

# Satelle Properties Limited

## ("החברה")

21 בספטמבר 2025

לכבוד  
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ  
באמצעות המגנ"א

לכבוד  
רשות ניירות ערך  
באמצעות המגנ"א  
ג.א.נ.,

### הנדון: בחינת מהלך של הנפקה ורישום למסחר בבורסה של אגרות חוב

בהמשך לטיוטת התשקיף שפורסמה (אסמכתא מספר: 2025-01-071465) מצ"ב טיוטת שטר הנאמנות, טיוטת מסמכי שעבוד ותמצית תניות.

מובהר, כי טיוטת שטר הנאמנות המצורפת לדוח מיידי זה הינה בגדר טיוטה בלבד, אשר עשויה להיות שונה באופן מהותי משטר הנאמנות הסופי שיצורף לתשקיף, אם וככל שיפורסם, והנוסח המחייב יהא הנוסח של שטר הנאמנות שיצורף לתשקיף שיפורסם כאמור. נכון למועד הדוח אין כל וודאות לגבי ביצוע ההנפקה, עיתויה, היקפה ו/או תנאיה ואין באמור לעיל כדי להוות אינדיקציה או ליצור התחייבות כלשהי מצד החברה להנפקת אגרות החוב כאמור. כמו-כן, פרסום התשקיף וביצוע ההנפקה, אם וככל שיבוצעו, כפופים, בין היתר, לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין, ובכלל זה אישור דירקטוריון החברה, היתר רשות ניירות ערך לפרסום התשקיף ואישור הבורסה לרישום למסחר של אגרות החוב.

למען הסר ספק, דוח מיידי זה איננו מהווה הצעה לציבור לרכוש ניירות ערך של החברה, ואין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך של החברה על-פי דוח זה.

בכבוד רב,

לירון ויצמן, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

---

Satelle Properties Limited

---

**שטר נאמנות בגין אגרות חוב (סדרה א')**

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_ בחודש \_\_\_\_ 2025

בין Satelle Properties Limited לבין משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ

---

## שטר נאמנות

שנערך ונחתם ביום \_\_\_\_ ב \_\_\_\_ 2025

**בין :**

Satelle Properties Limited, חברה המאוגדת לפי דיני מדינת קפריסין והינה פועלת בהתאם להוראות הדין הקפריסאי. משרדה וכתובתה של החברה הינם כדלקמן :

Artemidos 41-43, POETIS TOWER, Larnaca,  
Cyprus

המשרד הרשום של החברה בקפריסין :

רחוב יגאל אלון 98, תל-אביב  
משרד עורכי דין גולדפרב, גרוס זליגמן ושות'  
טלפון : 03-6089999  
פקס : 03-6089909

כתובת החברה בישראל להמצאת כתבי בי-דין :

("החברה" או "התאגיד")

מצד אחד ;

**לבין :**

משמרת- חברה לשירותי נאמנות בע"מ  
דרך מנחם בגין 46, תל-אביב  
טלפון : 03-6374352  
פקס : 03-6374344  
("הנאמן")

מצד שני ;

**תוכן עניינים**

| עמוד | נושא                                                                          | סעיף |
|------|-------------------------------------------------------------------------------|------|
| 2    | <b>שטר הנאמנות</b>                                                            |      |
| 4    | מבוא ; פרשנות והגדרות                                                         | 1    |
| 8    | הנפקת אגרות החוב ; תנאי הנפקה ; דרגה שווה                                     | 2    |
| 9    | רכישת אגרות חוב על-ידי החברה ו/או מחזיק קשור                                  | 3    |
| 10   | הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') והנפקה והקצאה של אגרות חוב וניירות ערך נוספים | 4    |
| 12   | התחייבויות החברה                                                              | 5    |
| 21   | הבטחת אגרות החוב                                                              | 6    |
| 38   | פדיון מוקדם                                                                   | 7    |
| 40   | זכות להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות                                  | 8    |
| 46   | תביעות והליכים בידי הנאמן                                                     | 9    |
| 47   | נאמנות על התקבולים                                                            | 10   |
| 47   | סמכות לדרוש מימון                                                             | 11   |
| 48   | סמכות לעכב חלוקת כספים                                                        | 12   |
| 48   | הודעה על חלוקה                                                                | 13   |
| 49   | הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה                                        | 14   |
| 49   | קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן                                         | 15   |
| 49   | הצגת אגרות חוב לנאמן ; רישום בקשר עם תשלום חלקי                               | 16   |
| 50   | השקעות כספים                                                                  | 17   |
| 50   | התחייבויות החברה כלפי הנאמן                                                   | 18   |
| 53   | התחייבויות נוספות                                                             | 19   |
| 54   | באי כוח                                                                       | 20   |
| 54   | הסכמים אחרים                                                                  | 21   |
| 54   | דוחות על ענייני הנאמנות                                                       | 22   |
| 55   | שכר וכיסוי הוצאות הנאמן                                                       | 23   |
| 56   | סמכויות מיוחדות                                                               | 24   |
| 57   | סמכות הנאמן להעסיק שלוחים                                                     | 25   |
| 57   | שיפוי לנאמן                                                                   | 26   |
| 60   | הודעות                                                                        | 27   |
| 60   | ויתור, פשרה ושינויים בשטר הנאמנות                                             | 28   |
| 61   | מרשם המחזיקים באגרות החוב                                                     | 29   |
| 62   | שחרור                                                                         | 30   |
| 62   | מינוי ופקיעת כהונתו של הנאמן, תפקידיו וסמכויותיו                              | 31   |
| 63   | אסיפות של מחזיקי אגרות החוב                                                   | 32   |
| 63   | תחולת הדין וסמכות שיפוט ; התחייבויות החברה, בעלי השליטה ונושאי המשרה בחברה    | 33   |
| 65   | כללי                                                                          | 34   |
| 65   | אחריות הנאמן                                                                  | 35   |
| 65   | מענים                                                                         | 36   |
| 65   | הסמכה למגנ"א                                                                  | 37   |
| 67   | <b>תוספת ראשונה – תעודת אגרות חוב (סדרה א')</b>                               |      |
| 68   | <b>התנאים הרשומים מעבר לדף</b>                                                |      |
| 68   | כללי                                                                          | 1    |
| 68   | אגרות החוב (סדרה א')                                                          | 2    |
| 68   | תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה א')                                   | 3    |
| 69   | הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה                                        | 4    |
| 69   | מרשם מחזיקי אגרות החוב                                                        | 5    |
| 69   | פיצול תעודות אגרות החוב                                                       | 6    |
| 70   | העברת אגרות החוב                                                              | 7    |
| 70   | החלפת תעודת אגרות החוב                                                        | 8    |
| 70   | פדיון מוקדם                                                                   | 9    |
| 70   | ויתור, פשרה ושינויים בשטר הנאמנות                                             | 10   |
| 70   | אסיפות מחזיקי אגרות החוב                                                      | 11   |
| 70   | פירעון מיידי                                                                  | 12   |
| 70   | הודעות                                                                        | 13   |

| סעיף | נושא                                             | עמוד |
|------|--------------------------------------------------|------|
| 14   | הדין החל וסמכות שיפוט                            | 70   |
|      | תוספת שנייה – אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') | 71   |
|      | תוספת שלישית – נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב   | 76   |
|      | נספח א' – פירוט עמידה באמות מידה פיננסיות        | 77   |

- הואיל:** ובכוונת החברה לפרסם תשקיף, על-פיו היא תציע לראשונה אגרות חוב (סדרה א') שלה, אשר בכפוף לתנאים המפורטים בתשקיף תירשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ;
- והואיל:** והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), והנאמן הסכים לכך, הכל בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה ;
- והואיל:** והנאמן הינו חברה פרטית, מוגבלת במניות, שנתאגדה בישראל לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), ואשר מטרתה העיקרית הינה עיסוק בנאמנות ;
- והואיל:** והנאמן הצהיר כי אין כל מניעה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"), או כל דין אחר, להתקשרותו עם החברה על-פי שטר נאמנות זה, לרבות ביחס לניגודי עניינים המונעים את התקשרותו עם החברה כאמור, כי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך לשמש נאמן להנפקת אגרות החוב נשוא שטר זה, וכן כי אין לו כל עניין בחברה ולחברה אין כל עניין אישי בנאמן ;
- והואיל:** והחברה מצהירה כי אין מניעה על-פי כל דין להתקשרותה עם הנאמן על-פי שטר נאמנות זה ;
- והואיל:** ואין כל מניעה לפי כל דין ו/או כל הסכם להנפקת אגרות החוב (סדרה א') על-ידי החברה בהתאם להוראות שטר זה וכי נתקבלו כל האישורים לפי כל דין וכן לפי כל הסכם להנפקת אגרות החוב (סדרה א') בהתאם להוראות שטר זה, והכל למעט קבלת אישור הבורסה (כהגדרתה להלן) והיתר רשות ניירות ערך אשר טרם נתקבלו נכון למועד חתימת שטר נאמנות זה ויתקבלו עד פרסום התשקיף ;

#### **לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן :**

1. **מבוא ; פרשנות והגדרות**
  - 1.1. המבוא לשטר נאמנות זה והנספחים הרצופים לו מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד הימנו.
  - 1.2. חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.
  - 1.3. בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה.
  - 1.4. כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכל כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.
  - 1.5. שטר נאמנות זה ייכנס לתוקפו במועד ההקצאה בפועל של אגרות החוב על-ידי החברה. מוסכם, כי במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב מכל סיבה שהיא, יהא שטר נאמנות זה בטל מעיקרו מבלי שלמי מהצדדים לשטר זה תהא טענה כלשהי כנגד האחר.
  - 1.6. בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצידם, אלא אם נקבע מפורשות אחרת :
    - 1.6.1. "אגרות החוב" או "אגרות החוב (סדרה א') – אגרות חוב (סדרה א') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, שתנאיהן הינם בהתאם לתעודת אגרת החוב ולשטר זה, אשר תונפקנה מעת לעת על-ידי החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי, הכל בהתאם וכפוף להוראות כל דין ושטר זה ;
    - 1.6.2. "אירו" – מטבע האיחוד האירופי (EUR) ;
    - 1.6.3. "אסיפה נדחית" או "אסיפת מחזיקים נדחית" – אסיפת מחזיקים אשר נדחתה למועד אחר מזה אשר נקבע לפתיחת האסיפה כאמור בסעיף 3 לתוספת השנייה לשטר זה ;
    - 1.6.4. "בעל השליטה" – SMB Capital B.V ;

- 1.6.5 "דירוג" – דירוג שנעשה על-ידי חברת דירוג בעלת רשיון לפי חוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, התשע"ד-2014 והתקנות לפיו ;
- 1.6.6 "דוחות כספיים" – דוחות כספיים מאוחדים, שנתיים או רבעוניים, מבוקרים או סקורים, שעל החברה לפרסם בהתאם לחוק ניירות ערך ;
- 1.6.7 "יחס ההלוואה לבטוחה" – סך היתרה הבלתי מסולקת של הקרן בצירוף ריבית שנצברה עד למועד הבדיקה, בניכוי מזומנים ו/או שווי מזומנים בחשבון הנאמנות מחולק בשווי השעבודים (כהגדרתם בסעיף 6.2.1 לשטר זה) ובלבד שלעניין זה שווי הנכסים המשועבדים יחושב כדלקמן: (א) נכסי נדל"ן – לפי הערכות השווי האחרונות שבוצעו להם (לרבות מכתבי עדכון להערכות השווי); (ב) הסכמי ההלוואה הבין-חברתיים – לפי ערכם הנקוב (פארי), אלא אם ייקבע אחרת בשטר זה; (ג) יתרות מזומנים בחשבונות – לפי היתרות בפועל במועד הבדיקה; (ד) פוליסות ביטוח – לא יובאו בחשבון אלא אם ייקבע אחרת במפורש על-ידי הנאמן בהתאם לחוות דעת שמאית או משפטית). שער החליפין שקל/אירו, שיילקח בחשבון לעניין חישוב יחס ההלוואה לבטוחה, יהיה השער האחרון הידוע ביום העסקים האחרון שקדם למועד הבדיקה ;
- 1.6.8 "הבורסה" – הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ;
- 1.6.9 "הבנקים המממנים" – בנק 1, בנק 2 ובנק 3 לפי הגדרתם בפרק 7 לתשקיף החברה (כהגדרתו להלן).
- 1.6.10 "הוראות הבורסה" – הוראות תקנון הבורסה, ההנחיות מכוחו וחוקי העזר של מסלוקת הבורסה (לפי העניין), בנוסחן כפי שיהיה מעת לעת. מובהר, כי על אגרות החוב, תנאיהן ותנאי שטר הנאמנות, יחולו הוראות הבורסה בנוסחן כפי שיהיה מעת לעת, וזאת מבלי שיידרש תיקון לשטר הנאמנות ;
- 1.6.11 "החברה לרישומים" – מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ, או כל חברה לרישומים אחרת עימה תתקשר החברה, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לכל דין, ובלבד שכל ניירות הערך של החברה יהיו רשומים על שם אותה חברה לרישומים ;
- 1.6.12 "החלטה מיוחדת" – החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב, בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי כוחם, מחזיקי אגרות חוב המחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, או באסיפה נדחית שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי כוחם, מחזיקי אגרות החוב המחזיקים, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, בעשרים אחוזים (20%) לפחות מיתרת הערך הנקוב כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית), ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מכלל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים ;
- 1.6.13 "החלטה רגילה" – החלטה שנתקבלה באסיפת מחזיקי אגרות החוב, שהתכנסה לפי סעיף 133ב-135 ו-143א) לחוק ניירות ערך, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות חמישים אחוזים (50%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים ;
- 1.6.14 "הון עצמי" – ההון העצמי הנומינאלי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) בתוספת הלוואות נחותות. ;
- 1.6.15 "הלוואות נחותות" – הלוואה, אחת או יותר, שהתקבלה מבעל השליטה, שאינה מובטחת, בכל בטוחה שהיא, לרבות בנכסים, ואשר בתנאי ההלוואה (קרן וריבית) נקבע מפורשות, שהיא נחותה להתחייבויות אחרות של החברה בפירוק וכן נקבע באופן בלתי חוזר לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה כי החברה לא תפרע כל סכום (קרן וריבית) על חשבון החזר ההלוואה, והמלווה לא יהיה זכאי לכל החזר על חשבון ההלוואה, כל עוד החברה אינה מקיימת (לאחר החזר ההלוואה האמורה) את מגבלות החלוקה המפורטות בסעיף 5.4 לשטר זה. יודגש למען הסר ספק כי במקרה של פירוק, הלוואה זו (קרן וריבית) תיפרע

אך ורק לאחר הפירעון המלא והסופי של אגרות החוב. החברה והמלווה יאשרו בכתב לנאמן, כי ההלוואה עומדת בתנאי הגדרה זו;

1.6.16. "המדד הידוע" - המדד האחרון הידוע שפורסם לפני אותו תאריך.

1.6.17. "המדד היסודי" - מדד חודש 2025 אשר פורסם ביום \_\_\_\_ ב-2025.

1.6.18. "המכרז" – מכרז על שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה א') שתונפקנה לראשונה על-ידי החברה בהתאם לתשקיף;

1.6.19. "הנאמן" – משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;

1.6.20. "הערך (פארי) ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') – במועד בדיקה מסוים, יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') בתוספת הריבית שנצברה בגינה;

1.6.21. "השווי הבטוחתי" – השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים (כהגדרתם להלן) אשר ייקבעו על פי הערכת שווי, ובלבד שהערכת שווי כאמור תעמוד בכל התנאים הבאים:

א. הערכת השווי תיערך על ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על ידי החברה, ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע שומות נדל"ן לחברות בתחום פעילות החברה בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו.

ב. תאריך החתימה על הערכת השווי יהיה לכל היותר שלושה (3) חודשים קודם למועד פרסום הערכת השווי או המצאתה לנאמן, לפי המוקדם. מובהר כי מכתבי עדכון להערכת השווי אשר יתקבלו ממעריך השווי יחשבו כנכללים בהגדרת הערכת שווי לצורכי שטר הנאמנות.

ג. למען הסר ספק, הערכת שווי אשר שימשה לצורך דוחותיה הכספיים של החברה, תשמש גם לצרכי שטר הנאמנות, ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

ד. מובהר, כי על החברה לא חלה חובה לבצע הערכות שווי לנכסיה בכל עניין הקשור בשטר נאמנות זה למעט לצורך בחינת השווי הבטוחתי של נכסים כמפורט בשטר הנאמנות.

ה. החברה רשאית להמציא לנאמן הערכות שווי עדכניות בגין הנכס המשועבד באופן שוטף ואזי יעודכן השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים באופן שוטף.

1.6.22. "התשקיף" – תשקיף להנפקה ראשונה ותשקיף המדף של החברה הנושא תאריך \_\_\_\_ ב-2025<sup>1</sup>;

1.6.23. "חברות הנכס" - SMB 8 B.V חברה מס' 70655790, SMB 9 B.V חברה מס' 70655782, SMB 3 B.V חברה מס' 69874492, ו-SMB 16 B.V חברה מס' 73715778, חברות בת של SMB Greek Holdings B.V, חברה מס' 76306577 (100%), המאוגדות על-פי הדין ההולנדי, שהינן הבעלים והמחזיקים הבלעדיים, בהתאמה, של המלוונות SMB 8, SMB 9, SMB 3 ו-SMB 16.

<sup>1</sup> אסמכתא מספר: \_\_\_\_-\_\_\_\_-2025.

- 1.6.24. **"חברת הדירוג"** חברת דירוג כהגדרת המונח "חברת דירוג" בחוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, התשע"ד-2014 ;
- 1.6.25. **"חוב פיננסי נטו מתואם"** – חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה (כהגדרתו להלן), בניכוי מזומן ושווי מזומן לרבות מזומן מוגבל ובלבד שמזומנים מוגבלים כאמור, מוגבלים בשימוש לטובת חוב פיננסי (לרבות אגרות החוב), לא כולל מזומנים ושווי מזומנים מוגבלים כנגד ערבויות פיננסיות לא ינוכו מהחישוב), בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים שמוכרים בדוחות הכספיים של החברה כנכסים שוטפים ופקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש לטובת חוב פיננסי שאינם פקדונות כנגד ערבויות פיננסיות), והכל על בסיס הדוחות הכספיים.
- 1.6.26. **"חוב כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה"** – חוב החברה למחזיקי אגרות חוב (מכל הסדרות שהנפיקה החברה עד למועד חתימת שטר זה) בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה ;
- 1.6.27. **"יום עסקים"** או **"יום עסקים בנקאי"** – כל יום בו פתוחים רוב הבנקים בישראל לביצוע עסקאות ;
- 1.6.28. **"יום מסחר"** – כל יום בו מתבצעות עסקאות בבורסה ;
- 1.6.29. **"יחס חוב לבטוחה (LTV)"** – הינו היחס שבין : (1) הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור (הינו יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שנצברו עד למועד הבדיקה (ככל שנצברו וטרם שולמו) לבין (2) השווי הבטוחתי כהגדרתו לעיל.
- 1.6.30. **"מדד המחירים לצרכן"** – המדד הרשמי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל, המשקף את השינוי במחירים של סל מוצרים ושירותים טיפוסי לצריכה פרטית במשקי בית, או כל מדד אחר שיבוא במקומו.
- 1.6.31. **"מדד התשלום"** – המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על-חשבון קרן ו/או ריבית.
- 1.6.32. **"מזומנים ו/או שווי מזומנים בחשבון הנאמנות ובחשבון המשועבד"** – מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופקדונות המופקדים בידי הנאמן בחשבון הנאמנות בלבד, וכן מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים ופקדונות אשר מופקדים בחשבון המשועבד ;
- 1.6.33. **"מחזיק/ים"** או **"מחזיק/י אגרות החוב"** או **"בעל/י אגרות החוב"** – כמשמעות המונחים "מחזיק" ו-"מחזיק בתעודות התחייבות", בסעיף 35 לחוק ניירות ערך ;
- 1.6.34. **"מסלקת הבורסה"** – מסלקת הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ;
- 1.6.35. **"מרשם המחזיקים באגרות החוב"** או **"המרשם"** – מרשם המחזיקים באגרות החוב כאמור בסעיף 29 לשטר זה ;
- 1.6.36. **"נציגות דחופה"** – כמפורט בתוספת השלישית לשטר זה ;
- 1.6.37. **"סוכן סגירה"** – גורם בלתי תלוי אשר ינהל את הליך הסרת השעבודים הקיימים (כהגדרת מונח זה בסעיף 6.4.2.1 להלן) ורישום המשכנתאות / ההמחאות / שעבודי החשבוניות יחזיק את כספי ההנפקה בנאמנות ויפעל בהתאם להסכם נאמנות (Escrow) מול הנאמן, כמפורט בשטר זה.
- 1.6.38. **"שטר זה"** או **"שטר הנאמנות"** או **"שטר נאמנות זה"** – שטר נאמנות זה לרבות הנספחים המצורפים אליו והמהווים חלק בלתי נפרד הימנו, בנוסחם כפי שיהיה מעת לעת ;
- 1.6.39. **"קרן"** – סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') במחזור ;

- 1.6.40. "תאגיד מדווח" – כהגדרתו בחוק ניירות ערך ;
- 1.6.41. "תקנות הדוחות" – תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, כפי שיהיו מעת לעת ;
- 1.6.42. "תעודת אגרת החוב" – תעודת אגרת חוב (סדרה א') אשר נוסחה מופיע בתוספת הראשונה לשטר זה ;
- 1.6.43. "CAP נטו" – חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת ההון העצמי ובתוספת התחייבויות למיסים נדחים בהתאם לדוחות הכספיים ;
- 1.6.44. "SMB Greek Holdings B.V" או "SMBH" – חברה בת של STAG2 (100%) המאוגדת על-פי הדין ההולנדי, רשומה כחברה מס' 76306577.
- 1.6.45. "SMB 8" – מלון בבעלות מלאה (100%) של SMB 8 B.V, הידוע כמלון MAX BROWN ATHENS הכולל 87 חדרי אירוח, בר על גג, מועדון תת-קרקעי וחדרי עיסוי, הממוקם ברחוב ורנזרו 25, אתונה, בסמוך לכיכר אומוניה במרכז העיר. לפרטים נוספים ביחס ל-SMB 8 ראה סעיף 7.7.12.1 בתשקיף ;
- 1.6.46. "SMB 9" – מלון בבעלות מלאה (100%) של SMB 9 B.V, הידוע כמלון RUBY ומתוכנן לכלול כ-112-114 חדרי אירוח, לובי מודרני, בריס, טרסות גג ואזורי עסקים, הממוקם ברחוב אגיו קונסטנטינו 7, אתונה, בלב אזור המסחר והתיירות של העיר. לפרטים נוספים ביחס ל-SMB 9 ראה סעיף 7.7.12.2 בתשקיף ;
- 1.6.47. "SMB 3" – מלון דירות בבעלות מלאה (100%) של SMB 3 B.V, הידוע כמלון Bob W הכולל 74 יחידות אירוח, חללים ציבוריים, אזורי שירות ומערכות קבלה דיגיטליות, הממוקם בכיכר תיאטרו 22, אתונה, באזור עירוני מרכזי ומתחדש. לפרטים נוספים ביחס ל-SMB 3 ראה סעיף 7.7.12.3 בתשקיף ;
- 1.6.48. "SMB 16" – מלון בוטיק בבעלות מלאה (100%) של SMB 16 B.V, הידוע כמלון LIMEHOME הכולל 24 דירות אירוח, לובי אינטימי וחנות קפה-מסעדה, הממוקם ברחוב אברמיותו 12, אתונה, בלב רובע מונסטריאקי הססגוני ובסמוך לשוק, אתרי תרבות ותחבורה ציבורית. לפרטים נוספים ביחס ל-SMB 16 ראה סעיף 7.7.12.4 בתשקיף.
- 1.6.49. "STAG2" – חברה בת של החברה (100%) המאוגדת על-פי הדין ההולנדי.

