות, וזאת למעט במקרה בו החברה ביצעה חלוקה של דיבידנד בשיעור המינימלי הנדרש על מנת לעמוד בדרישות המינימליות על פי חלק ד' פרק שני לפקודה (להלן בסעיף זה: " חלוקה בהתאם לפקודה "). בוצעה חלוקה בהתאם לפקודה בניגוד למגבלות החלוקה המפורטות בסעיף 7.4 לשטר הנאמנות יהיה על החברה להגדיל את הונה העצמי בהיקף הסכום שחולק עד תום 2 רבעונים ממועד החלוקה בהתאם לפקודה ואם לא תעשה כן יהווה הדבר עילה לפירעון מיידי.
אמות מידה פיננסיות	קיים (סעיף 9.1.20)	אם החברה לא עמדה באיזון מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות במשך תקופה של שני רבעונים קלנדרים רצופים, על פי דוחותיה הכספיים של החברה או אם החברה לא קיימה את הוראות סעיף 7.3 לשטר הנאמנות במשך התקופה הקבועה לכך בסעיף האמור.
אי עמידה בתנאי קרן להשקעות במקרקעין	קיים (סעיפים 9.1.20 ו-7.3)	אי עמידתה של החברה בהתחייבות זו למשך תקופה של רבעון אחד נוסף, החל ממועד פרסום הדוח הכספי (שנתי או רבעוני) בו פורסם, כי החברה אינה עומדת בתנאי הפקודה לעניין זה.

העילה	קיים (מס' סעיף בשטר) / לא קיים	הערות/הסבר
בקורות כל אירוע אחר או רצף אירועים אחר אשר מהווה פגיעה מהותית ו/או יכול לגרום לפגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב.	קיים (סעיף 9.1.19)	-
יחס יתרת חוב כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לשווי נכסים משועבדים	לא קיים	-
אם יחול שינוי במישרין ו/או בעקיפין של בעל/י השליטה בחברה (ככל ויהיה בעל שליטה בחברה). (החברה מצהירה כי נכון למועד זה אין בעל שליטה בחברה) ו/או שינוי מבנה (בכפוף לאמור בסעיף 9.1.3 לשטר הנאמנות).	קיים (סעיף 9.1.31)	-
אם דירוג אגרות החוב יפחת מדירוג (BBB-).	קיים (סעיף 9.1.32)	אם דירוג אגרות החוב יפחת מדירוג (iBBB-) של מעלות או דירוג מקביל לדירוג זה אשר יקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב.

3. דרישות עמידה באמות מידה פיננסיות:

אמת מידה	מס' סעיף בשטר	פירוט אמת המידה
התניית יחס הון למאזן	7.1.1	היחס בין ההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים (כהגדרתם בשטר הנאמנות) של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.
התניית הון עצמי	7.1.2	ההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות) של החברה לא יפחת מסך של 1,000 מיליון ש"ח.

נספח ב' – מכתב הסכמה של מעלות

6 באוגוסט, 2025

לכבוד
מגורית ישראל בע"מ
שלום רב,

הנדון: דירוג לאג"ח

הרינו להודיעכם כי S&P מעלות קבעה דירוג 'ilBBB+' לאג"ח שיונפקו לציבור ע"י מגורית ישראל בע"מ (ilBBB+/Stable) (להלן: ה"חברה") באמצעות הנפקת סדרת אג"ח לא מובטחת חדשה, סדרה ח', בסך כולל של עד 200 מיליון ₪ ע.ג. (להלן: ה"דירוג") כפי שפורסם בדוחות הדירוג מיום 24 ביולי 2025 ומיום 6 באוגוסט 2025 (להלן: "דוחות הדירוג").

בהתייחס לזאת, ברצוננו להדגיש כי הדירוג לאיגרות החוב נקבע, בין היתר, על סמך טיטוט דוח הצעת המדף המעודכנת שהתקבלה אצלנו ביום 5 באוגוסט, 2025 (להלן: "טיטוט דוח הצעת המדף") ועל בסיס מבנה ההנפקה המוצעת וייעוד תמורת ההנפקה שמסרתם לנו.

בכל מקרה בו דוח הצעת המדף כפי שיפורסם (להלן: "דוח הצעת המדף הסופי") יכלול שינויים במבנה ההנפקה, במטרת ההנפקה ו/או שינויים אחרים לעומת הנוסח של טיטוט דוח הצעת המדף, או בכל מקרה בו חל שינוי מהותי בגורם כלשהו העשוי להשפיע על הדירוג בכל דרך שהיא, שומרת S&P מעלות את הזכות לדון שנית בנושא ולתקן את הדירוג האמור (להלן: "(ה)שינויים ו(ה)תוספות"). אי לכך וכתנאי להסכמתנו להלן, עליכם להודיענו ולהעביר אלינו בכתב פרטים בדבר כל השינויים והתוספות שחלו בדוח הצעת המדף הסופי לעומת טיטוט דוח הצעת המדף שהועברה אלינו וכן בכל השינויים והתוספות האחרים, ככל שחלו. הדירוג וכן הסכמתנו להלן מותנים בקבלת אישור מכם בכתב **לפני** פרסום דוח הצעת המדף כי דוח הצעת המדף הסופי אינו כולל שינויים ותוספות כלשהם לעומת טיטוט דוח הצעת המדף.

בכפוף לאמור לעיל, אנו מסכימים כי דוחות הדירוג יכללו במלואם בדוח הצעת המדף הסופי כפי שיפורסם, לרבות על דרך ההפניה. כאמור בדוחות הדירוג, דוחות הדירוג נכונים למועד פרסומם של דוחות הדירוג.

הסכמתנו בתוקף 14 יום מיום מועד מכתב זה, דהיינו, עד ליום 19 באוגוסט, 2025. על החברה להימנע מלכלול את דוח הדירוג בדוח הצעת המדף לאחר מועד זה ללא קבלת אישורנו מראש ובכתב.

מובהר כי לצורך קביעת הדירוג, S&P מעלות בוחנת רק היבטים רלוונטיים לצורך הדירוג (בהתאם לשיטות ההערכה שלה) בטיטוט דוח הצעת המדף, ואינה בוחנת את כל האמור בה או בדוח הצעת המדף הסופי או במסמכים נוספים הקשורים בטיטוט דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי, לרבות תיאור של מסמכים כאמור בטיטוט דוח הצעת המדף או בדוח הצעת המדף הסופי.

בברכה,

אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ
("S&P" מעלות)

חתימות

החברה:

מגורית ישראל בע"מ

הדירקטורים:

ארז יצחק רוזנבך (יו"ר הדירקטוריון)

גיא יהושע פרג (דירקטור)

חיים וייספיש (דירקטור)

אורנה הוזמן בכור (דירקטורית)

רונית אבן זהב מייטין (דירקטורית מקצועית)

קרן ברק (דירקטורית מקצועית)

ריטה בעל-טכסא (דח"צית)

ירון זלצמן (דח"צ)

יאיר פינס (דח"צ)