- 1.1. בכל מקום בו הוראות הבורסה חלות או יחולו על פעולה כלשהי על-פי שטר נאמנות זה, תהא להן עדיפות על האמור בשטר נאמנות זה, ומועדי הפעולה כאמור ייקבעו בהתאם להוראות הבורסה.
- 1.2. בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות. בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות להוראות המתוארות בתשקיף, יגברו הוראות שטר הנאמנות. נכון למועד החתימה על שטר הנאמנות אין סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף לבין הוראות המתוארות בשטר זה.

## 2. הנפקת אגרות החוב; תנאי הנפקה; דרגה שווה

- 2.1. כפוף להיענות להצעת אגרות החוב (סדרה א'), תנפיק החברה אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, אשר תעמודנה לפירעון (קרן) בתשלום אחד (\_\_\_\_%) אשר ישולם ביום \_\_\_\_ ב-\_\_\_\_ לשנת \_\_\_\_.
- אגרות החוב (סדרה א') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן.
- הקרן תישא ריבית חצי שנתית קבועה בשיעור אשר ייקבע במכרז שייערך בקשר עם הצעתן של אגרות החוב (סדרה א') לראשונה (אך בכפוף להתאמות בשיעור הריבית, ככל שיבוצעו, כתוצאה מאי עמידת החברה בתניות פיננסיות, הכל כמפורט בסעיף 5.2 לשטר זה ו/או זכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 3.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף). הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של הקרן תשולם לראשונה ביום \_\_\_\_ ב-\_\_\_\_ לשנת \_\_\_\_, כאשר התשלום האחרון ישולם ביום \_\_\_\_ ב-\_\_\_\_ לשנת \_\_\_\_.

לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה א'), לרבות אופן ביצוע התשלומים על חשבון קרן וריבית אגרות החוב, אופן קביעת שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה, ריבית פיגורים והמועד הקובע לביצוע התשלומים על חשבון קרן וריבית אגרות החוב, ראה סעיפים 2 ו-3 לתנאים הרשומים מעבר לדף.

2.2. כפוף לעמידה בדרישות הקבועות בתקנון והנחיות הבורסה, אגרות החוב (סדרה א') אשר תונפקנה לראשונה על-פי התשקיף, תירשמנה למסחר בבורסה ומבלי לפגוע בהוראות שטר נאמנות זה החברה תפעל בצורה מיטבית כי אגרות החוב ייסחרו בבורסה עד פירעון הסופי (כולל).

2.3. החברה שומרת לעצמה את הזכות לבצע פדיון מוקדם לאגרות החוב בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 7 לשטר זה.

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

2.5. על-פי הוראות הבורסה, הצמדתן של אגרות החוב למדד המחירים לצרכן, לא תשונה במהלך כל תקופת אגרות החוב.

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

2.7. במועד בו הושלמה לשביעות רצון הנאמן יצירת כל השעבודים על השעבודים יחס ההלוואה לבטוחה לא יעלה על % \_\_ מובהר, כי מעבר לאמור בסעיפים 4.1, 5.2.3, 5.4 ו-6.2.1.3 לשטר זה, החברה לא נדרשת לעמוד, באופן שוטף, ביחס הלוואה לבטוחה.

### 3. רכישת אגרות חוב על-ידי החברה ו/או מחזיק קשור

3.1. החברה שומרת לעצמה, בכפוף לכל דין, את הזכות לרכוש (לפי שיקול דעתה הבלעדי) את אגרות החוב (סדרה א') בכל עת ומעת לעת, בלי לפגוע בחובת הפירעון של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור. במקרה של רכישה כאמור, החברה תודיע על כך לנאמן בכתב, מבלי לגרוע מחובת הדיווח המיידית החלה עליה, וכן תפרסם דוח מיידית על הרכישה של אגרות חוב, שבוצעה על-ידיה כאמור. במקרה שאגרות החוב (סדרה א') תירכשנה על-ידי החברה, החברה תפנה בבקשה למסלקת הבורסה למשיכת התעודות שנרכשו כאמור.

במקרה של רכישה על-ידי החברה כאמור לעיל תפקענה אגרות החוב (סדרה א') הנרכשות באופן אוטומטי, תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש, אלא אם ייקבע אחרת מפורשות לפי הוראות הדין כפי שיהיו באותה עת. היה ולפי הוראות הדין באותה עת אגרות החוב (סדרה א') לא תתבטלנה ולא תימחקנה מהמסחר בבורסה, החברה תהא רשאית למכור את אגרות החוב (סדרה א') הנרכשות, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בהתאם להוראות הדין כפי שיהיו באותה עת, מבלי לקבל את הסכמת הנאמן ו/או המחזיקים של אגרות החוב (סדרה א') ובלבד שמכירה כאמור תבוצע בכפוף להתקיימות כל התנאים המפורטים בסעיף 4.1 לשטר זה ביחס להנפקה נוספת של אגרות חוב (סדרה א'), בשינויים המחויבים. במקרה של מכירת אגרות החוב (סדרה א') על-ידי החברה כאמור, תודיע החברה לנאמן מראש על כוונתה לבצע מכירה כאמור ותצטרף להודעתה אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה (אליו יצורף תחשיב רלוונטי) בדבר התקיימותם של כל התנאים האמורים. אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיפים 6.4.3, 6.4.4.3 ו-7 לשטר זה.

3.2. בעל שליטה בחברה (במישרין או בעקיפין) ו/או בן משפחתו (בן זוג וכן את, הורה, הורה הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג, או בן זוגו של כל אחד מאלה) ו/או חברה בת של החברה ו/או חברה קשורה של החברה ו/או חברה כלולה של החברה ו/או תאגיד בשליטתם של כל אחד מהם (במישרין או בעקיפין) (למעט החברה עצמה לגביה יחול האמור בסעיף 3.1 לשטר) ("מחזיק קשור"), יהיו רשאים לרכוש ו/או למכור מעת לעת בבורסה ו/או מחוצה לה (לרבות במקרה של הנפקה על-ידי החברה), אגרות חוב (סדרה א') על-פי שיקול דעתם (בכפוף לכל דין). במקרה של רכישה ו/או מכירה כאמור על-ידי חברה בת של החברה ו/או תאגיד בשליטתה, תמסור החברה על כך דיווח מיידית. אגרות החוב (סדרה א') אשר תוחזקנה כאמור על-ידי מחזיק קשור תיחשבנה כנכס של המחזיק

הקשור, והן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב (סדרה א'), בכפוף להוראות שטר הנאמנות ואגרת החוב. יובהר כי לעניין יתרת הערך הנקוב של סדרת אגרות החוב לשם חישוב המניין החוקי כאמור בתוספת השנייה לשטר הנאמנות, לא יילקחו בחשבון אגרות החוב המוחזקות על-ידי מחזיק קשור, ובנוסף אגרות החוב כאמור לא תקנה למחזיק קשור זכויות הצבעה.

3.3. לעניין עריכת אסיפת מחזיקי אגרות החוב, המניין החוקי באסיפה ומניין המצביעים באסיפה יחולו הוראות התוספת השנייה לשטר הנאמנות.

3.4. מחזיק קשור ידווח לחברה, ככל שהינו מחויב על-פי דין לעשות כן, על רכישת אגרות חוב (סדרה א') והחברה תמסור לנאמן, על-פי דרישתו, את רשימת המחזיקים הקשורים ואת הכמויות המוחזקות על-ידם בתאריך שיבקש הנאמן וזאת על-פי הדיווחים שהתקבלו כאמור ממחזיקים קשורים ואשר דווחו במערכת המגנ"א על-ידי החברה. מובהר, כי דיווח במערכת המגנ"א יהווה דיווח לנאמן לצרכי סעיף זה.

3.5. אין באמור בסעיף זה לעיל, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה או מחזיק קשור או את מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לקנות את אגרות החוב ו/או למכור את אגרות החוב שבידיהם.

#### 4. הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') והנפקה והקצאה של אגרות חוב וניירות ערך נוספים

##### 4.1. הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א')

בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר, החברה תהיה רשאית להנפיק, מפעם לפעם, על-פי שיקול דעתה הבלעדי, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת לרבות מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 3.2 לשטר זה), בהתאם להוראות כל דין, אגרות חוב (סדרה א') נוספות ("אגרות החוב הנוספות") (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף ו/או תיקון תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בכל דרך אחרת), שתנאיהן יהיו זהים לתנאי אגרות החוב שהונפקו מסדרה א' לראשונה, בכל מחיר ובכל אופן כפי שתימצא לנכון.

החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב הנוספות כאמור, אם וככל שיוצעו.

על אף האמור לעיל, הנפקה נוספת של אגרות החוב הנוספות תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (א) במועד הנפקת אגרות החוב הנוספות החברה עומדת בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6 לשטר זה ותמשיך לעמוד בהן לאחר ביצוע ההרחבה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם התניות הפיננסיות; (ב) במועד הנפקת אגרות החוב הנוספות, בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו טרם מועד הנפקת אגרות החוב הנוספות, ולאחר ביצוע הנפקת אגרות החוב הנוספות החברה תעמוד בכל ההתניות הפיננסיות כאמור לעיל וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן התניות פיננסיות; (ג) במועד הנפקת אגרות החוב הנוספות לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ואין חשש לקיומה של עילה כאמור וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם עילות פירעון מיידי, ככל שרלוונטי; (ד) הנפקת אגרות החוב הנוספות לא תגרום להתקיימות עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי; (ה) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (ו) לאחר הנפקת אגרות החוב הנוספות ובהילקח בחשבון הנפקת אגרות החוב הנוספות, יחס ההלוואה לבטוחה אינו עולה על 70%; ו- (ז) לאחר הנפקת אגרות החוב הנוספות החברה תעמוד בהוראות סעיף 6.4.5 לשטר זה לעניין תיקון מסמכי השעבוד הרלוונטים על השעבודים לשביעות רצון הנאמן

החברה תמסור לנאמן טרם קיום המכרז למשקיעים מסווגים (ככל שיתקיים) או המכרז לציבור, לפי המוקדם, אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בדבר: (1) התקיימותם של התנאים האמורים; ו- (2) כי הנפקת אגרות החוב הנוספות לא תפגע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה א').

החברה תודיע לנאמן בכתב וכן תפרסם דוח מיידי או תכלול את הגילוי שלהלן בתשקיף, עוד קודם לביצוע הנפקת אגרות החוב הנוספות, באם הנפקת אגרות החוב הנוספות עומדת (או לא עומדת, לפי העניין)

בתנאים האמורים לעיל וכן כי דירקטוריון החברה בחן את השפעת הרחבת הסדרה כאמור על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') קודם לביצוע ההנפקה כאמור.

אין בזכות זאת של החברה, כדי לפטור את הנאמן מלבחון את ההנפקה כאמור, ככל שחובה כזו מוטלת על הנאמן על-פי דין, ואין בה כדי לגרוע מזכויותיו של הנאמן ושל מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה, לרבות מזכותם להעמיד לפירעון מידי את אגרות החוב, כאמור בסעיף 8 לשטר זה.

ככל שידרש בהתאם להנחיות עורך הדין הזר מטעם הנאמן, יתוקנו במקרה של הרחבת הסדרה השעבודים על-פי שטר זה באופן שיבטיח גם את הסדרה המוגדלת ותמורת ההנפקה לא תועבר לחברה עד תיקון מסמכי השעבוד הרלוונטיים על השעבודים לשביעות רצון הנאמן. לפרטים ראה גם סעיף 6.4.5 להלן.

כפוף להוראות שטר הנאמנות, הנאמן יכהן כנאמן עבור אגרות החוב (סדרה א'), כפי שתהיינה מעת לעת במחזור, וזאת גם במקרה של הרחבת סדרה, והסכמת הנאמן לכהונתו כאמור לסדרה המורחבת לא תידרש. אגרות החוב (סדרה א') שתהיינה במחזור ערב הרחבת הסדרה ואגרות חוב נוספות, אשר תונפקנה (אם בכלל) כאמור בסעיף זה לעיל, תהווה (ממועד הנפקתן) סדרה אחת לכל דבר ועניין, ושטר הנאמנות יחול גם לגבי כל אגרות החוב הנוספות כאמור שתונפקנה על-ידי החברה. אגרות החוב הנוספות לא תקנינה זכות לתשלום קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') שהמועד הקובע לתשלומן חל קודם למועד הנפקתן. במקרה של הרחבת סדרה כאמור, תחולנה השלכות המס, לרבות בקשר עם חישוב שיעור הניכיון, ככל שיידרש, כמפורט בתשקיף ובהתאם להוראות כל דין כפי שיהיו במועד ההנפקה של אגרות החוב הנוספות.

#### 4.2. הנפקה והקצאה של אגרות חוב וניירות ערך נוספים

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה שומרת לעצמה את הזכות, בכפוף להוראות כל דין, להנפיק בכל עת ומעת לעת (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על-פי דוח הצעת מדף ובין בכל דרך אחרת) ומבלי להידרש להסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או להסכמת הנאמן, לפי העניין, ולרבות למחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 3.2 לשטר זה), סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או ניירות ערך נוספים, כפי שהחברה תמצא לנכון וזאת מבלי לפגוע בחובת הפירעון המוטלת על החברה מכוח שטר זה. כמו כן, ככל שהחברה תנפיק סדרת אגרות חוב נוספת או ניירות ערך אחרים שהינם חוב וסדרה נוספת זו או ניירות ערך שהינם חוב, לפי העניין, לא תהיה מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק או זכויות ניירות הערך שהינם חוב, לפי העניין, לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה א'). מובהר, כי ככל שהחברה תנפיק סדרת אגרות חוב נוספת או ניירות ערך אחרים שהינם חוב וסדרה נוספת זו או ניירות ערך שהינם חוב, לפי העניין, תהיה מגובה בבטחונות, זכויות הסדרה הנוספת בפירוק תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה א') רק ביחס לאותם בטחונות.

על אף האמור לעיל, הנפקת אגרות חוב כאמור בסעיף 4.2 זה (בסעיף 4.2 זה: "**ההנפקה הנוספת**") תהיה כפופה להתקיימות כל התנאים המפורטים להלן: (א) במועד ההנפקה הנוספת החברה עומדת בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6 לשטר זה. זאת, מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8.1 לשטר זה; (ב) במועד ההנפקה הנוספת החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ולא מתקיימת עילה לפירעון מידי כמפורט בסעיף 8.1 לשטר זה; (ג) אין בהנפקה הנוספת כדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה א'); ו- (ד) במועד ההנפקה הנוספת, בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו טרם מועד ההנפקה הנוספת, ולאחר ביצוע ההנפקה הנוספת, החברה תעמוד בכל התניות הפיננסיות כאמור בסעיף 5.6 לשטר זה.

טרם ההנפקה הנוספת תעביר החברה את האישורים הבאים ותבצע פרסומים כמפורט להלן:

1. החברה תמסור לנאמן אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר התקיימותם של כל התנאים האמורים בסעיף 4.2 זה, לא יאוחר משלושה ימים קודם לביצוע ההנפקה הנוספת; וכן אישור כי ההנפקה הנוספת אינה עדיפה על תנאי אגרות החוב (סדרה א') בפירוק (או עדיפה רק ביחס לאותם בטחונות), כאמור בסעיף 4.2 זה.

על אף האמור, החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו במלואן, היא לא תנפיק בעצמה אגרות חוב מחוץ לישראל ולא תיטול בעצמה חוב אחר, מחוץ לישראל. על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית ליטול מסגרות אשראי, כנגד העמדת בטוחה ספציפית ללא יכולת חזרה (non recourse) לחברה, כמפורט בסעיף 5.11 להלן, לרבות לצורך גידור מטבע וכן להעמיד ערבויות והתחייבויות מקובלות אחרות, וזאת בכפוף למגבלות שעבוד שלילי כמפורט בסעיף 6.5 לשטר זה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל אין בזכויות האמורות של החברה, כדי למעט מזכות הנאמן מלבחון את השלכות ההנפקה כאמור, ואין בה כדי לגרוע מזכויות הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה, לרבות מזכותם להעמיד לפירעון מידי את אגרות החוב (סדרה א'), כאמור בסעיף 8 לשטר זה.

בכפוף להוראות כל דין, החברה תודיע לנאמן, אודות הנפקת אגרות החוב וניירות הערך הנוספים כאמור עובר לביצוע ההנפקה ותעביר אליו כל דיווח שתוציא בקשר לעניין זה על-פי כל דין.

## 5. התחייבויות החברה

### 5.1. התחייבות לביצוע תשלומים ולמלא אחר תנאים

החברה מתחייבת בזה לשלם, במועדים הקבועים לכך, את כל סכומי הקרן והריבית (כל תוספת ריבית שהיא בהתאם להוראות שטר זה וכן ריבית פיגורים, ככל שתחול) אשר ישתלמו על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלים עליה על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') 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 והיום הקובע לצורך קביעת הזכאות לפדיון או ריבית לא ישתנה בשל כך.

### 5.2. התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

5.2.1. שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א') יותאם אם החברה תחרוג מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

א. ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-8 מיליון אירו;

ב. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 77.5%;

ג. יחס חוב לבטוחה (LTV) לא יעלה על 78%;

בסעיף 5.2 זה – כל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.2.1 זה לעיל: "אמת מידה פיננסית" וביחד "אמות המידה הפיננסיות".

**יובהר כי אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל ולהלן וכן על-פי המנגנון המתואר בסעיף 5.2 לשטר, אזי בכל מקרה (למעט במקרה שקמה זכאות לריבית פיגורים בהתאם לסעיף 3.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף) השיעור המצטבר המקסימאלי של הריבית הנוספת, לא יעלה על מגבלת עליית הריבית המקסימלית (כהגדרת מונח זה בסעיף 5.2 לשטר זה).**

לעניין סעיף 5.2 זה:

"שיעור הריבית הנוסף" – שיעור של 0.5% בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות עד לתוספת מקסימלית של 1.5% לריבית השנתית לכל היותר. מובהר, כי העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת בגין חריגה מאמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך.

"מועד החריגה" – מועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על החריגה. יובהר, כי במסגרת בחינת אמות המידה הפיננסיות לפי סעיף 5.2 זה לעיל ינוטרלו השפעות שווי הוגן של עסקאות גידור מטבע בהם תהיה קשורה החברה במועד הבדיקה הרלוונטי.

5.2.2. ככל שתחרוג החברה מאמת מידה פיננסית על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה הסקורים או מבוקרים (בסעיף 5.2 זה: "**החריגה**"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן, בשיעור הריבית הנוסף בגין החריגה, מעל שיעור הריבית, אותו נושאות אגרות החוב (סדרה א') כפי שיהיה באותה עת, טרם השינוי, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית, לפי המוקדם, והכל בכפוף למגבלת שיעור הריבית הנוסף.

5.2.3. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום 1 ימים מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה בהתחייבות האמורה, תוך פירוט אמות המידה הפיננסיות במועד הדוח הכספי; (ב) את שיעור הריבית המדויקת שתישא הקרן לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בסעיף 5.2 זה: "**ריבית המקור**" ו-"**תקופת ריבית המקור**", בהתאמה); (ג) את שיעור הריבית שתישא יתרת הקרן החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (בסעיף 5.2 זה: "**הריבית המעודכנת**"), וזאת בכפוף למגבלת שיעור הריבית הנוסף; (ד) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ג) ו-(ד) לעיל; (ה) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; ו-(ו) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (הריבית החצי שנתית תחושב כריבית השנתית חלקי שניים) לתקופות הבאות.

5.2.4. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע האמור (בסעיף 5.2 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה (מחושב על בסיס 365 ימים בשנה), ישולם במועד תשלום הריבית הבא, והכל בכפוף למגבלת שיעור הריבית הנוסף. החברה תודיע בדוח מיידי את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא.

5.2.5. במקרה של חריגה מאמת מידה פיננסית, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה א'), תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד (1) ממועד פרסום הדוחות הכספיים כאמור.

5.2.6. מובהר, למען הסר ספק, כי במקרה שלאחר החריגה, תפרסם החברה את דוחותיה הכספיים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין), ועל-פיהם תעמוד החברה באמת המידה הפיננסית האמורה, אזי תבוטל עליית הריבית השנתית בגין החריגה מאמת המידה הפיננסית האמורה באופן ששיעור הריבית השנתית שיישאו אגרות החוב יקטן בשיעור של 0.25%, וזאת בגין התקופה בה החברה עמדה באמת המידה הפיננסית, אשר תחילתה במועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על עמידה באמת המידה הפיננסית, וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 5.2 זה במקרה של חריגה נוספת מאותה אמת מידה פיננסית בעתיד. במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בסעיפים 5.2.3 עד 5.2.5 לעיל, בשינויים המחויבים, לפי העניין, הנובעים מעמידת החברה באותה אמת מידה פיננסית. מובהר, כי בכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב משיעור הריבית שיקבע במכרז.

5.2.7. הבדיקה בדבר עמידת החברה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על-ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון הרבעוני או השנתי, לפי העניין, את עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות.

### 5.3. דירוג אגרות החוב

יצויין כי אגרות החוב (סדרה א') אינן מדורגות בדירוג כלשהו. החברה מתחייבת כי ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דוח מיידי על כך בהתאם להוראות הדין. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף, בכל עת, חברת דירוג לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון. במקרה בו החברה תחליף את חברת הדירוג או במקרה בו אגרות החוב (סדרה א') תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג, תפרסם החברה דוח מיידי, בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי, ובו תודיע על נסיבות החלפת חברת הדירוג או הפסקת הדירוג, בהתאמה. יובהר, כי אין באמור בסעיף זה כדי לחייב את החברה לבצע דירוג כלשהו לאגרות החוב (סדרה א') ו/או לחברה.

### 5.4. מגבלות על ביצוע חלוקה

החברה מתחייבת, כי עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על-פי תנאי אגרות החוב היא לא תבצע חלוקה כלשהי (כמשמעה בחוק החברות),<sup>2</sup> ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד, וכן לא תבצע פעולות דומות לפי הדין החל על החברה אשר תוצאתן הפחתת הון בחברה ("חלוקה"), אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן בסעיף 5.4 זה:

- (1) ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-10 מיליון אירו.
  - (3) יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 75% ;
  - (4) יחס חוב לבטוחה (LTV) לא יעלה על 65% ;
  - (5) במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה ועל-פי הדוחות הכספיים, לא מתקיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות ;
  - (6) החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה. יובהר, כי במסגרת בחינת המגבלות האמורות בס"ק (3) ו-(4) לעיל ינוטרלו השפעות שווי הוון של עסקאות גידור מטבע בהם תהיה קשורה החברה במועד הבדיקה הרלוונטי.
- החברה תעביר לידי הנאמן בתוך שני (2) ימי עסקים לאחר אישור החלוקה על-ידי דירקטוריון החברה וטרם ביצוע החלוקה, אישור בכתב מאת נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים בדבר עמידת החברה בכל מגבלות החלוקה המפורטות לעיל, לרבות פירוט החישוב הרלוונטי, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן. החברה תפרט במסגרת דוחות הדירקטוריון הרבעוניים והשנתיים את סך הרווחים הניתנים לחלוקה (כהגדרתם לעיל) נכון לאותו מועד. בנוסף לאמור, החברה תדווח על הכוונה לבצע חלוקה בדיווח מיידי לפחות 14 ימים לפני ביצוע החלוקה בפועל ותציין, בין היתר, את עמידתה במגבלות שטר הנאמנות לשם ביצוע החלוקה כמפורט בסעיף זה לעיל.
- יצוין, כי נכון למועד החתימה על שטר זה לא חלה על החברה כל מגבלה שהיא ביחס לחלוקה או רכישה עצמית של מניותיה, למעט כמפורט בסעיף 5.4 זה לעיל.

### 5.5. מינוי נציג בישראל לצרכי המצאת כתבי בי-דין

<sup>2</sup> יודגש, כי ככל שהוראות הדין החלות על החברה קובעות כי נדרשים תנאי סף מעבר לאמור בסעיף 5.4 זה, הרי שהן יחולו לצד מגבלות סעיף זה ולא יהיו בהתחייבויות סעיף 5.4 זה לבוא במקומן.

5.5.1. עד לאחר הסילוק המלא בפועל, הסופי והמדויק של אגרות החוב (סדרה א') על-פי תנאי שטר נאמנות זה כלפי מחזיקי אגרות החוב, החברה מתחייבת כי יהיה לה נציג מטעמה בישראל, אליו ניתן יהיה להמציא בכל הקשור לשטר זה כתבי בי-דין לחברה ו/או לנושאי המשרה בה חלף המצאתם בכתובת החברה בחו"ל המפורטת במבוא לשטר זה. יצוין, כי ההמצאה כאמור תחשב כהמצאה לחברות הנכס וכן לתאגידים המחזיקים בהן.

5.5.2. נכון למועד חתימת השטר, הנציג בישראל הינו משרד עו"ד גולדפרב, גרוס זליגמן ושות' (אשר כתובתו הינה כמפורט במבוא לשטר זה) ("נציג החברה בישראל").

5.5.3. המצאה לנציג החברה בישראל תיחשב כהמצאה תקפה ומחייבת בקשר לכל תביעה ו/או דרישה של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב (סדרה א') על-פי שטר נאמנות זה (לרבות מסמכי השעבודים).

5.5.4. ככל שיוחלף נציג החברה בישראל, לרבות במקרה בו נציג החברה בישראל יתפטר, תמנה החברה נציג חדש לא יאוחר מ-30 ימי עסקים לאחר הפסקת שירותיו של הנציג הקודם. יובהר כי עד מועד כניסת מינויו לתוקף של נציג החברה החדש בישראל, כתובתו של הנציג שכיחן טרם ההחלפה תחייב את החברה לכל דבר ועניין.

5.5.5. החברה תהיה רשאית להחליף את זהות נציג החברה בישראל (בהתאם להוראות סעיף 5.5.3 לשטר זה) מעת לעת ובלבד שבעת החלפתו, החברה תדווח את פרטי נציג החברה החדש בדיווח מיידי וכן תעביר על כך הודעה לנאמן. הדיווח המיידי וההודעה לנאמן כאמור יכללו גם את המועד בו נכנס מינויו של הנציג החדש לתוקף.

5.5.6. הפרת סעיף זה תהווה הפרה יסודית של הוראות שטר הנאמנות.

#### 5.6. התחייבויות פיננסיות

עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על-פי שטר נאמנות זה ותנאי אגרות החוב (סדרה א'), תעמוד החברה בכל עת בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן (לכל המונחים תהינה המשמעות שניתנה להם כאמור להלן, ובהעדר ציון מפורש, כמשמעותם בכללי חשבונאות מקובלים):

5.6.1. ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-7 מיליון אירו;

5.6.2. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על 80%;

5.6.3. יחס חוב לבטוחה (LTV) לא יעלה על 80%;

בסעיף 5.6 זה – כל אחת מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6 זה לעיל – "התניה פיננסית" וביחד – "ההתניות הפיננסיות".

הבדיקה בדבר עמידת החברה בכל אחת מההתניות הפיננסיות בסעיף זה לעיל, תבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על-ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה א') קיימות במחזור ("מועד הבדיקה"). במסגרת בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות כאמור ינוטרלו השפעות הנובעות משינויים בשערי חליפין וכן השפעות שווי הוגן של עסקאות גידור מטבע בהם תהיה קשורה החברה במועד הבדיקה הרלוונטי.

החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון לתקופה הרלוונטית, את עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מההתניות הפיננסיות כאמור בצירוף הנתון המספרי.

במקרה של אי עמידה באיזו מבין ההתניות הפיננסיות ברבעון כלשהו, 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 או שנתי, לפי העניין). לעניין סעיף זה, דיווח במגנ"א לא ייחשב כדיווח לנאמן.

אי עמידה באיזו מבין ההתניות הפיננסיות במשך שני (2) רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט בסעיפים 8.1.15 עד 8.1.18 לשטר זה.

#### 5.7. כרית הוצאות

מבלי לגרוע מהוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות, מתוך תמורת ההנפקה נטו יופקד סך השווה ל-50 אלפי אירו (על-פי השער היציג של האירו בגין יום לפני תאריך המכרז לציבור) לחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 6.4.3.1 לשטר הנאמנות), אשר ישמש לצורך תשלום ההוצאות השוטפות והוצאות הניהול של הנאמן במקרה בו תועמדה אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי ו/או במקרה בו החברה הפרה את הוראות שטר הנאמנות ("**כרית ההוצאות**"). מובהר כי ההוצאות ישולמו על-ידי החברה ואילו כרית ההוצאות תשמש להבטחת תשלומים אלו והנאמן יהיה רשאי לעשות בה שימוש למטרות לעיל על-פי שיקול דעתו. כרית ההוצאות תופקד במזומן.

ככל שהנאמן יעשה שימוש בכרית ההוצאות בהתאם לאמור לעיל, תשלים החברה את כרית ההוצאות כך שתהיה שווה ל-\_\_\_ אלפי אירו וזאת בתוך 14 ימים מהיום בו מסר הנאמן דרישה בכתב לחברה להשלמת כרית ההוצאות ("**הודעת השלמת כרית הוצאות**").

סכום כרית ההוצאות יוחזק עד למועד הפירעון הסופי והמלא של אגרות החוב (סדרה א'), למעט אם החברה עשתה שימוש בכרית ההוצאות במסגרת פדיון סופי של אגרות החוב. לאחר פירעון מלוא אגרות החוב (סדרה א') תועבר יתרת כרית ההוצאות (בצירוף כל הפירות שנצברו בגינה), לחברה בהתאם לפרטים שיימסרו על-ידה מראש ובכתב לנאמן.

במקרה בו סכום כרית ההוצאות לא יספיק לכיסוי הוצאות הנאמן בקשר עם העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א') ו/או הפרת הוראות שטר הנאמנות על-ידי החברה כאמור, יפעל הנאמן בהתאם לאמור בסעיף 26 לשטר זה.

#### 5.8. פעילות החברה

כל עוד אגרות החוב (סדרה א') של החברה טרם נפרעו במלואן, מתחייבת החברה לפעול אך ורק בתחום הנדל"ן להשקעה באירופה וזאת באמצעות חברות נכס שבבעלותה.

בחינת עמידת החברה בהתחייבויות כאמור תיעשה במועד פרסום הדוחות הרבעוניים/השנתיים של החברה (סקורים או מבוקרים, לפי העניין) על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה הרלוונטית. החברה תדווח בדוח הדירקטוריון לתקופה הרלוונטית את עמידתה או אי עמידתה בהתחייבויות כאמור. אי עמידה במגבלת תחום פעילות עיקרי במשך שני (2) רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט בסעיף 8.1.19 לשטר זה.

#### 5.9. עסקאות חריגות עם בעל השליטה

החברה מתחייבת כי עסקאות חריגות של החברה (כהגדרתן בחוק החברות), עם בעל השליטה בחברה, או עסקאות חריגות של החברה עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, או התקשרויות של החברה עם בעל השליטה או עם קרובו (כהגדרת המונח בחוק החברות), במישרין או בעקיפין לרבות באמצעות חברה בשליטתו וכן אם הוא גם נושא משרה בה – באשר לתנאי כהונתו והעסקתו, ואם הוא עובד החברה ואינו נושא משרה בה – באשר להעסקתו בחברה ("**העסקאות המיוחדות**"), תהיינה מותנות, בנוסף לאישורים לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות, בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), מראש, בהחלטה רגילה.

לעניין סעיף 5.9 זה, "**החברה**" – לרבות חברות מוחזקות של החברה.

**לעניין סעיף 5.9 זה יובהר, למען הסר ספק, כי העסקאות המפורטות להלן לא תיחשבנה "עסקאות מיוחדות" ולפיכך לא יידרש אישור המחזיקים כאמור בסעיף 5.9 זה לעיל ("עסקאות פטורות"):**

א. העברת נכסים לחברה בעלי שווי חיובי על-ידי בעל השליטה או קרובו, במישרין או בעקיפין לרבות באמצעות חברה בשליטתו, כנגד הקצאת מניות בלבד (ללא תמורה כספית במזומן);

ב. רכישת חלקם של השותפים של החברה בחברות מוחזקות של החברה בהתאם להערכת שווי חיצונית שתאריכה לא יעלה על 3 חודשים ;

ג. אישור או חידוש העסקאות המפורטות בפרק 9 לתשקיף , ללא כל שינוי בתנאים ; ובכלל זאת אישור הסכם שירות הניהול והתפעול שהיקפו ותנאיו הינם כמפורט בפרק 9 לתשקיף, למעט בעניין שינוי הסכם הניהול לחברות הניהול (כהגדרתם שם). יודגש כי ככל ואגרות החוב יועמדו לפירעון מיידי, לא תהא זכאות לכל תשלום דמי ניהול וזאת עד ריפוי ההפרה ;

ד. העמדת ערבויות על-ידי בעל השליטה (במישרין ו/או בעקיפין) לטובת גופים מממנים עבור החברה ו/או לתאגידים בשליטת החברה ללא כל עלות לחברה ;

ה. עסקאות לא חריגות, וכן עסקאות חריגות שאושרו בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ;

ו. התקשרות בפוליסות לביטוח נכסי החברה והתאגידים המוחזקים כנגד הסיכונים המקובלים, במסגרת פוליסות המכסות את פורטפוליו הנכסים של החברה ביחד עם נכסיו של בעל השליטה ככל שיהיו (כאשר סכומי הפרמיה מוקצים על-ידי חברת הביטוח לנכסים השונים כאשר מובהר בזאת כי החברה לא תשא בתשלום בגין נכסיו של בעל השליטה) ;

ז. הענקת כתב שיפוי לבעל השליטה ו/או קרובו כמפורט בפרק 9 לתשקיף וכן כתב שיפוי חדש כפי שיעודכן, ככל שיעודכן, בהתאם לחוק החברות והתקנות על-פיו כפי שיהיו מעת לעת, וכן התקשרות בפוליסות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים כמקובל בחברות מסוג זה. תנאי כתבי השיפוי לבעל השליטה ו/או קרובו וכן תנאי פוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים יהיו זהים לתנאי כתבי השיפוי ופוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים של שאר נושאי המשרה בחברה ;

החברה תאשר במסגרת דוח הדירקטוריון המצורף לדוחות הכספיים, לפי העניין, כי לא בוצעו עסקאות מיוחדות כאמור בסעיף 5.9 זה מבלי שניתנה הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

#### 5.10. עמידה בהתחייבויות החברה במקרה של שינוי בתקינה חשבונאית

מובהר, כי לצרכי שטר זה, לרבות בקשר עם עמידת החברה בהתחייבויות המפורטות בסעיף 5 זה לשטר, במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת זאת החלה עליה במועד התקשרותה בשטר נאמנות זה והמשפיע על תוצאות חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות בשטר זה לרבות איזו מהתניות הפיננסיות, אזי אמות המידה הפיננסיות וכן התניות הפיננסיות ייבדקו לפי התקינה החשבונאית על החברה במועד התקשרותה בשטר נאמנות זה, והחברה תערוך על בסיס רבעוני מאזן פרופורמה במתכונת מקוצרת, הכולל באורים מהותיים ורלוונטיים בלבד, מסוקרים או מבוקרים (לפי העניין) בהתאם לתקינה החשבונאית שלפיה נערכו דוחותיה הכספיים של החברה במועד ההנפקה של אגרות החוב ("מאזן הפרופורמה"), ותפרסם אותו יחד עם דוחותיה הכספיים של החברה. במקרה כאמור, תיבחנה תחולת הוראות שטר זה על-פי מאזן הפרופורמה.

#### 5.11. התחייבויות החברה, בעלי השליטה ונושאי המשרה בחברה

בנוסף להתחייבויות החברה, בעלי השליטה ונושאי המשרה בחברה כאמור בסעיף 33 לשטר, החברה, בעלי השליטה ונושאי המשרה בחברה, בהווה ובעתיד, מתחייבים באופן בלתי חוזר ויתחייבו באופן בלתי חוזר (לפי העניין) :

5.11.1. שלא להעלות טענות כנגד זכות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') להגיש תביעה נגזרת.

5.11.2. שהחברה והתאגידים המוחזקים על-ידה לא יבחרו להיחשב כחברות אלא ימשיכו להיחשב ישות שקופה עבור בעליה או כשותפות, לפי העניין לצרכי מס הכנסה קפריסאי.

#### 6. הבטחת אגרות החוב

6.1. אגרות החוב (סדרה א') מובטחות בבטוחות, כמפורט בסעיף 6.2 לשטר זה. לפרטים אודות התחייבות החברה בדבר אי יצירת שעבוד שוטף כללי ו/או ספציפי, ראה סעיף 6.5 לשטר זה. מבלי לגרוע מהאמור, ראה פרטים בדבר כרית ההוצאות לעיל.

למען הסר ספק מובהר, כי על הנאמן לא חלה חובה לבחון, ובפועל הנאמן לא בחן, את הצורך בהעמדת

בטחונות להבטחת התשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). הנאמן לא נתבקש לערוך, והנאמן בפועל לא ערך בדיקת נאותות (Due Diligence) כלכלית, חשבונאית או משפטית באשר למצב עסקי החברה או חברות הבת שלה. בהתקשרותו בשטר נאמנות זה ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על-פי כל דין ו/או שטר הנאמנות לרבות אין בה כדי לגרוע מחובתו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על-פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך התשקיף ואילך ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

## 6.2. שעבוד הנכסים המשועבדים

6.2.1. להבטחת מלוא התחייבויות החברה, בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') לפי שטר זה, לרבות פירעון מלא ובמועד של אגרות החוב (סדרה א') (לרבות קרן, ריבית וריבית פיגורים ככל שתחול) ובכלל זאת גם בגין אגרות חוב (סדרה א') נוספות שתנפיק החברה במסגרת הרחבת סדרה שתבצע (ככל שתבצע) בהתאם ובכפוף להוראות שטר הנאמנות, ולהבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב, ולרבות כל הוצאות מימוש השעבודים ובפרט מלוא ההוצאות המשפטיות בגין ("הסכומים המובטחים"), תשעבד החברה את הנכסים המפורטים להלן, בהתאם למפורט להלן, באופן שהחברה תגרום לכך שיירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב שעבודים/משכנתאות, לפי העניין, כמפורט להלן ("הנכסים המשועבדים" או "השעבודים"):

6.2.1.1. **שעבוד חשבון הנאמנות:** להבטחת הקיום המלא של כל התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') לרבות פירעונם המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) בגין אגרות החוב ותשלומים נוספים שיחולו על החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות ואגרת החוב, ולפני העברה של תמורת הנפקת אגרות החוב לידי החברה, תיצור החברה ותרושם במרשם המתנהל אצל רשם החברות, לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), שעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה בקשר עם חשבון הנאמנות, וכן על כל המופקד בו וכן שעבוד שוטף, ראשון בדרגה ויחיד על הכספים ו/או הפקדונות ו/או כל נכס אחר כאמור לעיל אשר יופקדו בו מעת לעת, וללא הגבלה בסכום. בחשבון הנאמנות יופקדו תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א').

6.2.1.2. **שעבוד זכויות מכוח הסכמי הלוואה בין חברתיים:** החברה תשעבד, בשעבודים קבועים, ראשונים בדרגה, וכן תמחה על דרך שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, הכל לפי הדין היווני את מלוא זכויות החברה (כמלווה) מכוח ארבעה (4) הסכמי הלוואה בין חברתיים (במסגרת אגרות חוב יוניות) שייחתמו בינה לבין חברות הנכס (כלוות) לפי הדין היווני ("הסכמי הלוואה הבין חברתיים") השעבודים וההמחאות יכללו, בין היתר, שעבוד והמחאה של כל הזכויות של החברה (כלווה) מכוח הסכמי הלוואה הבין חברתיים, לרבות כל הבטחות (bondholder "agent") לפי הדין היווני להבטחת פירעון הסכמי הלוואה הבין חברתיים.

א. **תנאי הסכמי הלוואה הבין חברתיים** - החברה תעמיד לחברות הנכס, תוך שימוש בתמורת ההנפקה, הלוואות בסכום כולל של [ ] [ ] ("ההלוואות הבין חברתיות"). כל אחת מהלוואות הבעלים תהיה בתנאים כדלקמן אשר יעוגנו בהסכמי הלוואה הבין חברתיים אשר יחתמו בין הצדדים הרלוונטיים בסמוך למועד חתימת שטר זה ואשר יחולו כל עוד קיימות אגרות חוב במחזור. החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר העמדת ההלוואות הבין חברתיות ותאשר במסגרתו כי תנאי ההלוואות הבין חברתיות הינם כמפורט להלן.

ב. כל הלוואה בין חברתית תועמד בתנאים הזהים, גב אל גב (Back to Back), לתנאי פירעון אגרות החוב, בנוגע לתנאי פירעון הקרן (קרי בהתאם לשיעור היחסי של הקרן שיפרע בכל מועד פדיון קרן בגין אגרות החוב), תנאי הריבית,

ותנאי ריבית הפיגורים (ככל שתהיה). על אף האמור לעיל, כל תשלום קרן או ריבית על חשבון הלוואה בין חברתית יתבצע שני ימי עסקים טרם כל מועד פירעון קרן או ריבית של אגרות החוב, לפי העניין.

ג. כל חברת נכס תהיה רשאית לפדות את ההלוואה הבין חברתית בפדיון מוקדם, ללא עמלה. אף חברת נכס לא תהיה רשאית לקזז כל סכום על חשבון הלוואה בין חברתית כנגד חוב או התחייבות מכל סוג של החברה כלפיה.

ד. כל חברת נכס תיצור לטובת החברה, כמחזיקת הבטוחות תחת כל אחד מהסכמי ההלוואה הבינחברתיים ולפי הדין היווני, את הבטוחות הבאות שתבטחנה את כל תשלומי הקרן וריבית על פי כל אחד מהסכמי ההלוואה הבינחברתיים וזאת להבטחת התחייבויותיה על פי הסכם ההלוואה הבין חברתית: (1) רישום מקדמי של משכנתא מדרגה ראשונה על הנכס שבבעלותה (pre-notation mortgage) יצוין כי הרישום המקדמי של המשכנתא יירשם ראשית כרישום מקדמי של משכנתא מדרגה שניה, שיהפוך לרישום מקדמי של משכנתא מדרגה ראשונה עם הסרת השעבוד הקיים מהנכס (2) שעבוד קבוע ראשון בדרגה והמחאה על כל זכויותיה מכוח הסכמי שכירות וכן הסכם הקבלן ביחס לנכס שבבעלותה

ה. הסכמי ההלוואה הבין חברתיים יכללו את העילות הבאות להעמדת ההלוואות הבין חברתיות לפירעון מיידי ולמימוש הבטוחות המבטיחות את הסכם ההלוואה הבין חברתית: (1) אם וכאשר אגרות החוב הועמדו לפירעון מיידי או (2) אם קמה למחזיקי אגרות החוב הזכות לעל פי שטר זה לממש בטוחות שהועמדו לפי שטר זה והתקבלה החלטה כדין לממש הבטוחות בהתאם לשטר זה, (3) אם לא שולם תשלום כלשהו על חשבון הקרן או הריבית על פי הסכם ההלוואה הבין חברתי במועדו והפרה זו לא תוקנה בתוך 5 ימי עסקים.

ו. החברה וחברות הנכס, בחתימתן בשולי שטר זה, מתחייבות לא לבצע כל שינוי בהסכמי ההלוואות הבין חברתיות, לרבות בתנאי פירעון ההלוואות הבין חברתיות, ו/או למחול על הלוואה בין חברתית ו/או להמיר הלוואה בין חברתית לזכויות אחרות בחברת נכס אלא בכפוף לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב, בהחלטה רגילה.

6.2.1.3 **שעבוד חשבוניות הבנק של חברות הנכס:** כל אחת מחברות הנכס תשעבד לנאמן, בשעבוד קבוע ו/או צף, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לפי הדין הקפריסאי, את חשבוניות הבנק שלה אשר ישמשו כחשבוניות התקבולים לנכסים, לרבות דמי שכירות והכנסות אחרות מכל סוג ("**חשבוניות התקבולים**"). חברות הנכס מתחייבות כדלקמן: (א) להעביר לחשבוניות התקבולים את מלוא התקבולים מכל מקור הנוגע לנכסים, לרבות דמי שכירות, תקבולי ביטוח ותשלומים מכוח הסכמי קבלן; (ב) לא למשוך או להעביר כספים מחשבוניות התקבולים, למעט לשם העברתם לנאמן או לחברה (אשר תעבירם לנאמן) בהתאם להוראות שטר זה; (ג) לא לפתוח חשבוניות חלופיים או נוספים לשם קבלת התקבולים; ו-(ד) לדאוג כי החשבוניות יישארו בכל עת משועבדים לטובת הנאמן במישרין, לטובת מחזיקי אגרות החוב.

6.2.1.4 **שעבוד מניות חברות הנכס:** החברה באמצעות SMBH (בסעיף זה: "**בעל המניות המשעבד**") תשעבד לנאמן, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, לפי הדין ההולנדי, את מלוא זכויותיה במניות של כל אחת מחברות הנכס, לרבות כל הזכויות הנלוות אליהן (כגון דיבידנדים, זכויות הצבעה, זכויות לקבלת הטבות וכל זכות נלווית אחרת) ולרבות התחייבויות של בעל המניות המשעבד להוסיף ולהיות הבעלים במניות המשועבדות, לא לשעבד את המניות ו/או הזכויות הנלוות לטובת צד שלישי, ולא לבצע העברות ו/או דיספוזיציות בהן ללא אישור שלא בהתאם לשטר הנאמנות

בנוסף לאמור יחולו גם הוראות parallel Debt Clause כמתואר בנספח \_\_\_\_ לשטר זה.

6.3. כל זכויות החברה ו/או זכויות חברות הנכס, לפי הענין, מכוח דין, תקנון או הסכם, בנכסים המשועבדים על ידן להבטחת התחייבויותיהן על פי שטר זה, לא תיפגענה ותהיינה בידי כל אחת מהן, לפי הענין, באופן בלעדי, כל עוד לא התקבלה החלטה בדבר העמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה ו/או חברות הנכס תחזקנה ותוכלנה לעשות שימוש מלא, על פי שיקול דעתן הבלעדי, בנכסיהן המשועבדים על פי הוראות שטר זה ובלבד שאין בשימוש כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב. יובהר כי הנכסים המשועבדים יוותרו רשומים על שם הגורם המחזיק. כמו-כן, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל גורם משעבד יוכל לעשות שימוש מלא, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, בכל זכות שתוקנה לו כל נכס המשועבד על פי הסכם זה ולמעט ככל שהדבר יהווה פגיעה ביכולתו של הנאמן לאכוף את השעבוד על הנכסים המשועבדים על פי שטר זה.

6.4. מובהר כי הליך מימוש השעבודים והרישומים המקדמיים של המשכנתאות ואכיפת כל סעד אחר בקשר ליתרת השעבודים, ככל שיבוצע, יבוצע בהתאם לדין הרלוונטי ובהתאם לייעוץ שיקבל הנאמן ובכלל זה בהתאם לדיני מדינות החוץ החלים על הבטוחות, כולל נקיטת פעולות הרישום/השכלול הטכניות הנדרשות לצורך אכיפה ישירה, ככל שתידרש והפעלת מנגנוני ה-enforcement המקומיים, לרבות מינוי בעלי תפקיד לפי הדין המקומי, אם וככל שיידרש.

#### 6.4.1. רישום ו/או יצירת השעבודים

רישום ויצירתם של השעבודים, ייעשו בהתאם למזכר או חוות דעת עורך דין או עורכי דין המתמצאים/ים בדין הרלוונטי החל על החברה, חברות הנכסועל הנכסים המשועבדים וכן על השעבודים ("עורכי הדין הזרים"), ועל-פי המסמכים הבאים, שעם המצאת כולם לנאמן, בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן, יראו את השעבודים כ-"נרשמו" ו/או "נוצרו", לפי הענין.

**בהתאם להנחיית עורכי הדין הזרים, תפעל החברה והחברות המוחזקות שלה להמחאה וכן יצירת ורישום של השעבודים לטובת הנאמן בהתאם להוראות שטר הנאמנות להלן:**

א. מזכר המופנה לנאמן עם העתק לחברה (בו יצוין כי החברה רשאית להעבירו לצדדים שלישיים) מאת עורך הדין הזר<sup>3</sup> בדבר אופן יצירת השעבודים, ובו יפורט מהם המסמכים הנדרשים, אשר יצורפו למזכר ביחס לכל אחד מהשעבודים, וכן מהן ההחלטות הנדרשות לצורך יצירת השעבודים ורישומם על-פי הדין החל על החברה, חברות הנכסועל על השעבודים, לפי הענין. המזכר יפרט גם את דרכי ואופני מימוש כל אחד מהשעבודים על-פי הדין הרלוונטי. במזכר תיכלל רשימת אישורים או מסמכים אשר יש לקבל מדי שנה, אם וככל שהדבר נדרש, כדי לוודא את תוקפו של כל אחד מהשעבודים על-פי הדין מכוחו נרשם ו/או נוצר. מובהר, כי מזכר זה לא ייצור יחסי עו"ד לקוח בין הנאמן לעורך הדין הזר.

ב. חוות דעת מעורך הדין הזר, המופנית לנאמן, לפיה החברה וחברות הנכס קיבלו את כל ההחלטות הנדרשות לצורך יצירת השעבודים, וכי המוסמכים לחתום בשמן חתמו על כל המסמכים הנדרשים לצורך יצירת השעבודים ו/או רישומם.

---

<sup>3</sup> מזכר כאמור ייערך על-ידי עורכי הדין הזרים המלווים את רישום הבטחונות מטעם החברה והנאמן אשר מונו על-ידם, והיו כפופים לאישור הנאמן לשביעות רצונו.

ג. חוות דעת מעורך הדין הזר, המופנית לנאמן, לפיה, לפי העניין: 1. השעבודים הינם חוקיים, תקפים וניתנים לאכיפה ולמימוש וכי בכפוף לרישוםם כדין הם ישוכללו ויהיו בתוקף כלפי כל בעל תפקיד ו/או נושה של החברה החל ממועד הסגירה (דהיינו, המועד שבו תשוכללנה הבטוחות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט בסעיף 6.4.2 להלן – "מועד הסגירה"); 2. יצירת ורישום השעבודים על-ידי סוכן הסגירה כאמור להלן תואמת את הדרישות הנקובות במזכר עורך הדין הזר כאמור לעיל; (3) תנאי השעבודים תואמים את ההוראות הרלוונטיות בסעיף 6.2.1 לעיל לרבות בקשר עם הסכומים המובטחים.

ד. תצהיר של החברה וחברות הנכס (לפי העניין) החתום על-ידי נושא משרה במי מהן, לפי העניין (Officer Certificate) המאשר כי התקבלו ההחלטות הנדרשות לשם רישום השעבודים ובדבר העדר התחייבויות סותרות או נוגדות של כל אחד מהתאגידים האמורים בקשר עם יצירת או רישום השעבודים וכן כי השעבודים הינם בבעלותן ובקניינן הבלעדי של הגורם המשעבד, לפי העניין. האישור יכלול תחשיב כי נכון למועד הנפקת אגרות החוב יחס ההלוואה לבטוחה אינו עולה על % \_\_ ויצורף תחשיב מתאים בקובץ אקסל פעיל.

זהות החותם והיותו נושא משרה בחברה ו/או בחברות הנכס, לפי העניין, תאומת ותאושר על-ידי עורך דין זר.

ה. בתוך \_\_ ימים ממועד הסגירה - אישור 'סוכן הסגירה' (Closing Agent), כי השעבודים נרשמו בהתאם לאמור בחוות דעת של עורך הדין הזר כמפורט בס"ק ג' לעיל.

ו. העתק המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע ורישום השעבודים, אשר יצורפו למזכר של עורך הדין הזר, כאמור בסעיף א' לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

ז. אישור מאת המבטח מטעם החברה כי הנאמן התווסף כמוטב לפוליסות הביטוח (פוליסת רכוש ופוליסת חבות) של השעבודים הרלוונטים, או מסירת תעודות ביטוח המעידות על כך.

ח. הסכם החשבון המשועבד יכללו התחייבות של חברות הנכס, לשביעות רצון עו"ד מטעם הנאמן, כי החשבון המשועבד הינו ויישאר החשבון היחיד של חברות הנכס, כאמור בסעיף 6.2.1.3 לשטר זה.

מסמכי השעבוד מכוחם יירשמו השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן, יהיו בנוסח לשביעות רצון הנאמן וכי לנאמן תהא הסמכות להסכים לכל שינוי במסמכי השעבוד (לרבות הוספה או גריעה של תנאים הנקובים בסעיפים א' עד י' לעיל), באותם התנאים בהם רשאי הנאמן להסכים לשינויים בשטר הנאמנות לגופו, כמפורט בסעיף 28 לשטר זה, בשינויים המחויבים. מובהר, כי אישורי עורך הדין הזר (לרבות חוות הדעת והמזכר) עשויים לכלול הנחות עובדתיות והסתייגויות מקובלות וכן יהיה רשאי עורך הדין הזר להסתמך על הצהרות החברה ו/או חברות הנכס ו/או אדם אחר בקשר להנחות העובדתיות (ללא בדיקה עצמאית) ככל שהדבר מקובל בדין הרלוונטי לשם ביצוע בדיקה כאמור במדינה בה מבוצע השעבוד.

מובהר בזאת, כי במועד הפירעון של התשלום האחרון בגין הקרן והריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') ובכפוף לפירעון המלא, או סילוק היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') בכל דרך שהיא (לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם) ולתשלום כל שכר טרחת הנאמן והוצאותיו לרבות של שלוחיו, יפקעו השעבודים הנוצרים על-פי שטר נאמנות זה וייחשבו כבטלים מאליהם ללא צורך בנקיטת פעולה נוספת והנאמן יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך ביטול השעבודים ככל שיהיה צורך בכך או הסבת המשכנתאות לגורם אחר לפי הנחיות החברה, בהתאם לתנאים הקבועים בשעבודים ובכפוף ליעוץ משפטי שיקבל הנאמן מאת עורך הדין של הנאמן באותו מועד.

החברה וחברות הנכס מתחייבת לחתום על כל מסמך שיידרש לשם יצירתם ומימושם (ככל שיידרש) של השעבודים.

6.4.2.1. החברה וחברות הנכס מצהירות, כי נכון למועד החתימה על שטר נאמנות זה, רשומים על הנכסים המשועבדים כהגדרתם לעיל שעבודים בדרגה ראשונה לטובת הבנקים המממנים הקיימים ("השעבודים הקיימים").

6.4.2.2. לצורך שחרור השעבודים הקיימים (כולו או חלקו) עשויה החברה לעשות שימוש בכספים מתוך תמורת ההנפקה לצורך פירעון של יתרת ההלוואות הקיימות המובטחות בשעבודים הקיימים. מובהר כי במועד שחרור השעבוד הקיים, ימחקו שעבודים הרשומים לטובת הבנקים המממנים הקיימים. מובהר כי לאחר השלמת שחרור השעבוד הקיים, המשכנתאות שיירשמו יהפכו לדרגה ראשונה.

לשם כך, יעביר הנאמן על-פי הוראה כאמור לעיל מתוך תמורת ההנפקה אשר תוחזק בידו בנאמנות כמפורט בסעיף 6.4.3.1 לשטר זה להלן, סכומים בהתאם למכתבי כוונות (Payoff Letters) ("מכתבי הכוונות") מטעם הגוף המממן אשר יועברו אל הנאמן (או בהתאם לדרישת 'סוכן הסגירה' שיקבל את מכתבי הכוונות) ובהם יפורטו סכומי הפירעון הנדרשים להעברה לגוף המממן לשם הסרת השעבודים הקיימים ואת פרטי חשבון הבנק של 'סוכן הסגירה' (כמפורט להלן) אליו יש להעביר את סכומי הפירעון והכל בכפוף למפורט בסעיפים 6.4.2.4 ו-6.4.2.5 לשטר זה. מכתבי הכוונות יציינו, כי כנגד העברת הסכומים האמורים אשר יהיו סילוק סופי של ההלוואות הקיימות מהבנקים המממנים הקיימים (בנק 1, בנק 2 ובנק 3, לפי העניין), ישחרר הגוף המממן את השעבודים הקיימים על אותם הנכסים ויסירו כל רישום בגין שעבודים אלו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עשויה החברה לפרוע את המשכנתאות כאמור לעיל ממקורותיה ולא מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א').

6.4.2.3. ככל שפירעון יבוצע מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') הנאמן יעביר ל'סוכן הסגירה' מתוך כספי תמורת ההנפקה את הסכומים הנדרשים לצורך סילוק ההלוואות הקיימות ושחרור השעבודים הקיימים הכל בהתאם לחוות הדעת הזרות ובכפוף לאישורי הנאמן כאמור בסעיף 6.4.1 לעיל.

על-פי יעוץ משפטי שקיבלה החברה, הליך הסרת השעבודים הקיימים ורישום משכנתאות ושעבודים חדשים מבוצע על-ידי 'סוכן סגירה' (Closing Agent) שאינו מייצג את מי מהצדדים. במסגרת הליך הסגירה, מועברים על-ידי כל הצדדים כל מסמכי העסקה המאושרים והחתומים וכן, ככל שיידרש, כל הכספים הנדרשים להעברה. לפיכך (בכפוף לאמור בסעיף 6.4.3.4 לשטר זה) הנאמן, ככל שיידרש, יעביר את הכספים הנדרשים לסוכן הסגירה לאחר שיאשר לו סוכן הסגירה כי הכספים יוחזקו על-ידי בנאמנות עבור הנאמן בהתאם להוראות סעיף 6.4.2.4 לשטר זה. כמו-כן הובהר, כי בנסיבות רגילות קיים פער זמנים בין המועד בו מוגשים לרישום מסמכי הסרת המשכנתאות לבין המועד בו נרשמות המשכנתאות החדשות לטובת הנאמן.

6.4.2.4. הנאמן יעביר את הסכומים הנדרשים לשם הסרת השעבוד הקיים ל'סוכן הסגירה' לאחר שייחתם הסכם נאמנות (Escrow Agreement) בין הנאמן לסוכן הסגירה אשר יכלול הסדרים ופעולות שעניינם העברת תמורת ההנפקה לשם תשלום הסכומים הרלוונטיים לצורך הסרת השעבוד הקיים בכפוף ליצירת ורישום המשכנתאות והשעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה א').

במסגרת הסכם הנאמנות יצהיר ויתחייב 'סוכן הסגירה' כדלקמן:

א. סוכן הסגירה יאשר לנאמן מיד לאחר שיהיו מצויים בידיו כל המסמכים הנדרשים לשם: (1) ביצוע פירעון לשם סילוק השעבודים הקיימים; (2) יצירת השעבודים ביחס לסכום השווה למלוא תמורת ההנפקה ובהתאם להתחייבויות כמפורט בסעיף 6.2.1 לעיל.

- ב. העתקים מהמסמכים לעיל ישלחו לנאמן בתוך 7 ימים ממועד הסגירה.
- ג. סוכן הסגירה לא יעביר סכום כלשהו ללא קבלת הוראה מהנאמן בכתב;
- ד. ככל שלא תתקבל הוראה מהנאמן כאמור עד למועד שיוורה סוכן הסגירה, יושבו הכספים שהופקדו על-ידי הנאמן לחשבון ממנו הופקדו;
- ה. עם העברת הכספים יגיש סוכן הסגירה לרישום את כל המסמכים לביצוע ויוודא את רישומם כדין.

#### 6.4.3. העברת תמורת ההנפקה לחברה

6.4.3.1. עם קבלת אישור רכז ההנפקה (כהגדרתו בתשקיף) על קבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, תועבר על-ידי רכז ההנפקה, תמורת ההנפקה ברוטו על פירותיה (אך בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מוסדיים), לחשבון הנאמנות (כהגדרתו להלן), וזאת עד להשלמת יצירת ורישום השעבודים ולהעברת תמורת ההנפקה ל'סוכן הסגירה' כמפורט בשטר זה. מובהר לעניין זה, כי בפועל, סכום השווה לסכום הוצאות ההנפקה בהתאם לתחשיב שיועבר על-ידי החברה לנאמן, עשוי להיוותר בחשבון הנאמנות ו/או בידי רכז ההנפקה בנאמנות עבור הנאמן ומחזיקי אגרות החוב והוא ישולם על-ידי החברה על חשבון הוצאות ההנפקה רק במועד הסרת השעבודים הקיימים ורישום כל השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת הנאמן (וסכום זה יכלל במסגרת הסכומים המובטחים).

"**חשבון הנאמנות**" - חשבון שייפתח על-ידי הנאמן, על-שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אצל חבר הבורסה לניירות ערך בתל-אביב (לרבות בסניפים), אשר זכויות החתימה בו תהיינה של הנאמן בלבד. כל עלויות פתיחת החשבון, ניהולו וסגירתו יחול על החברה. מדיניות ניהול הכספים בחשבון זה וביצועה תיקבע על-פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ובלבד שההשקעה תהא בהתאם להוראות סעיף 17 לשטר זה. הנאמן לא יהיה רשאי להתנגד למדיניות ההשקעה ולא יהיה אחראי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או החברה לכל נזק ו/או הפסד שיגרם בשל מדיניות זו. החברה תשעבד את זכויותיה, ככל שיהיו, כלפי, מאת ומתוך חשבון הנאמנות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בשעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום וכן תרשום במרשמה את דבר השעבוד ותמציא לנאמן חוות דעת מאת עו"ד בזר בדבר היות השעבוד חוקי ותקף וכן כי ניתן לאכפו ולממשו.

**החברה מתחייבת, כי עד להשלמת יצירת השעבוד כאמור בסעיף 6.4.3.1 זה, והעברת כל המסמכים המפורטים בסעיפים 6.4.1 ו-6.4.2 לעיל, לנאמן, היא לא תתקשר בהסכמים ו/או תיטול התחייבויות מכל מין וסוג שהוא אשר יש בהן כדי ליצור לחברה שעבודים נוספים מלבד מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').**

לצורך רישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר בלבד, החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, כקבלת התמורה בחברה, ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב (סדרה א') למסחר בבורסה.

6.4.3.2. הנאמן ישחרר את כל או חלק מתמורת ההנפקה נטו מחשבון הנאמנות, רק לאחר שהוצגו בפניו אישורים בדבר רישום כלל השעבודים, בליווי חוות דעת עו"ד זרים בדבר תוקפם ואכיפותם של השעבודים לסוכן הסגירה, בהתאם למפורט בסעיפים 6.4.1 ו-6.4.2 לעיל. תמורת ההנפקה נטו, דהיינו בניכוי הוצאות הנפקה וכרית ההוצאות תשחרר לסוכן הסגירה רק לאחר שהודיע לנאמן בכתב כי הוא ערוך לביצוע הפעולות המפורטות בסעיפים 6.4.1 ו-6.4.2 לעיל ולאחר קבלת אישור נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידה ביחס הלוואה לבטוחה בהתאם להוראות סעיף 6.4.1 ד. לשטר הנאמנות ("**התנאים להעברת תמורת ההנפקה**"). ככל שידרשו סכומים נוספים מעבר לתמורת ההנפקה נטו לצורך ביצוע מלוא התשלומים לפי סעיף 6.4.2 לעיל, הנאמן יעביר את תמורת ההנפקה נטו לסוכן הסגירה כאמור, לאחר קבלת אישורו כי יתרת הסכומים הדרושים

כאמור הופקדו בידיו. כמו כן, יובהר כי החברה תהא רשאית לבקש מהנאמן להותיר בחשבון הנאמנות סכומים נוספים ("הסכום הנוסף שנותר בנאמנות"), ככל שהסכום שיועבר לסוכן הסגירה בהתאם להוראות סעיף זה יספק את סוכן הסגירה לביצוע התשלומים לשם סילוק השעבודים הקיימים והכל כאמור בסעיף 6.4.2 לעיל. במקרה זה, עם התקיימות התנאים לשחרור תמורת ההנפקה, תוכל החברה להורות לנאמן לשחרר לידיה את הסכום הנוסף שנותר בנאמנות.

6.4.3.3. החברה מתחייבת, כי למעט ביחס לסכום השווה לסכום הוצאות ההנפקה, תורה לנאמן להעביר את יתרת תמורת ההנפקה (בניכוי כרית ההוצאות) כאמור בסעיף 6.4.3.2 לשטר זה, לחשבון המשועבד.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.2.1.4 לשטר זה, תעשה החברה שימוש בכספים אשר יופקדו בחשבון המשועבד מתוך תמורת ההנפקה לצורך ביצוע תשלומים למחזיקי אגרות החוב (בהתאם לאמור בסעיף 6.2.1.4 לשטר זה) ו/או לצורך פירעון ההלוואות המובטחות על ידי השעבודים הקיימים ו/או לצורך פיתוח הנכסים המשועבדים, ובלבד שכספים המיועדים לשיפוץ ופיתוח כאמור ישוחררו בהדרגה מחשבון הנאמנות בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפועל בנכסים, על בסיס אישורים שיומצאו לנאמן בדבר קידום העבודות. לעניין זה יודגש, כי בבחינת שווי הנכסים המשועבדים לצורך חישוב יחס ההלוואה לבטוחה, יובאו בחשבון הכספים שהושקעו בפיתוח הנכסים המשועבדים ממועד הערכות השווי האחרונות שבוצעו להם (לרבות מכתב עדכון להערכות השווי) עד למועד הבדיקה כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה.

6.4.3.4. מוסכם, כי כל עוד לא התקיימו התנאים לשחרור תמורת ההנפקה כאמור בסעיף 6.4.3 זה לעיל לא תהיה החברה זכאית לסכום כלשהו מתוך תמורת ההנפקה לגביו לא התקיים התנאי לשחרורו.

6.4.3.5. החברה מתחייבת כי כל התנאים המפורטים בסעיף 6.4.3 זה לעיל יתקיימו בתוך תקופה של מאה ועשרים (120) ימים ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א'). אסיפת מחזיקי אגרות החוב רשאית לאשר להאריך את התקופה האמורה בהחלטה מיוחדת (תקופת מאה ועשרים (120) הימים האמורה בצירוף כל ארכה שתאושר כאמור, ככל שתאושר, תכונה להלן: "תקופת הביניים").

ככל שלא יתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 6.4.3 זה לעיל כאמור עד תום תקופת הביניים, תפעל החברה לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקתן ממסחר של אגרות החוב לא לפני תום תקופת הביניים ("הפדיון המוקדם הכפוי"). יום עסקים אחד (1) לאחר תום תקופת הביניים החברה תפרסם דוח מיידי עם העתק לנאמן ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי ומועדו. מועד הפדיון המוקדם הכפוי יהא לא פחות משבעה-עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם הכפוי למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון המוקדם הכפוי וכן את שיעור הריבית שנצברה בגין סכום הקרן עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי. הפדיון המוקדם הכפוי יבוצע בהתאם להוראות סעיף 7.2 לשטר זה, בשינויים המחויבים, למעט הסכום שישולם שיהיה כאמור בסעיף 6.4.3.5 זה.

במקרה זה הקרן בצירוף הריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') שנצברה ממועד המכרז ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי בפועל, ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בניכוי מס כדין. לצורך ביצוע פדיון מוקדם כפוי לפי סעיף 6.4.3.5 זה ייעשה, בין היתר, שימוש בכספים שנתרו בחשבון הנאמנות אשר יועברו על-ידי הנאמן ישירות מחשבון הנאמנות לחברה לרישומים בניכוי עלויות פתיחת חשבון הנאמנות, ניהולו וסגירתו, בניכוי עמלות נוספות לצדדים שלישיים ככל שיהיו, והחברה תשלים כל סכום שיידרש לצורך ביצוע פדיון מוקדם כאמור.

למען הסר ספק ככל שלא נרשמו כל השעבודים על הנכסים המשועבדים כאמור בסעיף 6.2.1 לשטר זה במועד ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי במלואו לא תחול עוד חובה על החברה לרשום את כל השעבודים על הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ושטר נאמנות זה יפקע ויהא חסר כל תוקף.

6.4.3.6 מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי כל עוד לא התקיימו כל התנאים להעברת תמורת ההנפקה לחברה, תהיה תמורת ההנפקה אשר תוחזק בחשבון הנאמנות, מיועדת להבטחת מלוא התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לשטר הנאמנות, והחברה לא תהיה זכאית לקבל לידיה את תמורת ההנפקה אלא בכפוף להתקיימות כל התנאים המפורטים בסעיף 6.4.3 זה לעיל.

6.4.4 מכירה ו/או מימון מחדש של השעבודים ופדיון מוקדם כפוי מלא או חלקי של אגרות החוב (סדרה א')

החברה תהא רשאית אך ורק למכור לצדדים שלישיים את הנכסים המשועבדים (להלן בסעיף קטן זה, לפי הענין: "הנכסים המשועבדים"), ללא קבלת אישור הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לכך, ובלבד שתפעל כדלקמן:

6.4.4.1 התמורה בגין מכירת כל הנכסים המשועבדים בתוספת כל סכומים שתפקיד החברה בחשבון הנאמנות לא תפחת מסך השווה לסכום הגבוה מבין החלופות המתוארות בסעיף 7.2.6 לשטר זה. החברה וחברות הנכס מתחייבות לדאוג לכך כי הסכם המכר של הנכסים המשועבדים יכלול הוראה בלתי חוזרת לפיה תמורת המכירה, תופקד ישירות בחשבון הנאמנות. כל הפרש בין הסכומים לעיל לבין תמורת המכירה, אם וככל שיהיה הפרש, יופקד על-ידי החברה בחשבון הנאמנות קודם לביצוע המכירה וכתנאי לה.

6.4.4.2 בכפוף לאמור בסעיף 6.4.4.1 לשטר זה, הנאמן יחתום על כל מסמך ו/או אישור סבירים שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של המכירה, לצורך כך יחתום הנאמן על כתב התחייבות לפיו הוא יסכים לסילוק ו/או המחאת השעבוד הרשום לטובתו בגין הנכסים המשועבדים שנמכרו עם תשלום הסכומים המפורטים בסעיף 6.4.4.1 לשטר זה ישירות לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף 6.4.4.1 לשטר זה.

6.4.4.3 במקרה שהחברה תמכור את הנכסים המשועבדים יחדיו כאמור בסעיף 6.4.4 זה לעיל, תעמודנה יתרת אגרות החוב שבמחזור לפדיון מוקדם מלא כפוי על-ידי החברה לא לפני תום 60 ימים ממועד הרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א'), החברה תפרסם דוח מיידי עם העתק לנאמן ובו תודיע אודות ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי ומועדו. מועד הפדיון המוקדם הכפוי יהא לא פחות משבעה-עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לאחר דיווח החברה אודות הפדיון המוקדם הכפוי למחזיקי אגרות החוב. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון המוקדם הכפוי וכן את שיעור הריבית והריבית שנצברה בגין סכום הקרן עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי, כאשר הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה כאמור יהיה הסכום הגבוה מבין החלופות המתוארות בסעיף 7.2.6 לשטר זה, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך, והוראות תקנון והנחיות הבורסה, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. הפדיון המוקדם הכפוי יבוצע בהתאם להוראות סעיף 7.2 לשטר, בשינויים המחויבים.

בנוסף, במקרה של פדיון מוקדם כאמור בסעיף 6.4.4.3 זה לעיל, הסכומים שידרשו לשם ביצוע הפדיון המוקדם ישולמו ישירות מתוך חשבון הנאמנות על-ידי הנאמן והחברה תשלים כל סכום שידרש, ככל שידרש, לצורך ביצוע הפדיון המוקדם הכפוי כאמור. מובהר כי כל הסכומים שיוותרו לאחר הפרעון המוקדם כאמור בסעיף 6.4.4.3 זה לעיל בחשבון הנאמנות יושבו לחברה על-ידי הנאמן.

6.4.4.4 במקרה שהחברה תמכור חלק ולא את כל נכסי החברה המשועבדים תבצע החברה בתמורה שהתקבלה פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 7.2.6 להלן ותפקיד ישירות בחשבון הנאמנות את הסכומים הנדרשים, ככל שידרשו,

על מנת שיחס ההלוואה לבטוחה של יתרת הנכסים המשועבדים, נכון למועד בו הושלמה לשביעות רצון הנאמן תשלום התמורה/המימון מחדש כאמור ובוצע הפדיון המוקדם, לא יעלה בכל מקרה על \_\_\_\_%. מובהר כי בדיקת עמידת החברה ביחס חוב לבטוחה תיבחן הן במועד המכירה וקבלת תמורת המכירה והן במועד ביצוע הפדיון המוקדם.

הוראות סעיף 6.4.4 זה יחולו בהתאמה גם במקרה של מימון מחדש של הנכסים המשועבדים.

#### 6.4.5. הוראות להרחבת סדרה

6.4.5.1. החברה תהיה רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב על-פי סעיף 4.1 לשטר זה. השעבודים על נכסי השעבודים יתוקנו בהתאם להוראות עורך הדין הזר של הנאמן ו/או יירשמו שעבודים נוספים על נכסי השעבודים באופן שהשעבודים לפי שטר זה יבטיחו את כלל אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור.

6.4.5.2. תמורת ההנפקה שתקבל בידי רכוז ההנפקה, תועבר על-ידי רכוז ההנפקה, על פירותיה לחשבון הנאמנות וזאת עד ליצירת השעבודים הנוספים בהתאם לחוות דעת עורך הדין הזר של הנאמן, בשינויים המחייבים, לשביעות רצון הנאמן.

#### 6.4.6. הצהרות והתחייבויות בקשר עם השעבודים

כל אחת מהחברה וחברות הנכס מצהירות ומתחייבות, יחד ולחוד כדלקמן:

6.4.6.1. השעבודים הינם בבעלותם המלאה והבלעדית של החברה ושל חברות הנכס.

6.4.6.2. חברות הנכס זכאיות למלוא ההכנסות הנובעות מהנכסים.

6.4.6.3. לעשות שימוש בכוח הנובע מהחזקותיהם על מנת שהחברה וחברות הנכס תחתומנה על כל מסמך שיידרש בהתאם לשטר הנאמנות.

6.4.6.4. הסכמי התפעול או מסמכי ההתאגדות של החברה וחברות הנכס או כל הסכם אחר שחברות הנכס צד להן אינם סותרים את הוראות שטר הנאמנות וכן לא יסתרו בעתיד כל הוראה מהוראות שטר הנאמנות. למועד החתימה על שטר זה ולמועד יצירת ורישום השעבודים, השעבודים הינם מלוניות אשר צפויים לעבור שיפוץ. החברה תהא רשאית לעשות כל פעולה שאין בה כדי לפגוע בהתחייבויותיה לפי שטר זה ובתוקפם של הבטוחות או כדי להכביד על מימוש השעבודים, זאת, למטרת שיפוץ ו/או פיתוח המלוניות ותחזוקתם בלבד וכן תהא רשאית להתקשר בהסכמים עם שוכרים ו/או נותני שירותים לפי הצורך ללא צורך בקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב. יובהר, כי ככל שתקשר החברה בהסכמים עם שוכרים, תשעבד החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') את כל זכויותיה מכח הסכמי השכירות כאמור, והכל לשביעות רצונו של הנאמן.

6.4.6.5. לעשות שימוש בכוח הנובע מהחזקות החברה על מנת שחברות הנכס ו/או כל בעל מניות שלהן לא ישנו את הסכמי התפעול שלהם או כל הסכם אחר בו הן קשורות או תתקשרנה, באופן שתחולנה מגבלות כלשהן על הזכויות בנכסים המשועבדים, עבירותן או מימושן ו/או שעבוד הזכויות מכוחן ו/או מימוש השעבודים הנ"ל ו/או המחאת הזכויות מכוחן.

6.4.6.6. חברות הנכס לא ישנו את הסכמי התפעול שלהן או מסמכי ההתאגדות שלהן או כל הסכם אחר בו הן קשורות, באופן שתחולנה מגבלות כלשהן על זכויותיהן בנכסים המשועבדים, עבירותן או מימושן ו/או המחאת הזכויות מכוחן ו/או תוקף ו/או יכולת מימוש השעבוד הנוצר על-פי שטר הנאמנות.

6.4.6.7. פעילותן היחידה של חברות הנכס היא החזקה במישרין בנכסים המשועבדים שבבעלותן, ואין לה נכסים נוספים כלשהם למעט נכסי השעבודים.

- 6.4.6.8. בכפוף להוראות סעיף 6.4.4 לשטר, להימנע מביצוע כל דיספוזיציה בחברות הנכס ו/או כל בעל מניות שלהן ו/או בנכסים המשועבדים, לרבות להימנע מהקצאת זכויות נוספות של חברות הנכס ו/או כל בעל מניות שלהן ו/או בחברות ההחזקות, לכל אדם או גוף (כולל החברה) ובכלל זאת לא להקנות לכל אדם או גוף זכות כלשהי כלפי השעבודים וזאת כל עוד לא נפרעו כל הסכומים המובטחים ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגינם, ללא קבלת אישור חתום על-ידי הנאמן מראש לאחר שהתקבלה החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב בנושא. מובהר, כי החברה לא תשעבד את ההחזקות בחברות הנכס וכן לא תשעבד את השעבודים לטובת נושה אחר כל עוד לא נפרעו הסכומים המובטחים ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגינם.
- 6.4.6.9. לא לנקוט בהליכים כלשהם בגין איזה מהשעבודים ואיזה מנכסי השעבודים שיש בה פגיעה בתוקף השעבודים או ביכולתו של הנאמן לאכוף ו/או לממש איזה מהשעבודים על נכסי השעבודים.
- 6.4.6.10. לא למשכן ולא לשעבד, בין במישרין ובין בעקיפין, בין במעשה ובין במחדל, את השעבודים או כל חלק מהם לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא וכן לא להעניק כל זכות שהיא בחברות הנכס ו/או כל בעל מניות שלהן, לרבות בנכסיהם.
- 6.4.6.11. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, כל עוד נכסי השעבודים יהיו משועבדים, לא למכור, לא להעביר ולא להמחות ו/או להקנות לגורם כלשהו באיזה אופן שהוא את השעבודים או כל חלק מהם ו/או כל זכות בהם, בין במישרין ובין בעקיפין, בין במעשה ובין במחדל.
- 6.4.6.12. מיד לאחר שיוודע על כך לחברה או לחברות הנכס, להודיע לנאמן בכתב על כל מקרה של הטלת עיקול, שעבוד (כולל lien), נקיטת פעולת הוצאה לפועל או הגשת בקשה למינוי כונס נכסים או כל בעל תפקיד אחר על השעבודים או על חלק מהם (או כל הליך דומה בהתאם לדין החל עליהם). כמו-כן, לאחר שנודע על כך לחברה או לחברות הנכס, להודיע מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים כאמור ו/או לצד שלישי שזים או ביקש את אלה או את חלק מאלה, וכן לנקוט מיד על חשבונם בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי כונס הנכסים או המנהל המיוחד, לפי המקרה.
- 6.4.6.13. לעשות ולהורות לחברות הנכס, על חשבונה של החברה או על חשבונן של מי מהתאגידים המוחזקים על ידה, לפי העניין, כל שיהיה דרוש בנסיבות העניין, על מנת שכוון של השעבודים יהיו תקפים כלפי צדדים שלישיים - קיימים או עתידיים - של החברה, של חברות הנכס ויגבר על זכויותיהם בכל הנוגע לשעבודים.
- 6.4.6.14. חברות הנכס רשאיות למשכן את הנכסים המשועבדים, לפי האמור בשטר זה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ולא נדרשת הסכמה כלשהי לצורך יצירה ורישום השעבודים על הנכסים המשועבדים.
- 6.4.6.15. במועד ההתקשרות בשטר זה ובמועד יצירת ורישום השעבודים אין כל מניעה על-פי כל דין, הסכם או התחייבות, לרבות מסמכי ההתאגדות של מי מבין החברה ו/או חברות הנכס לחתימתם על שטר הנאמנות ולביצוע כל התחייבויותיהם על-פיו, וכי אין כל הגבלה או תנאי על יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים ועל התחייבויותיהם של מי מהתאגידים האמורים על-פיהם, וכי התקשרותם וחתימתם של החברה ו/או חברות הנכס על שטר זה אינם מהווים הפרה של התחייבות כלשהי שהחברה או חברות הנכס נטלו על עצמם, וכי במוסדות המוסמכים של כל אחד מהתאגידים האמורים קיבלו החלטה כדין בדבר יצירת השעבודים על הנכסים המשועבדים וחתימתם על שטר זה, וכי לא נדרשת הסכמה ליצירת ו/או רישום

השעבודים בהתאם למתואר בשטר זה מכל גורם שהוא. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה.

6.4.6.16 למעט ביחס לשעבוד הקיים (כהגדרתו בסעיף 6.4.2.1 לשטר זה) שכאמור יומחה לטובת הנאמן, זכויות חברות הנכס בנכסים המשועבדים, זכויות החברה בחברות הנכס נקיות וחופשיות מכל חוב, עיקול, שעבוד או זכות צד ג' כלשהי, בין במעשה ובין במחדל, בין במישרין ובין בעקיפין, ואין כל הגבלה או תנאי החלים על-פי דין או הסכם על העברת הבעלות בהם או על שעבודם ו/או מימושם ו/או העברת הבעלות בהם בעת מימוש וכך יהא לכל אורך חיי אגרות החוב.

6.4.6.17 במועד החתימה על שטר זה ובמועד יצירת ורישום השעבודים, החברה ו/או חברות הנכס אינם מצויים בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים (או כל הליך דומה בהתאם לדין החל על החברה ו/או על חברות הנכס) ו/או איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור ו/או מינוי בעל תפקיד על-ידי בית משפט כאמור, והחברה ו/או חברות הנכס לא קיבלו החלטת פירוק.

6.4.6.18 במועד החתימה על שטר זה ובמועד יצירת ורישום השעבודים, החברה ו/או חברות הנכס לא קיבלו הודעה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לכל הזכויות שישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב בנכסים המשועבדים. החברה וחברות הנכס מתחייבות בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה מיד כשיוודע למי מהן הדבר ולטפל בתביעות כאמור באופן מיידי.

6.4.6.19 במועד החתימה על שטר זה ובמועד יצירת השעבודים לא ידוע לחברה ו/או לחברות הנכס על כל פגם בזכויות בנכסים המשועבדים, וכי אם יתגלה פגם כאמור הן ידווחו מיידי לנאמן על כן והן תפעלנה לתיקון הפגם בהקדם האפשרי מיד כשיוודע להן על פגם כאמור.

6.4.6.20 בכפוף להוראות שטר זה, ללא קבלת אישור מראש של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אשר יתקבל בהחלטה מיוחדת, חברות הנכס לא ימשכנו, ישעבדו, יעבירו, ימכרו או ימחו את השעבודים או כל חלק מהם לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא, ולא ינקטו בהליכים כלשהם (לרבות כריתה או שינוי במסמכי ההתאגדות של החברה ו/או חברות הנכס) בגין השעבודים, שיש בהם פגיעה ביכולתו של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לממש את המשכנתא ו/או כל פגיעה בשעבוד, והכל כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב (סדרה א') ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגין באופן סופי.

6.4.6.21 כל עוד תיוותרנה אגרות חוב (סדרה א') במחזור, החברה, חברות הנכס מתחייבות לבטח את הנכסים המשועבדים כמקובל בהלוואות בכירות ביוון. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב מיד בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי הביטוחי בגין הנכסים המשועבדים, או כי פקעה פוליסת הביטוח בגינם או במקרה בו הודיע לה המבטח על פקיעת הפוליסה בגינם או על ביטולה. החברה תכלול גילוי כאמור בדבר תקפותו של הביטוח במסגרת דוח הדירקטוריון אשר יצורף לדוח התקופתי או הרבעוני (לפי העניין) של החברה.

6.4.6.22 כל עוד תיוותרנה אגרות החוב (סדרה א') במחזור, אחת לשנה בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה, החברה תמציא לנאמן אישור מאת עורך הדין או עורכי הדין בטרטוריות הרלוונטיות, כי השעבודים והמשכנתאות בגין הנכסים המשועבדים, לפי העניין, הינן תקפות, ברות אכיפה ומימוש. כמו כן, באותו מועד החברה וחברות הנכס ימציאו לנאמן תצהיר נושא משרה המאשרים כי השעבודים אינם סותרים כל התחייבות אחרת של אותה חברה כאמור.

6.4.6.23 החברה מתחייבת לגרום לכך, וחברות הנכס מתחייבות להחזיק ולשמור את הנכסים המשועבדים במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם במועד את כל

המיסים ואגרות המוטלים ושיוטלו כדין על הנכסים המשועבדים, על-ידי הממשלה ו/או הרשות המקומית הרלוונטית, וזאת מבלי לגרוע מזכותם לנקוט בכל הליך אל מול הרשויות בקשר לדרישות כאמור. למועד חתימת שטר ולמועד יצירת ורישום השעבודים זה מצהירות החברה וחברות הנכס כי לא קיימים תשלומי מיסים או אגרות כנגד איזה מהנכסים המשועבדים או חברות הנכס אשר מועד פירעונם חלף והם טרם שולמו.

6.4.6.24. במועד החתימה על שטר זה ובמועד יצירת ורישום השעבודים, לא ידוע לחברה ו/או לחברות הנכס על כל הליך פלילי או מנהלי המתנהל על-ידי רשות שלטונית או מנהלית נגד מי מהן.

6.4.6.25. לגבי חברות הנכס – שלא לשעבד את רכושן וזכויותיהן, הקיימות והעתידיות, בשעבוד שוטף כללי ו/או בשעבודים ספציפיים (לרבות שעבוד שוטף על נכסים ספציפיים), ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לכך בהחלטה מיוחדת. סעיף זה לא יחול על השעבודים של חברות הנכס הקיימים טרם מועד חתימת שטר זה ועל השעבודים שיירשמו על-פי שטר זה.

6.4.6.26. החברה מתחייבת לבצע הערכת שווי לנכסים המשועבדים, לפחות אחת לשנה.

6.4.6.27. לחברה ולחברות הנכס אין חובות פיננסיים כלשהם למעט ההלוואה שבגינה ניתן השעבוד הקיים, למעט חובות בגין חכירת ציוד ו/או חובות ספקים שהינם במהלך העסקים הרגיל של חברות הנכס.

6.4.6.28. החברה וחברות הנכס מתחייבות שלא לגבות תשלום מראש של מעבר לשלושה חודשים של דמי השכירות בגין הנכסים המשועבדים.

6.4.6.29. כל עוד תיוותרנה אגרות החוב (סדרה א') במחזור, יחולו ההוראות הבאות ביחס לחברות הנכס:

א. לא ישעבדו איזה מנכסיהן בשעבוד מכל סוג שהוא ובכל דרגה שהיא ולא יעמידו אותם כערובה בכל דרך שהיא, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת.

ב. לא תיטולנה חובות וכן התחייבויות פיננסיות נוספות כלשהן, לרבות העמדת ערבויות לצדדים שלישיים.

ג. לא יקצו זכויות נוספות ללא קבלת אישור חתום על-ידי הנאמן מראש לאחר קבלת אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת.

ד. החברה תמשיך להחזיק בזכויות השליטה ובשיעורי ההון של חברות הנכס, במישרין, כפי שהן במועד בו חברות הנכס שעבדו את הנכסים המשועבדים.

ה. ישלמו דמי ניהול מכח הסכם הניהול בגין הנכסים המשועבדים כמתואר בפרק 9 לתשקיף ולמעט הסכם הניהול האמור חברות הנכס לא תהיה צד לעסקאות עם בעל השליטה בחברה. יובהר, שכל שאגרות החוב יועמדו לפירעון מיידי בהתאם להוראות שטר זה, תשלום דמי הניהול האמור יופסק. עוד יובהר, כי חברת הניהול הנוכחית לא תוחלף כל עוד תיוותרנה אגרות החוב (סדרה א') במחזור.

ו. לא יקבלו החלטה על פירוק מרצון או החלטה דומה על-פי הדין החל עליהן.

ז. חברות הנכס תעסוקנה אך ורק בפעילות יחידה של בעלות, פיתוח והפעלת הנכסים המשועבדים, ובפעילויות למען מטרה זו.

ח. לא יוקם כל תאגיד ביניים בין החברה לבין חברות הנכס וכן מתחת לחברות הנכס, למעט חברות ההחזקות (2 STAG ו-SMBH).

ט. במועד החתימה על שטר זה ובמועד יצירת ורישום השעבודים, לא נתקבלו אצל החברה ו/או חברות הנכס דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם באילו מהנכסים המושעבדים.

6.4.6.30. החברה תעמיד את מלוא תמורת ההנפקה אשר תתקבל בפועל על-פי התשקיף כדלקמן: בעדיפות ראשונה, לצורך פירעון השעבוד הקיים, ובעדיפות שנייה, לצורך תשלום סכום הוצאות ההנפקה. עודפי תמורת ההנפקה ישמשו את החברה לצרכיה השוטפים.

#### 6.5. התחייבות לאי יצירת שעבודים

6.5.1. החברה וחברות הנכס מתחייבות שלא לשעבד, לרבות לטובת גורם מממן את כלל רכושן (המוחזק על-ידהן במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי (או שעבוד דומה לכך בהתאם לדין החל על החברה), ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לכך בהחלטה מיוחדת (לפירוט הליכי אסיפות מחזיקי אגרות החוב ראו סעיף 32 לשטר זה ובתוספת השנייה לשטר זה).

6.5.2. בנוסף, בכפוף להוראות סעיף 6.5.3 לשטר זה, החברה וחברות הנכס מתחייבות כי פרט לשעבודים שיירשמו על-פי שטר נאמנות זה, הן לא תשעבדנה את רכושן (המוחזק על-ידהן במישרין בלבד), כולו או מקצתו, בשעבודים ספציפיים (לרבות שעבוד שוטף על נכסים ספציפיים), ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לכך בהחלטה מיוחדת, אלא בכפוף לאמור בסעיף 5.11 לעיל שהשעבוד ניתן לצורך ביצוע עסקאות הגנה על שער החליפין של השקל מול האירו ביחס לאגרות חוב אותן הנפיקה (או תנפיק) החברה (לרבות אגרות החוב (סדרה א') שיונפקו מכוח שטר זה) או על זכויותיה בחשבונות נאמנות לטובת אגרות חוב שהונפקו בישראל מסדרות אחרות של החברה. לעניין זה יובהר, כי החברה תהיה רשאית לתת ערבויות שאינן מגובות בשעבוד, וזאת מבלי להידרש לאישורה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). החברה תפרט במסגרת דוח הדירקטוריון לכל רבעון, את עמידתה או אי עמידתה בהתחייבותה על-פי סעיפים 6.5.1 לעיל ו-6.5.2 זה ובו יפורט, בין היתר, כל שעבוד שיצרה בהתאם להתחייבותה זו (לרבות מטרת השעבוד שנוצר בהתאם לאמור לעיל).

כל אימת שהחברה וחברות הנכס תיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שעבוד כאמור בסעיף 6.5.1 לשטר זה, תמציא החברה וחברות הנכס לנאמן את כל המסמכים הנדרשים לצורך יצירת ורישום השעבוד בכל המרשמים הרלוונטיים (כולל תעודות ו/או דוחות מאותו מרשם לאחר רישום השעבוד) לרבות אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בו יתואר השעבוד שבכוונת החברה ליצור ובו יאושר כי השעבוד הינו שעבוד מותר, כמפורט בסעיף זה, ולרבות חוות דעת מאת עורך הדין המתמצא בדין הרלוונטי החל על החברה ועל חברות הנכס, אשר יהיו בנוסח לשביעות רצונו של הנאמן וכן כל מסמך סביר אחר שידרוש הנאמן מעת לעת, שמקובל לדרוש בנסיבות העניין להבטחת תוקפו של השעבוד ויכולת אכיפתו ומימושו.

למען הסר ספק יובהר, כי למעט ביחס לחברות הנכס לגביהן יחול האמור בסעיף 6.5.2 לעיל ובכפוף לאמור בסעיף 6.5.3 לשטר זה, חברות מוחזקות אחרות של החברה רשאיות לשעבד את רכושן, כולו או מקצתו, בכל שעבוד (לרבות שעבוד שוטף) ובכל דרך שהיא, ללא קבלת הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לכך ומבלי שתידרש העמדת בטוחה כלשהי למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקביל ליצירת שעבוד כאמור על-ידן.

6.5.3. החברה מתחייבת שלא לשעבד בכל שעבוד שהוא (שאינו קיים במועד חתימת השטר), את החזקותיה בחברות המוחזקות על-ידה במישרין. מובהר, כי האמור בסעיף זה לא יחול בקשר עם שעבוד ההחזקות הישירות בחברות נכס (חברות המחזיקות במישרין בנכסי הנדל"ן של החברה) על-ידי חברות האם של חברות הנכס, וזאת לטובת מחזיקי אגרות החוב

של החברה בקשר עם אגרות חוב מסדרה חדשה ו/או בקשר למימון שיועמד לחברות האם של חברות הנכס ו/או בקשר למימון שיועמד לחברות הנכס.

מובהר כי האמור בסעיף זה לעיל לא יחול בקשר עם השעבודים, כהגדרת מונח זה בסעיף 6.2.1 לשטר זה.

6.6. החברה תמציא לנאמן, טרם שחרור תמורת ההנפקה וכן מידי יום 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה, אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, לפיו החברה וחברות הנכס לא רשמו במרשמה ו/או במרשם אחר המתנהל על-פי הדין הרלוונטי שעבוד שוטף או ספציפי כלשהו לטובת מאן דהוא בניגוד להוראות סעיף 6.5 לשטר זה.

6.7. החברה תמציא לנאמן, טרם שחרור תמורת ההנפקה מידי וכן ביום 31 בדצמבר של כל שנה החל מיום 31 בדצמבר 2026, אישור מאת עו"ד המתמחה בדין הרלוונטי החל על החברה לפיו החברה לא רשמה במרשמה ו/או במרשם אחר המתנהל על-פי הדין הרלוונטי ולא יצרה ולא התחייבה ליצור שעבוד שוטף ו/או ספציפי כלשהו לטובת מאן דהוא בניגוד להתחייבותה בסעיף 6.5 לשטר זה. לאישור עו"ד תצורף אסמכתא מהמרשם המתנהל לעניין זה על-פי הדין החל על החברה. אישור עו"ד המתמחה בדין הרלוונטי יתייחס לחברה בלבד ולא לחברות המוחזקות על-ידה.

יובהר, כי ביחס לאישורים האמורים בסעיפים 6 לשטר זה, רשאי להסתמך הנאמן על דיווחי החברה והאישורים בשטר הנאמנות. החברה תכלול בדוח הדירקטוריון לכל רבעון, התייחסות בדבר עמידתה או אי עמידתה בהתחייבות האמורה בסעיף 6.5 לשטר זה. למעט בקשר עם הנכסים המשועבדים, החברה תהיה רשאית למכור, להחכיר, להמחות, למסור או להעביר בכל דרך שהיא את רכושה, כולו או חלקו, בכל דרך שהיא, לטובת מי שתמצא לנכון, ללא צורך בהסכמה כלשהי של הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לפי העניין. למעט בקשר עם הנכסים המשועבדים, החברה אינה מחויבת להודיע לנאמן על העברה או מכירה של נכס כלשהו מנכסיה אלא אם מדובר במכירה או העברה של "נכס מהותי של החברה", כהגדרתו בסעיף 8.1 לשטר זה, וכן אינה מחויבת להודיע לנאמן על יצירת כל שעבוד על נכסיה, למעט כאמור בסעיף 6.5 לשטר זה.

## **7. פדיון מוקדם**

### **7.1. פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה**

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

7.1.1. תוך ארבעים וחמישה (45) ימים מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה בדבר המחיקה מרישום למסחר כאמור, תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדותן.

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

7.1.3. במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן. תמורת הפדיון לא תפחת מסכום הערך המתואם של אגרות החוב (דהיינו, יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור בתוספת הפרשי ריבית שנצברו עד ליום התשלום בפועל וטרם שולמו נכון לאותו מועד, כקבוע בתנאי אגרות החוב), ותהיה בסכום הגבוה מבין הסכומים המפורטים בסעיף 7.2.6 לשטר זה.

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

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

ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדו"ח מיידי שישלח לרשות ולבורסה. בהודעה כאמור יפורט גם סכום תמורת הפדיון המוקדם.

## 7.2. פדיון מוקדם ביוזמת החברה

7.2.1. החברה תהא רשאית, בכל עת, אך לא לפני חלוף לפחות שישים (60) ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה של אגרות החוב (סדרה א'), לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות הבורסה, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:

7.2.2. תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון. נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון 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.

7.2.3. ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה תהא רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה. כל סכום שייפרע בפירעון מוקדם על-ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב, פרו-רטה, לפי הערך הנקוב של אגרות החוב המוחזקות.

7.2.4. החברה תמסור לנאמן תוך חמישה (5) ימי עסקים ממועד קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב, בדבר הסכום שישולם בפדיון המוקדם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בנוסח לשביעות רצון הנאמן. כמו-כן, עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי עם העתק לנאמן, על ביצוע פדיון מוקדם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אשר יכלול, בין היתר, את הסכום שישולם בפדיון מוקדם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). הדיווח המיידי יפורסם לא פחות משבעה-עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני ביצוע פדיון מוקדם.

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

7.2.6. במקרה של פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב במועד הפדיון המוקדם החלקי את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון חלקי ולא על כל היתרה הבלתי מסולקת. לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח. במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תודיע בדוח מיידי על: (1) שיעור הפדיון החלקי במונחי היתרה הבלתי מסולקת; (2) שיעור הפדיון החלקי במונחי הסדרה המקורית; (3) שיעור הריבית בפדיון החלקי על החלק הנפדה; (4) שיעור הריבית שישולם בפדיון החלקי, מחושב לגבי היתרה הבלתי מסולקת; (5) עדכון שיעורי הפדיונות החלקיים שנותרו, במונחי הסדרה המקורית; (6) המועד הקובע לזכאות לקבלת הפדיון המוקדם של קרן אגרות החוב שיהיה שנים-עשר (12) ימים לפני המועד שנקבע לפדיון המוקדם, הכל לפי העניין.

7.2.7. פדיון מוקדם חלקי יבוצע פרי פסו לכל אחד ממחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

7.2.8. הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של יתרת אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם אולם במקרה בו חל מועד הפדיון המוקדם במועד בו מבוצע תשלום ריבית, ינוכה משווי השוק האמור של אגרות החוב סכום בגובה הריבית בלבד המשולמת באותו המועד; (2) הערך (פארי) ההתחייבותי של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית צבורה, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית שנתית בגין אגרות החוב (סדרה א')) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן) בתוספת 1.75% לשנה. היוון אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם.

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

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

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

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

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

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

במקרה של תשלום ריבית נוספת על-פי ס"ק (1) או ס"ק (3) לעיל עקב הפדיון המוקדם תשלום הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון מוקדם בלבד.

## 8. זכות להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות

8.1. בקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף זה להלן יחולו ההוראות שבסעיף 8.2 לשטר זה, לפי העניין:

8.1.1. אם החברה לא תפרע במועד סכום כלשהו שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב (סדרה א') או לפי שטר הנאמנות או לא תעמוד באיזו מיתר התחייבויותיה המהותיות כלפי המחזיקים והחברה לא תיקנה את ההפרה כאמור בתוך 7 ימים.

8.1.2. אם החברה תגיש בקשה לצו הקפאת הליכים כהגדרתו בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 ("חוק חדלות פירעון") או אם יינתן צו דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון כנגד החברה או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות, או בהתאם לחוק חדלות פירעון או אם החברה הגישה בקשה לצו פתיחת הליכים, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 8.1.24 לשטר זה ו/או שינוי במבנה החברה לרבות פיזור, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה, ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה, שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב (סדרה א') ואשר אינם אסורים לפי תנאי שטר זה) או אם

ייתן צו כאמור כנגד החברה, או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן. יובהר, כי לעניין ס"ק זה, הליכים וכן פעולות, כדוגמת הסדר, ביחס לחברה יהיו הליכים וכן פעולות בהתאם לדין הישראלי או הליכים דומים, בהתאם לדין זר.

8.1.3. אם תוגש בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות או חוק חדלות פירעון (או הליך דומה בהתאם לדין החל) כנגד החברה ושלא בהסכמתה, אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתה.

יובהר, כי לעניין ס"ק זה, הליכים וכן פעולות, כדוגמת הסדר, ביחס לחברה יהיו הליכים וכן פעולות בהתאם לדין הישראלי או הליכים דומים, בהתאם לדין זר.

8.1.4. אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק כתוצאה ממיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 8.1.24 לשטר זה) או אם ייתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על-ידי בית משפט או צו בעל משמעות דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או ימונה לה מפרק קבוע או התקבלה החלטה דומה או מונה בעל תפקיד דומה על-ידי החברה או כלפיה על-פי חוק חדלות פירעון או על-פי דין אחר או ימונה נאמן כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון. יובהר, כי לעניין ס"ק זה, הליכי הפירוק ביחס לחברה או הליכים דומים להם יהיו הליכים בהתאם לדין הישראלי או הליכים מקבילים, בהתאם לדין זר, הדומים, להליך הישראלי.

8.1.5. אם ייתן צו פירוק זמני או צו בעל משמעות דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או צו דומה על-פי הדין הרלבנטי או ימונה מפרק זמני או בעל תפקיד דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או בעל תפקיד דומה על-פי הדין הרלוונטי או נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון, או כל בעל תפקיד דומה שימונה על-פי הדין הרלבנטי או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה על-ידי בית המשפט, 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. יובהר, כי לעניין ס"ק זה, הליכי הפירוק ביחס לחברה או הליכים דומים להם יהיו הליכים בהתאם לדין הישראלי או הליכים מקבילים, בהתאם לדין זר הרלוונטי לחברה, הדומים, להליך הישראלי.

8.1.6. אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או כל בעל תפקיד דומה שימונה על-פי הדין לחברה או על נכס מהותי של החברה (כהגדרתו להלן), או אם ייתן צו למינוי כונס נכסים זמני או כל בעל תפקיד דומה שימונה על-פי הדין או מונה נאמן זמני, כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון - אשר לא נדחו או בוטלו בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין; או - אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע לחברה או ניתן צו למינוי נאמן (כהגדרת מונח זה בחוק חדלות פירעון) או על נכס מהותי של החברה (כהגדרתו להלן) (או צו דומה על-פי הדין החל על החברה. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לצו מינוי כונס נכסים קבוע או נאמן או ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה. יובהר, כי לעניין ס"ק זה, הליכי הכינוס ביחס לחברה או הליכים דומים להם יהיו הליכים בהתאם לדין הישראלי או הליכים מקבילים, בהתאם לדין זר הרלוונטי לחברה, הדומים, להליך הישראלי.

8.1.7. אם יוטל עיקול או יבוצעו פעולות הוצאה לפועל בקשר עם נכס מהותי של החברה (כהגדרתו להלן), והעיקול לא הוסר, או הפעולה לא בוטלה, לפי העניין, תוך ארבעים וחמישה (45) ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על-ידי החברה או בהסכמתה. יובהר, כי לעניין ס"ק זה, הליכי העיקול או הליכי הוצאה לפועל ביחס לחברה או הליכים דומים להם יהיו הליכים בהתאם לדין הישראלי או הליכים מקבילים, בהתאם לדין זר, הדומים, להליך הישראלי.

- 8.1.8. אם יממשו בעלי שעבודים את השעבודים שיש להם על נכס מהותי של החברה (כהגדרתו להלן).
- 8.1.9. אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד, או שהחברה לא עמדה, בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). מובהר, כי בין ההתחייבויות המהותיות של החברה נכללים, בין היתר, סכומי התשלום למחזיקים ומועדיהם.
- 8.1.10. אם החברה תפסיק או תודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיהן, או חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, כפי שאלו יהיו מעת לעת.
- 8.1.11. אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה א') וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (סדרה א') במועדן.
- 8.1.12. אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, טרם העברת השליטה.
- לעניין ס"ק זה "שליטה" – כהגדרתה בחוק ניירות ערך, לא כולל החזקה ביחד עם אחרים שאינם בני משפחה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך). למען הסר ספק יובהר לעניין זה כי ירושה על-פי דין אינה מהווה העברת שליטה.
- 8.1.13. אם הועמדו לפירעון מיידי: (1) סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה אשר רשומה למסחר בבורסה; או (2) חוב או מס' חובות במצטבר של החברה או של חברה מאוחדת אשר הערך ההתחייבותי שלו הינו 20 מיליון אירו לפחות או אשר היקפו עולה על 10% מסך הנכסים של החברה, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו (מבוקרים או סקורים, לפי המקרה), לפי הנמוך מביניהם; או (3) חוב או מס' חובות במצטבר של חברה כלולה שמכפלת שיעור ההחזקה של החברה (בשרשור סופי) בחברה הכלולה בערך ההתחייבותי של החוב מהווה 20 מיליון אירו לפחות לפי הדוחות הכספיים האמורים (חובות כאמור בס"ק (2) ו-(3) לעיל, להלן בסעיף זה: "**החוב האחר**"); או (4) חוב או מס' חובות במצטבר של החברה או של חברה מאוחדת או של חברה כלולה, כולל הלוואות ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse), אשר הערך ההתחייבותי שלו עולה על 30% מסך הנכסים של החברה על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו (מבוקרים או סקורים, לפי המקרה). והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר והכל תוך 30 ימים מהועמד בו הועמדו לפירעון מיידי כאמור. לעניין סעיפים קטנים (2) ו-(3) לעיל, הלוואה ללא יכולת חזרה לחברה (Non-Recourse) לא תיחשב לעניין זה כחוב אחר כאמור לעיל. לעניין זה יצוין, כי בקשר עם חוב אחר אשר חבות החברה בגינו הינה בעקבות מתן ערבות לפירעון אותו חוב, העילה שבסעיף 8.1.13 זה תקום במועד שהחברה נדרשה לפרוע בפועל סכום הגבוה או שווה לחוב האחר האמור. ככל שיתקיימו התנאים האמורים דלעיל אזי תחול העילה האמורה וזאת החל מאותו מועד שבו נדרשה החברה לפרוע את החוב האמור (ולמען הסר ספק לאחר שחלפו תקופות הריפוי שחלות ביחס לחובות הרלוונטיים) ולא ממועד העמדת אותו חוב לפירעון מיידי, ככל שמועדים אלו אינם חופפים.
- 8.1.14. אם החברה לא שילמה במועדו חוב אחר העולה על סכום החוב האחר (כהגדרתו בסעיף 8.1.13 לשטר זה) והפרה זו לא תוקנה בתוך ארבעים וחמישה (45) ימים מהמועד הקבוע לתשלום החוב הרלוונטי. לעניין זה יצוין כי, בקשר עם החוב האחר, אשר חבות החברה בגינו היא בעקבות מתן ערבות לפירעון אותו חוב, העילה שבסעיף זה תקום רק ככל שערבות החברה לפירעון החוב אינה מוגבלת בסכום או שהיא מוגבלת לסכום הגבוה מסכום החוב האחר.
- 8.1.15. אם החברה לא תעמוד בהתניית ההון העצמי (כאמור בסעיף 5.6.1 לשטר זה) במשך התקופה המפורטת בסעיף 5.6 לשטר זה.

- 8.1.16. אם החברה לא תעמוד בהתניית יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו (כאמור בסעיף 5.6.2 לשטר זה) במשך התקופה המפורטת בסעיף 5.6 לשטר זה.
- 8.1.17. אם החברה לא תעמוד בהתניית יחס החוב לבטוחה (LTV) (כאמור בסעיף 5.6.3 לשטר זה) במשך התקופה המפורטת בסעיף 5.6 לשטר זה.
- 8.1.18. אם החברה תפר את התחייבותה לעמוד במגבלת תחום פעילות עיקרי (כהגדרתה בסעיף 5.8 לשטר), במשך שני (2) רבעונים רצופים.
- 8.1.19. אם החברה תפר איזו מהתחייבויותיה כמפורט בסעיף 5.9 לשטר זה.
- 8.1.20. אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד להוראות סעיף 5.4 לשטר זה.
- 8.1.21. אם החברה תמכור לאחרים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש בהחלטה מיוחדת. לעניין סעיף זה, **"מכירה לאחר"** משמעה מכירה לכל צד שלישי (לרבות בעל השליטה בחברה ו/או תאגידים בשליטתו), למעט מכירה לתאגידים בבעלות מלאה של החברה;
- לעניין סעיף זה - **"עיקר נכסי החברה"** משמעם נכס או צירוף של מספר נכסים אשר שוויו או שוויים המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על חמישים אחוזים (50%) מהיקף נכסיה במאזן המאוחד על-פי הדוחות הכספיים כאמור.
- 8.1.22. בוצע מיזוג ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן היישות הקולטת נטלה על עצמה את מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ובנוסף הצהירה החברה או היישות הקולטת (לפי העניין) כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות עשרה (10) ימי עסקים לפני מועד המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של היישות הקולטת לקיים את ההתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). אין בסעיף זה כדי לגרוע מיתר העילות להעמדה לפירעון מידי המוקנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהתאם לסעיף 8.1 זה לעיל ולהלן וכי החל מתקופה של שלושים (30) ימים לפני מועד המיזוג המתוכנן, יחולו כל העילות המנויות בסעיף 8.1 זה לעיל ולהלן גם ביחס ליישות הקולטת כאילו היתה החברה. ביחס לאמור בסעיפים בהם האמור נגזר מהדוחות הכספיים של החברה, תבוצע הבדיקה ביחס לדוחות הכספיים של היישות הקולטת כפי שיהיו לאחר המיזוג. מובהר, כי במקרה של מיזוג החברה עם תאגיד אחר או העברת פעילותה, לא יעברו לתאגיד הממוזג ו/או לרוכש שעבודים אשר יש בהם כדי לפגוע בהתחייבויות על פי שטר זה.
- 8.1.23. אם המסחר באגרות החוב (סדרה א') בבורסה הושעה על-ידי הבורסה, למעט השעייה בעילה של היווצרות אי בהירות כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וחלפו שישים (60) ימים ממועד ההשעייה במהלכם ההשעייה לא בוטלה.
- 8.1.24. אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא.
- 8.1.25. אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב (סדרה א') או שטר הנאמנות הפרה יסודית, ובכלל זה אם יתברר כי מצג ממצגי החברה באגרות החוב או בשטר הנאמנות אינו נכון או אינו מלא, והנאמן נתן הודעה לחברה בכתב לתקן את ההפרה והחברה לא תיקנה את ההפרה כאמור בתוך ארבעה-עשר (14) ימים ממתן ההודעה.
- 8.1.26. במקרה שהחברה תבצע הרחבת סדרה לאגרות החוב (סדרה א') או תנפיק סדרות נוספות של אגרות חוב או ניירות ערך אחרים, בניגוד להוראות שטר הנאמנות.
- 8.1.27. אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח.
- 8.1.28. אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין, בתוך שלושים (30) ימים מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו בהתאם להוראות הדין החלים עליה או בתום ארכה שניתנה לחברה על-ידי רשות מוסמכת על-פי דין, המאוחר מביניהם.

- 8.1.29. אם אגרות החוב (סדרה א') נמחקו מהמסחר בבורסה.
- 8.1.30. אם אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו במועדן או לא קוימה התחייבות מהותית אחרת שניתנה לטובת המחזיקים.
- 8.1.31. החל מהדוח השנתי של החברה לשנת 2025, אם תרשם הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה למשך תקופה של שני (2) רבעונים רצופים.
- 8.1.32. אם החברה תפר את התחייבותה שלא להנפיק אגרות חוב מחוץ לישראל ושלא ליטול בעצמה חוב אחר מחוץ לישראל, כמפורט בסעיף 4.2 לשטר זה או הפרה איזו מהתחייבויותיה בסעיף 5.11 לשטר זה.
- 8.1.33. אם החברה או חברות הנכס לא יעמדו באיזו מהתחייבויותיהן המפורטות בסעיף 6 לשטר זה (לרבות בקשר עם אי יצירת שעבודים).
- 8.1.34. אם יחול אחד או יותר מהאירועים המתוארים בסעיפים 8.1.2 – 8.1.6, 8.1.8, 8.1.10 ו- 8.1.26 לעיל ביחס לאיזו מחברות הנכס או לחברות ההחזקות.
- 8.1.35. אם החברה, נושאי המשרה בחברה ו/או בעל השליטה בה יפרו את התחייבויותיהם כמפורט בסעיף 33 לשטר זה.
- 8.1.36. בקרות כל אירוע אחר המהווה פגיעה מהותית ו/או עלול לגרום לפגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').
- 8.1.37. אם החברה ו/או בעלי השליטה בה יפרו את התחייבויותיהם כמפורט בסעיף 5.11 לשטר זה.
- 8.1.38. אם החברה תפר איזו מהתחייבויותיה בקשר לכרית ההוצאות כמפורט בסעיף 5.6 לשטר זה.
- 8.1.39. אם החברה תפר איזו מהתחייבויותיה בקשר למינוי נציג לחברה בישראל כמפורט בסעיף 5.5 לשטר זה.
- 8.1.40. אם החברה ו/או איזו מחברות הנכס ו/או מחברות ההחזקות, הפרו הפרה יסודית את מסמכי השעבוד או את איזו מהוראות סעיפים 6.2 עד 6.4 (כולל) לשטר זה, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה ו/או איזו מחברות הנכס ו/או איזו מחברות ההחזקות, אינו נכון או אינו מלא ומי מהתאגידים כאמור, לפי העניין, לא תיקן את ההפרה כאמור תוך שלושים (30) ימים ממועד ההפרה או ממועד שנודע לו על ההפרה, לפי העניין.

בסעיף זה-

**"נכס מהותי של החברה"** משמעו נכס או מספר נכסים במצטבר, אשר ערכם במועד הרלוונטי, על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני אותו מועד, עולה על שלושים אחוזים (30%) מהיקף הנכסים במאזן המאוחד של החברה על-פי אותם דוחות כספיים.

**8.2. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר זה, יחולו ההוראות הבאות, לפי העניין:**

- 8.2.1. הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף עשרים ואחד (21) ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 8.2.6 לשטר זה), ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') ו/או מימוש בטוחות, בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר זה, לפי העניין. פעולת הנאמן תתבצע במקרים כאמור ללא שיהוי ובמועד הראשון האפשרי.
- 8.2.2. בהודעת הזימון יצוין, כי היה והחברה תגרום לביטולו ו/או להפסקתו של האירוע הרלוונטי המפורט בסעיף 8.1 לשטר זה שבגינה זומנה האסיפה, עד למועד כינוס האסיפה, אזי יבוטל זימון אסיפת מחזיקי אגרות החוב כאמור לעיל.

- 8.2.3. מובהר, כי אין באמור בכדי למנוע מן הנאמן מלזמן את אסיפת מחזיקי אגרות החוב במועד מוקדם יותר אם ראה בכך צורך לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב.
- 8.2.4. החלטת מחזיקים להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.
- 8.2.5. במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר זה, לפי העניין, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור התקבלה באופן הנדרש כמפורט בסעיף 8.2.4 לשטר זה, הנאמן יהיה חייב, במועד האפשרי הראשון, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') ו/או לממש בטוחות ככל שניתנו, ובלבד שנתן לחברה התראה בכתב של חמישה-עשר (15) ימים על כוונתו לעשות כן והאירוע שבגיניו התקבלה ההחלטה לא בוטל או הוסר בתוך תקופה זו.
- 8.2.6. הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו, לקצר את מניין עשרים ואחד (21) הימים האמורים בסעיף 8.2.1 לשטר זה ו/או את חמישה-עשר (15) ימי ההתראה האמורים (בסעיף 8.2.5 לשטר זה) ו/או לא למסור התראה כלל, במקרה בו יהיה הנאמן בדעה, כי קיים חשש כי המתנת תקופה זו או מסירת ההתראה, לפי העניין, תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי או תפגע בזכויות המחזיקים.
- 8.2.7. העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור ישלח על-ידי הנאמן לחברה לשם פרסום והזימון לאסיפה יהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונתו לפעול להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב כאמור.
- 8.2.8. נקבעה באיזה מסעיפי המשנה בסעיף 8.1 לשטר זה, 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 8 זה, רק אם חלפה התקופה שנקבעה כאמור והעילה לא נשמטה; ואולם הנאמן רשאי לקצר את התקופה האמורה אם סבר שיש בה כדי לפגוע באופן מהותי בזכויות המחזיקים.
- 8.2.9. למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור בסעיף 8.2 זה לעיל כדי לגרוע מסמכותו של הנאמן להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב (סדרה א') על-פי שיקול דעתו ובכפוף לכל דין.
- 8.2.10. החברה תודיע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן על קרות אירוע המהווה עילה לפירעון מיידי מיד לאחר שנודע לה בפועל הדבר. ההודעה למחזיקי אגרות החוב כאמור תפורסם במערכת המגנ"א ובלבד שהחברה הינה תאגיד מדווח באותה עת, הכל מבלי לגרוע מהוראות סעיף 27 לשטר זה.
- 8.2.11. למען הסר ספק מובהר, כי הפירעון המיידי ייעשה לפי יתרת ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), אשר טרם נפרעו, כולל הפרשי ריבית (וריבית פיגורים, ככל שתחול) שהצטברו על הקרן, כאשר הריבית תחושב לתקופה המתחילה לאחר היום האחרון שבגיניו שולמה ריבית ועד למועד הפירעון המיידי בפועל (חישוב הריבית עבור חלק משנה ייעשה על בסיס 365 ימים בשנה).
- 8.2.12. למען הסר ספק מובהר, כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידי כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') או לנאמן על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') והוראות שטר זה או על-פי דין (לרבות בזכות הנאמן להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי בהתאם לסעיף 1ט35 לחוק גם ללא אסיפה), ואי העמדת החוב לפירעון מיידי בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר זה, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

8.2.13. בקרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר זה, מתחייבת החברה כי החל מאותו מועד (וכל עוד מתקיים אירוע ההפרה כאמור) היא לא תשלם לבעל השליטה את התמורה לה הוא זכאי בקשר עם הסכם הניהול בו קשורה עימו במישרין החברה (היינו, הסכם הניהול שתנאיו העיקריים מתוארים בפרק 9 לתשקיף).

## 9. תביעות והליכים בידי הנאמן

9.1. בנוסף על כל הוראה אחרת בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, הנאמן יהיה רשאי, בכל עת, לפי שיקול דעתו, ויהיה חייב לעשות כן על-ידי החלטה רגילה (למעט לעניין פירוק, לגביה תידרש החלטה מיוחדת) שנתקבלה וללא מתן הודעה, לנקוט בכל אותם הליכים, לרבות הליכים משפטיים ובקשות לקבלת הוראות, כפי שימצא לנכון ובכפוף לכל דין, לשם מימוש ו/או הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') וכן לשם אכיפת הביצוע על החברה של התחייבות אחרת של החברה על-פי שטר הנאמנות. אין באמור לעיל כדי לפגוע ו/או לגרוע מזכותו של הנאמן לפתוח בהליכים משפטיים ו/או אחרים גם אם אגרות החוב (סדרה א') לא הועמדו לפירעון מיידי והכל להגנת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו/או לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות ובכפוף להוראות כל דין. על אף האמור בסעיף זה מובהר, כי זכות להעמדה לפירעון מיידי תקום רק בהתאם להוראות סעיף 8 לשטר זה ולא מכח סעיף זה.

9.2. הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים כאמור לעיל, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב, בהחלטה רגילה, בכדי שיוחלט על-ידי המחזיקים באילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על-פי שטר זה. כן יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפות מחזיקי אגרות החוב, בהחלטה רגילה, לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור ובלבד שכינוס האסיפה ייעשה במועד הראשון האפשרי על-פי הוראות התוספת השנייה לשטר הנאמנות ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לסכן את זכויות המחזיקים.

9.3. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, רשאי הנאמן אך לא חייב, לכנס בכל עת אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהחלטה רגילה, על מנת לדון ו/או לקבל את ההחלטות בכל עניין הנוגע לשטר הנאמנות.

9.4. כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות לעשות פעולה כלשהי, לרבות פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור בסעיף זה, יהיה הנאמן רשאי, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, לעכב ביצוע של כל פעולה כאמור עד שיקבל הוראות מאסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בהחלטה רגילה ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד שכינוס האסיפה או הפניה לבית המשפט ייעשו במועד הראשון האפשרי. למען הסר ספק יובהר, כי הנאמן לא יהיה רשאי לעכב נקיטת פעולות או הליכים כאמור במקרה בו השיהוי עשוי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

9.5. הנאמן יהיה רשאי, בכפוף לכל החלטה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת, לוותר באותם תנאים שיראה לנכון על קיומן של אותן התחייבויות, כולן או מקצתן, של החברה.

## 10. נאמנות על התקבולים

כל התקבולים שיתקבלו על-ידי הנאמן, למעט שכר טרחתו, הוצאותיו ופירעון כל חוב כלפיו, בכל דרך שהיא, לרבות, אך לא רק, כתוצאה מהעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או כתוצאה מהליכים שינקוט, אם ינקוט, כנגד החברה, יוחזקו על-ידו בנאמנות וישמשו בידו למטרות ולפי סדר הקדימויות בנשיה הבא: (א) **תחילה** - לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על-ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר הנאמנות, לרבות שכרו (ובתנאי כי הנאמן לא יקבל את שכרו הן מהחברה והן ממחזיקי אגרות החוב); (ב) **שנית** - לתשלום כל סכום אחר על-פי ההתחייבות לשיפוי (כהגדרת מונח זה בסעיף 26.4 לשטר זה); ו- (ג) **שלישית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 26.4.2 לשטר זה.

יתרת התקבולים כאמור תשמש, אלא אם הוחלט אחרת מראש בהחלטה מיוחדת למטרות ולפי סדר העדיפות הבא: (א) **ראשית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב של ריבית פיגורים בגין פיגורי תשלום הריבית פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית שבפיגור המגיע לכל אחד מהם, ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; (ב) **שנית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של ריבית הפיגורים בגין פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב, פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם, ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; (ג) **שלישית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב של סכומי הריבית המגיעים להם על-פי אגרות החוב (סדרה

א') המוחזקות על-ידם, פרי-פסו, שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר; (ד) **רביעית** - לתשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של סכומי הקרן המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידם, פרי-פסו, שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב על-ידי החברה או באופן אחר; ו-ה) **חמישית** - את העודף, במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפיה.

מהתשלומים למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ינוכה מס במקור, ככל שיש חובה לנכותו על-פי כל דין.

מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') יוכלו לשנות את סדר העדיפויות שלעיל בהחלטה מיוחדת וזאת ביחס לחלופות (א) ו-(ב) לעיל בלבד. האמור כפוף לכך שיתקבל אישור מתאים מרשות המסים.

יובהר, כי ככל והיה על החברה לשאת באיזה מההוצאות אולם היא לא עשתה כן, יפעל הנאמן לקבלת הסכומים כאמור מהחברה, ובמקרה ויצליח לקבלם, יוחזקו אותם סכומים על-ידו בנאמנות וישמשו בידו למטרות ולפי סדר העדיפות המפורט בסעיף זה לעיל.

#### 11. **סמכות לדרוש מימון**

11.1. הנאמן יהיה רשאי להורות לחברה להעביר לידי, לחשבון הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), חלק מתשלום הריבית בלבד אותו על החברה לשלם למחזיקים (בסעיף זה: "**התשלום הרלוונטי**") וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על-פי שטר זה ("**סכום המימון**") ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידי הנאמן מראש את סכום המימון. החברה תעביר את סכום המימון לידי הנאמן לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הרלוונטי. החברה אינה רשאית לסרב לפעול על-פי הודעת הנאמן ויראו את החברה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים האמורים אם העבירה את מלוא סכום המימון לזכות החשבון שפרטיו פורטו בהודעת הנאמן.

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

אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי סכום המימון, ככל שיהיו, 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.

11.2. 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:

11.3. החברה תעביר לנאמן את סכום המימון במועד שנקבע בשטר זה לתשלום הריבית כאמור לעיל.

11.4. סכום התשלום המסוים של הריבית כאמור לעיל יקטן ויעמוד על סכום בניכוי סכום המימון. סכום המימון ינוכה רק מתשלומי ריבית ולא מתשלומי קרן.

11.5. עד לא יאוחר מארבעה (4) ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון יפורסם דוח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרות סכומי הריבית ושיעורי הריבית העדכניים שישולמו למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי.

11.6. כמו-כן, תציין החברה בדיווח המיידי כאמור, כי סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

11.7. על אף האמור לעיל, ככל שיקבע בהחלטה שיפוטית חלוטה לאחר העברת סכום המימון כאמור בסעיף זה לעיל, כי החברה לא היתה חייבת במימון הנדרש לעניינים שנקבעו בהחלטת האסיפה כאמור, תהיה החברה זכאית לסעד של אי החלה של הוראות סעיף 11.3 לשטר זה או כל סעד אחר כפי שיקבע בהחלטה השיפוטית.

11.8. אין באמור כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלומי ההוצאות והשכר כאמור מקום בו היא חייבת לשאת בהם על-פי שטר זה ו/או על-פי דין ועל הנאמן לפעול לגביית הסכומים האמורים

מהחברה. אין באמור בסעיף זה לעיל, כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

## 12. סמכות לעכב חלוקת כספים

על אף האמור בסעיף 10 לשטר זה, היה והסכום הכספי אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה, כאמור באותו סעיף, יהיה פחות מסך של 1 מיליון ש"ח ("הסכום המינימאלי"), לא יהיה הנאמן חייב לחלקו והוא יהיה רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי סעיף 17 לשטר זה, והוא יהיה רשאי להחליף השקעות אלה מזמן לזמן בהשקעות מותרות אחרות כאמור בסעיף 17 לשטר זה.

לכשתגענה השקעות אלה, על רווחיהן, יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לצורך תשלומם למחזיקי אגרות החוב, לסכום המינימאלי, ישלם הנאמן למחזיקים בהתאם למטרות ולסדר הקדימויות כאמור בסעיף 10 לשטר זה. במקרה בו עד למועד המוקדם מבין: מועד תשלום הריבית ו/או הקרן הקרוב; או זמן סביר לאחר קבלת הסכום הכספי האמור, לא יהיה בידי הנאמן סכום מינימאלי, יהיה הנאמן רשאי לחלק למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') את הכספים שבידו.

על אף האמור בסעיף 12 זה לעיל, רשאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לפי החלטה רגילה שתתקבל על-ידם, להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על-ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 10 לשטר זה, אף אם סכומם עומד על פחות מהסכום המינימאלי וזאת בכפוף להוראות הבורסה. על אף האמור, תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיע מועדם (ולעניין ההוצאות שכר שולמו על-ידי הנאמן, יוחזר לנאמן סכומם מיד עם הגיע הכספים לידי הנאמן) אף אם הסכומים שהגיעו לידי הנאמן הינם נמוכים מהסכום המינימאלי.

מובהר כי האמור בסעיף זה אינו גורע מחובת החברה לבצע את התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') והנאמן ידרוש את מלוא הסכום הנדרש לתשלום.

## 13. הודעה על חלוקה

הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כלשהו מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 10 ו-12 לשטר זה, וזאת בהודעה מוקדמת בת ארבעה-עשר (14) ימים, אשר תימסר באופן הקבוע בסעיף 27 לשטר זה.

לאחר היום הקבוע בהודעה, יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') זכאים לריבית לפי השיעור הקבוע באגרת החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם. הכספים שיחולקו כאמור בסעיף 13 זה לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון.

## 14. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

14.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרת חוב (סדרה א') ואשר לא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה היתה מוכנה ויכולה לשלמו, במלואו ובמועדו יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלום והמחזיק באגרת החוב (סדרה א') יהיה זכאי אך ורק לאותם סכומים שהיה זכאי להם במועד שנקבע לפירעון אותו תשלום על חשבון הקרן או הריבית.

14.2 החברה תפקיד בידי הנאמן, בתוך ארבעה-עשר (14) ימים מהמועד שנקבע לתשלום, את סכום התשלום שלא שולם במועדו, כאמור בסעיף 14.1 לשטר זה, ותודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), בכתב, על-פי הכתובות המצויות ברשותה (ככל שמצויות ברשותה), על הפקדה כאמור, והפקדה כאמור תיחשב כסילוק אותו תשלום למחזיק ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרות החוב, גם כפדיון אגרת החוב (סדרה א') על-ידי החברה.

14.3 כל סכום שיוחזק על-ידי הנאמן בנאמנות עבור המחזיקים יופקד על-ידי הנאמן בבנק ויושקע על-ידו, בשמו או בפקודתו, לפי שיקול דעתו, בהשקעות המותרות לו על-פי הוראות סעיף 17 לשטר זה. עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי ההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה, לרבות בגין ניהול חשבון הנאמנות, העמלות, בניכוי תשלומי החובה החלים

על חשבון הנאמנות ובניכוי שכר טרחתו. מתוך הכספים כאמור יעביר הנאמן סכומים למחזיקי אגרות החוב הזכאים להם וישלם כנגד אותן הוכחות שידרשו על-ידו לשביעות רצונו המלאה.

14.4. הנאמן יחזיק בכספים האמורים לעיל וישקיעם, על-פי הוראות סעיף 17 לשטר זה, עד לתום שנה אחת מהמועד הסופי לפירעון אגרות החוב (סדרה א'), אז יחזיר הנאמן את הסכומים שיצטברו בידו (כולל פירותיהם) בניכוי הוצאותיו ובניכוי שכר טרחתו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכדומה), לחברה, והחברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') הזכאים לאותם סכומים לתקופה של עד תום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א'), ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על-ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיף 14.3 לשטר זה בשינויים המחויבים. כספים שלא יידרשו מאת החברה על-ידי מחזיק אגרות חוב (סדרה א') בתום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א'), יעברו לבעלות החברה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. לאחר החזרת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על-ידו כאמור.

14.5. החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים כאמור בסעיף 14.4 לשטר זה ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור ותשפה את הנאמן בגין כל תביעה ו/או הוצאה ו/או נזק מכל סוג שהוא שייגרם לו עקב ובגין העברת הכספים כאמור, אלא אם כן פעל הנאמן ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על-פי חוק, כפי שיהיה מעת לעת), בחוסר תום לב או בזדון.

#### **15. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן**

15.1. קבלה חתומה מאת מחזיק אגרת החוב (סדרה א') או אסמכתא של חבר הבורסה המעביר על ביצוע ההעברה בגין סכומי הקרן והריבית ששולמו לו על-ידי הנאמן בגין אגרת החוב תשחרר את הנאמן בשחרור מוחלט בכל הקשור לעצם ביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

15.2. קבלה מאת הנאמן בדבר הפקדת סכומי הקרן והריבית אצלו לזכות מחזיקי אגרת החוב (סדרה א') כאמור לעיל תיחשב כקבלה מאת מחזיק אגרת החוב (סדרה א') לצורך האמור בסעיף 15.1 לשטר זה ביחס לשחרור החברה בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.

15.3. כספים שחולקו כאמור בסעיפים 10 ו-12 לשטר זה ייחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב (סדרה א').

#### **16. הצגת אגרת חוב לנאמן; רישום בקשר עם תשלום חלקי**

16.1. הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק אגרת חוב (סדרה א') להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן וריבית, את תעודת אגרות החוב (סדרה א') שבגין משולמים התשלומים, ומחזיק אגרת החוב (סדרה א') יהיה חייב להציג את תעודת אגרות החוב כאמור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לחייב את מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או להטיל על מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אחריות ו/או חבות כלשהי.

16.2. הנאמן יהיה רשאי לרשום על תעודת אגרות החוב (סדרה א') הערה בנוגע לסכומים ששולמו כאמור לעיל ותאריך תשלומם.

16.3. הנאמן יהיה רשאי בכל מקרה מיוחד, לפי שיקול דעתו, לוותר על הצגת תעודת אגרות החוב (סדרה א') לאחר שניתן לו על-ידי מחזיק אגרות החוב (סדרה א') כתב שיפוי ו/או ערובה מספקת להנחת דעתו בגין נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכל כפי שימצא לנכון.

16.4. למרות האמור לעיל יהיה הנאמן רשאי, על-פי שיקול דעתו, לקיים רישומים באופן אחר, לגבי תשלומים חלקיים כאמור.

#### **17. השקעות כספים**

כל הכספים אשר רשאי הנאמן להשקיעם לפי שטר הנאמנות, יושקעו על-ידו באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, אשר דירוגו לא יפחת מדירוג AA ובמקרה שלא קיים בנק ישראלי עם דירוג כאמור, באחד משלושת הבנקים הגדולים ביותר בישראל, בשמו או בפקודתו, ובלבד שישקיע בפקדונות בנקאיים בשקלים לתקופה של עד 30 יום ו/או באגרות חוב של ממשלת ישראל.

עשה כן הנאמן, לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתקבל ממימוש ההשקעות בניכוי שכר טרחתו והוצאותיו, העמלות וההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה ובניהול חשבונות הנאמנות ותשלומי החובה החלים על חשבון הנאמנות, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על-פי הוראות סעיפים 12 ו/או 14 לשטר זה, לפי העניין.

#### 18. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן, כל זמן שאגרות החוב (סדרה א') טרם נפרעו במלואן, כדלקמן:

- 18.1. להתמיד ולנהל את עסקי החברה והחברות בשליטתה בצורה סדירה, נאותה ויעילה.
- 18.2. לנהל פנקסי חשבונות סדירים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים, ולשמור את הפנקסים, לרבות המסמכים המשמשים להם כאסמכתאות (לרבות שטרי משכון, משכנתא, חשבונות וקבלות), במשרדה, ולאפשר לנאמן ו/או לכל נציג מורשה של הנאמן לעיין, במועד שיתואם מראש עם החברה ושלא יעלה על חמישה (5) ימי עסקים, בכל פנקס כאמור ו/או מסמך כאמור שהנאמן יבקש לעיין בו. לעניין זה, נציג מורשה של הנאמן פירושו מי שהנאמן ימנה למטרת עיון כאמור, וזאת בהודעה בכתב של הנאמן שתימסר לחברה לפני העיון כאמור, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות בכפוף להוראות סעיף 31.11 לשטר זה. עד כמה שניתן, בשם לב למהות ונסיבות העניין, תפעל החברה לאפשר את זכות העיון כאמור בסעיף זה לעיל, בישראל לרבות העברת חומרים בכל אמצעי מדיה שהוא.
- 18.3. להודיע לנאמן בכתב בהקדם האפשרי, ולא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול ו/או בוצעה פעולת הוצאה לפועל על נכס מהותי של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 8.1 לשטר זה), וכן בכל מקרה בו מונה לנכס מהותי של החברה כהגדרתו בסעיף 8.1 לשטר זה, כונס נכסים, 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, לרבות על-פי חוק חדלות פירעון ו/או כל בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים על-פי הדין הרלוונטי החל על החברה, וכן לנקוט על חשבונה בהקדם האפשרי בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול, לפי העניין. האמור בס"ק זה יחול גם על חברות הנכס במקרה בו איזה מהאירועים האמורים בסעיף זה לעיל התרחשו בקשר עם איזה מהנכסים המשועבדים.
- 18.4. להודיע לנאמן בכתב, מיד עם היוודע הדבר לחברה ולא יאוחר מיום מסחר אחד (1), על: (1) קרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף 8.1 לשטר זה על סעיפיו הקטנים; ו-(2) חשש ממשי של החברה לקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף 8.1 לשטר זה. האמור ביחס להודעה האמורה יבוצע על-ידי החברה מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8.1 לשטר, ככל שקיימות.
- 18.5. למסור לנאמן הודעה בכתב חתומה בידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, על ביצוע כל תשלום לבעלי אגרות החוב לרבות פירוט אופן חישוב התשלום, ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד לבעלי אגרות החוב, וזאת תוך שבעה (7) ימי עסקים לאחר ביצוע התשלום כאמור. מובהר, כי פרסום דוח כאמור במגנ"א, יחשב גם כמסירה לנאמן לצורך סעיף זה.
- 18.6. למסור לנאמן מיד עם פרסומו, כל דוח שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. אלא אם נאמר במפורש אחרת בשטר זה, דיווח מיידי במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך וכל דיווח או מידע אשר יפורסם (במלואו) על-ידי החברה במערכת המגנ"א, ייחשב כאילו נמסר לנאמן. על אף האמור לעיל, לבקשת הנאמן תמסור החברה לנאמן עותק מודפס של הדיווח או המידע כאמור.
- 18.7. לאפשר לנאמן ו/או למי שימנה הנאמן בכתב למטרה זו, להיכנס בתיאום מראש למשרדה של החברה ולכל מקום שבו יימצאו נכסיה של החברה, 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 (סדרה א').
- 18.8. למסור לנאמן העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה, כאמור בסעיף 27 לשטר זה.
- 18.9. לגרום לכך כי נושא משרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ייתן, בתוך שבעה (7) ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, לנאמן ו/או לאנשים שיוורה, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה

שיהיו דרושים באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם בדיקות שנעשות על-ידי הנאמן לצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

18.10. כל עוד החברה הינה חברת אגרות חוב שהינה חברה פרטית (כהגדרת המונחים בחוק החברות) - להמציא לנאמן, פרוטוקולים חתומים של אסיפות בעלי המניות לא יאוחר מ-10 ימי עסקים האסיפה ובכלל זה מתחייבת החברה למסור לנאמן העתק מכל מסמך ו/או מידע שהחברה העבירה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ככל שהעבירה ולמסור העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ככל שינתנו. ככל שבמהלך חיי אגרות החוב תהפוך החברה לחברה ציבורית (כהגדרת המונח בחוק החברות) - לזמן את הנאמן להיות נוכח באופן טלפוני באסיפות הכלליות (בין אם באסיפות כלליות שנתיות ובין אם באסיפות כלליות מיוחדות של בעלי המניות בחברה) של בעלי המניות של החברה (ללא זכויות השתתפות או הצבעה). פרסום זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות של החברה במערכת המגני"א, ייחשב כזימון הנאמן לצרכי סעיף זה.

18.11. כפוף להוראות סעיף 18.6 לשטר זה, כל זמן שאגרות החוב (סדרה א') טרם נפרעו במלואן, לתת לנאמן, לבקשתו, את הדוחות והדיווחים כמפורט להלן:

18.11.1. דוחות כספיים שנתיים מבוקרים של החברה, ודוחות כספיים רבעוניים סקורים של החברה, לא יאוחר מהמועדים הקבועים לכך לפי חוק ניירות ערך גם במקרה בו החברה תפסיק להיות תאגיד מדווח.

18.11.2. אם וככל שהחברה תהא חברה ציבורית (כהגדרת המונח בחוק החברות) - העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לכלל בעלי מניותיה או לכלל המחזיקים באגרות החוב ופרטי כל מידע שהחברה מעבירה להם בדרך אחרת, לרבות כל דוח המוגש על-פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים), מייד עם פרסומו. כל עוד החברה הינה חברת אגרות חוב שהינה חברה פרטית – להמציא לנאמן העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לכלל המחזיקים באגרות החוב ופרטי כל מידע שהחברה מעבירה להם בדרך אחרת, לרבות כל דוח המוגש על-פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים), מייד עם פרסומו.

18.11.3. למסור לנאמן, לפי דרישתו הראשונה בכתב, לא יאוחר מחמשה (5) ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, אישור בכתב חתום על-ידי רואה החשבון המבקר של החברה, כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במועד, ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור.

18.11.4. חדלה החברה להיות תאגיד מדווח, תמסור החברה לנאמן, בנוסף לאמור בסעיפים 18.3 עד 18.10 לשטר זה, דיווחים שנתיים, רבעוניים ומיידיים כמפורט להלן, כאשר כל אחד מהם חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים ומנכ"ל החברה:

א. דיווח שנתי הכולל את המידע המפורט בנספח 5.2.4.8 לפרק 4 בחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי) בשער 5 (עקרונות לניהול עסקים) בחוזר המאוחד<sup>4</sup> או כפי שיעודכן מעת לעת, לא יאוחר משישים (60) ימים מהמועד בו הייתה נדרשת החברה לפרסם את דוחותיה השנתיים אילו הייתה תאגיד מדווח;

ב. דיווח רבעוני הכולל את המידע המפורט בנספח 5.2.4.9 לפרק 4 בחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי) בשער 5 (עקרונות לניהול עסקים) בחוזר המאוחד או כפי

שיעודכן מעת לעת, לא יאוחר משלושים (30) ימים מהמועד בו הייתה נדרשת החברה לפרסם את דוחותיה הרבעוניים אילו הייתה תאגיד מדווח;

ג. דיווח מיידי אם אירע אחד מן האירועים המפורטים בנספח 5.2.4.10 לפרק 4 בחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשראי) בשער 5 (עקרונות לניהול עסקים) בחוזר המאוחד או כפי שיעודכן מעת לעת. הדיווח יימסר במועד בו הייתה נדרשת החברה לדווח על קרות האירוע על-פי תקנה 30(ב) לתקנות הדוחות או בכל תקנה אשר תחליף תקנה זו.

ד. במקרה של מסירת דיווח בהתאם לאמור, תמסור החברה הודעה לבורסה לשם פרסומה במערכת המאיי"ה על-פי החברה העבירה לנאמן הודעה בהתאם לסעיף זה וכי מחזיק באגרות החוב רשאי לקבל העתק ממנה כנגד הצגת אישור בעלות. ככל שלא ניתן יהיה לפרסם הודעות באופן האמור, תפתח החברה אתר אינטרנט (לרבות באמצעות הנאמן) בו יתפרסמו הודעות למחזיקי אגרות החוב כאמור, והחברה תודיע על כתובתו של האתר בדיווח מיידי שידווח טרם הפסקת חובות הדיווח של החברה.

18.12. למסור לנאמן לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן, על-פי דרישתו הסבירה, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע נוסף, בנוגע לחברה ולחברות הבנות שלה (לרבות הסברים, מסמכים וחשובים בנוגע לחברה, ולחברות הבנות שלה, עסקיהם או נכסיהם ומידע אשר לפי שיקול דעתו הסביר של הנאמן נדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב) ואף להורות לרואה החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר הנאמנות, לרבות מידע אשר עשוי להיות חיוני ונדרש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב ובלבד שהנאמן פועל בתום לב, וזאת בכפוף להתחייבות לסודיות כאמור בסעיף 31.11 לשטר זה.

18.13. למסור לנאמן את כל הדוחות או ההודעות כמפורט בסעיף 35 לחוק ניירות ערך.

18.14. לא יאוחר מעשרה (10) ימי עסקים לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים או הרבעוניים של החברה, לפי העניין, תמציא החברה לנאמן, אישור בכתב מאת החברה בצירוף תחשיב בקובץ אקסל פעיל, חתום על-ידי דירקטור, מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר עמידת החברה או אי עמידתה בכל אחת מההתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 5.6 לשטר זה והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

18.15. לגרום לכך כי נושא משרה הבכיר בתחום הכספים בחברה ייתן, תוך חמשה (5) ימי עסקים, לנאמן ו/או לאנשים שיוזר, כל הסבר, מסמך, חישוב או מידע בנוגע לחברה, עסקיה ו/או נכסיה שיהיו דרושים באופן סביר, על-פי שיקול דעתו של הנאמן, לשם מילוי תפקידיו ולצורך הגנה על מחזיקי אגרות החוב.

18.16. להחזיק ולשמור את נכסיה במצב טוב ותקין ולשלם בקביעות ובדייקנות את כל תשלומי החובה החלים, במידה שחלים, על נכסיה.

18.17. מידי 10 באפריל של כל שנה, עבור השנה הקלנדרית הקודמת, וכל עוד שטר זה בתוקף, תעביר החברה לנאמן, אישור מאת החברה, חתום על-ידי דירקטור, מנכ"ל או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר ביצוע של כל תשלומי הריבית ו/או תשלומים על חשבון הקרן, בקשר עם אגרות חוב (סדרה א'), שמועד תשלומם הגיע לפני תאריך האישור, ומועד התשלום, וכן את יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') שעדיין במחזור נכון למועד האישור; וכן מדי 31 במרס של כל שנה וכל עוד שטר זה בתוקף, אישור מאת דירקטור בחברה ומאת מנהלה הכללי, כי בתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור, לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה, לרבות הפרה של תנאי אגרות החוב, אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.

18.18. להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה לא יאוחר משני (2) ימי עסקים מהשינוי.

18.19. הנאמן רשאי להורות לחברה לדווח לאלתר במערכת המגנ"א, בשם הנאמן, כל דיווח בנוסח כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה, והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר ובכל מקרה לא יאוחר מיום מסחר אחד לאחר קבלתו את הדיווח כאמור.

18.20. החברה תודיע לנאמן בכתב על אי עמידה בקובנט זר כלשהו בהקדם האפשרי ולא יאוחר מיום עסקים אחד מתחילת אי העמידה בקובנט הזר או בתוך יום עסקים מהמועד בו ניתנה לה הודעה על-ידי תאגיד מוחזק בדבר אי עמידה בקובנט זר כלשהו, לפי העניין, וכן את ההשלכות הצפויות של אי עמידה זו בהתאם להסכמים עם אותו גורם. מובהר, כי ככל שהחברה לא תעמוד בקובנט זר כלשהו ותינתן לה ארכה לשם עמידה בקובנט הזר, לא יגרע הדבר מחובת החברה להודיע לנאמן על אי העמידה בקובנט הזר כאמור.

על אף האמור בסעיף 27 לשטר זה, תעביר החברה לנאמן הודעה בכתב על אי העמידה בקובנט זר בנוסף לכל דיווח מיידי שתפרסם החברה בעניין, ככל שיפורסם.

לעניין סעיף זה –

"קובנט זר" – תניה פיננסית מהותית של החברה או כל תאגיד מוחזק של החברה, במסגרת הסכם עם מוסד פיננסי או עם גורם אחר אשר העמיד לחברה או לתאגיד המוחזק אשראי המהווה לפחות 10% מסך ההלוואות של החברה לפי דוחות כספיים מאוחדים.

"תניה פיננסית מהותית" – תניה פיננסית אשר אי עמידה בה מקימה עילה לפירעון מיידי של החוב הרלוונטי.

#### 19. התחייבויות נוספות

19.1. ככל שאגרות החוב תעמודנה לפירעון מיידי, כמוגדר בסעיף 8 לשטר זה, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתדרש לכך על-ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות, וזאת לא יאוחר משבעה (7) ימי עסקים ממועד בקשת הנאמן:

19.1.1. לפרוע למחזיקי אגרות החוב ולנאמן את כל הסכומים המגיעים להם לפי תנאי שטר הנאמנות, בין אם מועד החיוב בגינן חל או לא ('האצה' 'Acceleration').

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

19.1.3. תיתן את כל ההודעות, הפקודות וההוראות, שהנאמן יראה אותן למועילות וידרשן לשם יישום הוראות שטר הנאמנות.

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

## 20. באי כוח

20.1. החברה ממנה בזאת, באופן בלתי חוזר, את הנאמן בתור בא כוחה, להוציא לפועל ולבצע בשמה ובמקומה את כל הפעולות שתהיה חייבת לבצע לפי התנאים הכלולים בשטר זה, 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 ארבעה-עשר (14) ימים על-פי קביעת הנאמן ממועד דרישת הנאמן ובלבד שפעל באופן סביר.

20.2. אין במינוי לפי סעיף 20.1 לשטר זה כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה ואין בכך כדי לגרוע ממחויבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות, והחברה פוטרת בזאת את הנאמן ושלוחיו מראש במקרה שלא יעשו כל פעולה שהיא, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוחיו בגין כל נזק שנגרם או עלול להגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין זה, על סמך כל פעולה שלא נעשתה על-ידי הנאמן ושלוחיו כאמור לעיל, והכל למעט במקרה של פעולה או מחדל שנעשו בחוסר תום לב או רשלנות (למעט רשלנות הפטורה על-פי חוק, כפי שיהיה מעת לעת).

## 21. הסכמים אחרים

21.1. 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.

21.2. נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הינו מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר לתקופה (להלן: "סכום הכיסוי"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה א') יופחת סכום הכיסוי מסך של 8 מיליון דולר 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 כניסתם לתוקף של תקנות לחוק נירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.

21.3. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתן לתוקף של תקנות לחוק נירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.

## 22. דוחות על ענייני הנאמנות

22.1. הנאמן יהיה חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע בהתאם להוראות סעיף 1n35 לחוק ניירות ערך.

22.2. הנאמן יערוך עד ליום 30 ביוני לכל שנה, עבור השנה הקלנדרית הקודמת, דוח שנתי על ענייני הנאמנות (בסעיף 22 זה: "**הדוח השנתי**"). הדוח השנתי יכלול דיווח על אירועים חריגים בקשר עם הנאמנות שאירעו במהלך השנה שחלפה.

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

22.4. נודע לנאמן על הפרה מהותית של שטר זה ו/או של תנאי אגרות החוב (סדרה א') מצד החברה, מכח פרסומים פומביים של החברה או מכח הודעת החברה לנאמן לפי סעיף 18.4 לשטר זה, יודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תוך זמן סביר על ההפרה ועל הצעדים שנקט למניעתה או לאכיפת קיום התחייבויות החברה על החברה, לפי העניין. חובה זו לא תחול אם מדובר באירוע שפורסם על-ידי החברה על-פי הדין. חובה זאת של הנאמן כפופה לידיעתו בפועל אודות ההפרה כאמור.

22.5. הנאמן יעדכן את החברה על כל דוח שיוגש לפי סעיף 22 זה אלא אם כן יהא בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

22.6. אין באמור בסעיף זה לגרוע מכל חובת דיווח אחרת או נוספת של הנאמן על-פי כל דין. 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 הסודיות שחב הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק.

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

## 23. שכר וכיסוי הוצאות הנאמן

החברה תשלם שכר לנאמן עבור שירותיו כנאמן לאגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות, כמפורט להלן:

23.1. ביחס לסדרת אגרות החוב (סדרה א'), שכר הטרחה יחושב כדלקמן:

23.2. תשלום בסך של 30,000 ש"ח בגין כל שנת נאמנות, החל משנת הנאמנות הראשונה ואילך (קרי, החל מתום 12 חודשים ממועד ההנפקה) או לכל חלק ממנה, בה יהיו במחזור אגרות חוב (קרן, ריבית והצמדה).

23.3. השכר השנתי, האמור בסעיף 23.2 לשטר זה, ישולם לנאמן בתחילת כל שנת נאמנות בגין שנת הנאמנות הבאה או כל חלק ממנה, כאשר מועד התשלום של שכר הנאמן בגין השנה הראשונה יהיה בתוך 30 יום ממועד ביצוע ההנפקה בפועל של אגרות החוב.

23.4. באם החברה תבצע הרחבת אגרות החוב (סדרה א'), יהיה השכר השנתי שווה לשכר השנתי הנקוב לעיל כשהוא מוכפל בתוצאת החלוקה של סך אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו עד לאותו מועד (ללא הבאה בחשבון של פדיונות) המחולק בסך אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו במסגרת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה א'). במקרה שהחברה תפרע אגרות חוב (סדרה א'), יקטן שכר טרחת הנאמן באופן יחסי בהתאם אך בכל מקרה לא יפחת שכר הטרחה משכר שנקבע במסגרת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה א').

23.5. מבלי לפגוע בהוראות סעיף 23 זה להלן, התשלומים הקבועים בשטר הנאמנות, ישולמו לנאמן בגין התקופה שעד תום תקופת הנאמנות ביחס לכל אחת מסדרת אגרות החוב שתונפקנה על-פי תנאי שטר הנאמנות, גם אם מונה לחברה מפרק ו/או כונס נכסים ו/או מנהל ו/או באם הנאמנות על-פי שטר הנאמנות תנוהל בהשגחת בית משפט.

23.6. בגין השתתפות באסיפות בעלי מניות שנערכות בישראל, ישולם לנאמן סך של 750 ש"ח לאסיפה.

23.7. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיפים 23.1-23.6 לשטר זה, יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה בסך של 600 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לה בגין (הכל בכפוף להוראות שטר הנאמנות):

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

23.7.2. פעולות בקשר להעמדת סדרה כלשהי של אגרות החוב שהונפקה על-פי התשקיף לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב של סדרה כאמור להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי;

23.7.3. פעולות בקשר לשעבודים שניתנו המפורטים בסעיף 6 לשטר זה;

23.7.4. פעולות בקשר עם פרעון ההלוואה כאמור בסעיף 6.2 לשטר זה;

23.7.5. פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על-פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי איגרות החוב מסדרה כלשהיא לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה;

23.7.6. 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 עתידי בחוקים ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;

23.7.7. פעולות בקשר לרישום או ביטול רישום של בטוחות במרשם המתנהל כדין (לרבות בחו"ל), כמו כן, בדיקה, פיקוח בקרה, אכיפה וכיוצ"ב של התחייבויות (כגון: הגבלות על חופש

הפעולה של החברה, שעבוד נכסים ועוד), שנטלה או שטיטול החברה או שינטלו על-ידי מי מטעמה או עבורה, בקשר להבטחת התחייבויות אחרות של החברה או מי מטעמה (כגון: ביצוע תשלומים לפי תנאי אגרות החוב) כלפי מחזיקי אגרות החוב, לרבות באשר למהות תנאי בטוחות והתחייבויות כאמור והתקיימותם.

23.8. מובהר בזאת, כי היה ובשל שינוי עתידי בחוקים ו/או בתקנות ו/או בהוראות מחייבות אחרות החלים על פעולת הנאמן יושתו על הנאמן הוצאות נוספות, שידרשו ממנו לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, תשלם החברה לנאמן את שכרו והוצאותיו (בהצמדה חיובית למדד המחירים לצרכן, ממועד ההוצאה).

23.9. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, הנאמן יהיה זכאי להחזר הוצאות (בהצמדה חיובית למדד המחירים לצרכן ממועד ההנפקה) שיוציא במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על-פי שטר הנאמנות לרבות (אך לא רק) מודעות בעיתונים וחוות דעת מומחה ובלבד שבגין הוצאות חוות דעת מומחה, ייתן הנאמן הודעה לחברה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה.

23.10. החברה תישא בכל תשלום ו/או הוצאה הכרוכה באגרות החוב, מהנפקתם ועד לפירעונם הסופי. הוצאות אלו כוללות בין השאר שכר טרחת נותני שירותים כגון עו"ד, חתמים, נאמן, יועצים כלכליים וכו' ככל שנשכרו, מיסים ואגרות שאינם מוטלים על מחזיק אגרות חוב מכח הדין.

23.11. בגין פעולות שביצע הנאמן טרם הנפקת אגרות החוב, יהיה זכאי הנאמן לשכר בסך 600 ש"ח לשעת עבודה. השכר האמור ישולם לנאמן אף אם הנפקת אגרות החוב תידחה או תבוטל מכל סיבה שהיא.

23.12. במידה ופקעה כהונת הנאמן, כאמור בסעיף 31 לשטר זה, לא יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחתו החל ממועד התחלת כהונתו של הנאמן החליף.

23.13. האמור בסעיפים אחרים בשטר זה בדבר כיסוי הוצאות ועלויות בקשר לפעולות הנאמן בא להוסיף על האמור בסעיף 23 זה.

23.14. כל הסכומים שישולמו לנאמן הינם בתוספת מע"מ כדין וצמודים חיובית למדד המחירים לצרכן הידוע במועד חתימת שטר זה.

## 24. סמכויות מיוחדות

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

24.2. הנאמן רשאי במסגרת ביצוע ענייני הנאמנות לפי שטר זה להזמין את חוות דעתו או את עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר ("היועצים"), ולפעול בהתאם למסקנותיה, והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שייגרם כתוצאה מכל פעולה או מחדל שנעשו על-ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על-פי חוק) ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. הנאמן יעמיד העתק מחוות הדעת או מהעצה כאמור לעיון מחזיקי אגרות החוב והחברה, לפי דרישתם (בכפוף להוכחת בעלותו של המבקש באגרות החוב). החברה תישא במלוא ההוצאות הסבירות בגין העסקת היועצים שימונו כאמור ובלבד, ככל שהדבר אפשרי בנסיבות אותו עניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים, שהנאמן ייתן לחברה הודעה מראש על כוונתו לקבל חוות דעת מומחה או עצה כאמור וככל שהדבר ניתן לפי נסיבות העניין, יפעל לאחר קבלת מספר הצעות מחיר.

24.3. כל עצה ו/או חוות דעת כאמור יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על-ידי מכתב, פקסימיליה, דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברות מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה על סמך עצה ו/או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל על אף שנפלו בה שגיאות ו/או שלא היו אותנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות שגיאות אלה בבדיקה סבירה ובלבד שלא פעל ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על-פי חוק, כפי שיהיה מעת לעת) ו/או בחוסר תום לב. מובהר, כי המסמכים יהיו ניתנים להעברה, מחד, והנאמן רשאי להסתמך עליהם, מאידך, רק במקום בו הינם מתקבלים באופן נהיר, וכאשר לא מתעורר כל קושי בקריאתם.

24.4. בכפוף לכל דין, הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כלשהו על חתימת שטר הנאמנות ואינו רשאי להתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה, אלא על-פי הסמכויות אשר הוקנו לנאמן בשטר זה או בהתאם להוראות כל דין. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.

24.5. בכפוף לכל דין, הנאמן ישתמש בנאמנות בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר הנאמנות, לפי שיקול דעתו המוחלט ובכפוף ליתר הוראות שטר זה. פעל כך הנאמן, הוא לא ישא באחריות לכל נזק ו/או הפסד ו/או הוצאה אשר ייגרמו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב ו/או אשר בהם יהיה עליהם לשאת עקב כל פעולה ו/או מחדל שייעשו על-ידי הנאמן, לרבות כתוצאה מטעויות בשיקול דעת, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על-פי חוק כפי שיהיה מעת לעת) או בחוסר תום לב או בזדון או בניגוד להוראות שטר זה והכל בכפוף ובהתאם להוראות הדין.

## 25. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

הנאמן יהיה רשאי, במסגרת ניהול עסקי הנאמנות, למנות שלוחים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אדם אחר, כדי לעשות או להשתתף בעשיית פעולות מיוחדות שיש לעשותן בקשר לנאמנות ולשלם שכר סביר לכל שלוח כאמור, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל נקיטה בהליכים משפטיים. כן יהיה הנאמן רשאי לסלק על חשבון החברה את שכרו הסביר של כל שלוח כזה לרבות בדרך של קיזוז מסכומים שהגיעו לידיהו והחברה תחזיר לנאמן מיד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה כאמור, והכל בתנאי שהנאמן נתן לחברה הודעה מראש בדבר מינוי שלוחים כאמור וזאת ככל שהדבר יהיה אפשרי בנסיבות העניין וככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים.

מובהר, כי אין במינוי שלוח כאמור כדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו.

## 26. שיפוי לנאמן

26.1. החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.6 לשטר זה, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 26.4 לשטר) מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה מטעמו ("הזכאים לשיפוי"):

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

26.1.2. בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא 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 (סדרה א') ו/או לפי דרישת החברה ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות מתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון.

והכל בתנאי כי:

26.1.3. הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי (מבלי לפגוע בזכותם לשיפוי בדיעבד, אם וככל שתקום להם זכות כאמור);

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

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

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

התחייבויות השיפוי על-פי סעיף 26.1 זה תקרא "התחייבות השיפוי".

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.

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

26.3. מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 26.1 לשטר זה, 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 (סדרה א') ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות, אך לא רק, פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב (סדרה א'), כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' ("כרית המימון") בסכום הנדרש, בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את מלוא כרית המימון במועד בו נדרשה לעשות זאת על-ידי הנאמן ובתנאי שהנאמן נקט בצעדים סבירים בנסיבות העניין על מנת לגבות את כספי כיסוי התחייבות השיפוי מהחברה יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') שהחזיקו באגרות החוב (סדרה א') במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.6 לשטר), בבקשה כי יפקידו בידו את סכום כרית המימון, כל אחד את חלקו היחסי (כהגדרת מונח זה בסעיף 26.5 לשטר). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לא יפקידו בפועל את מלוא סכום כרית המימון הנדרשת, לא תחול על הנאמן חובה לנקוט בפעולה או בהליכים הרלוונטיים; אין באמור כדי לפטור את הנאמן מנקיטת פעולה דחופה הדרושה לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). 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 שייקבע על-ידו.

כרית המימון תופקד בחשבון בנק שייפתח על-ידי הנאמן ועל שמו בלבד ("חשבון כרית המימון") אשר ישמש לצורך התחייבות השיפוי. הנאמן על-פי שיקול דעתו הבלעדי יהיה רשאי לעשות שימוש בכספים המופקדים בכרית המימון לשם ביצוע פעולות או שימוש בהליכים הרלוונטיים.

סכום כרית המימון יוחזק בחשבון כרית המימון עד למועד הפירעון הסופי והמלא של אגרות החוב (סדרה א') ועד לתשלום מלא לנאמן ו/או שלוחיו בגין שכרם, הוצאותיהם, נזקים והפסדים שנגרמו להם כתוצאה מפעולותיהם על-פי שטר הנאמנות.

לאחר פרעון מלוא סכומים אלו לנאמן ושלוחיו תועבר יתרת כרית המימון לגורם שהפקידה. היו אלו מספר גורמים שהפקידו את כספי כרית המימון, תחולק יתרת כרית המימון פארי פאסו ביניהם.

במקרה בו סכום כרית ההוצאות לא יספיק לכיסוי הוצאות הנאמן בקשר עם העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה א') ו/או הפרת הוראות שטר הנאמנות על-ידי החברה כאמור, יפעל הנאמן בהתאם לאמור בסעיף 26 להלן.

26.4. התחייבות השיפוי:

26.4.1. תחול על החברה בכל מקרה של: (1) פעולות שבוצעו על-פי שיקול דעת הנאמן ו/או על-פי כל דין ו/או נדרשו להתבצע לפי תנאי שטר הנאמנות או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב

(לרבות בשל דרישת מחזיק הדרושה לשם הגנה כאמור); וכן (2) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת החברה.

26.4.2. תחול על המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.6 לשטר זה) בכל מקרה של: (1) פעולות שבוצעו ו/או נדרשו להתבצע לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט פעולות כאמור שננקטו 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 26.4.1 לשטר זה (בכפוף להוראות סעיף 26.7 לשטר זה). יובהר, כי אין בתשלום בהתאם לס"ק (2) לעיל כדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהתחייבות השיפוי בהתאם להוראות סעיף 26.4.1 לשטר זה.

26.5. בכל מקרה בו החברה לא תשלם את מלוא הסכומים הדרושים לכיסוי התחייבות השיפוי ו/או לא תפקיד את מלוא סכום כרית המימון, לפי העניין; ו/או נקראו המחזיקים להפקיד את סכום כרית המימון בהתאם להוראות סעיף 26.3 לשטר זה, הכספים ייגבו באופן הבא:

26.5.1. ראשית - הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית, מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לאחר תאריך הפעולה הנדרשת, ויחולו הוראות סעיף 11 לשטר זה; מובהר כי במקרה בו נעשה שימוש בסכומים אלה על-ידי הנאמן משום שהחברה לא שילמה את מלוא הסכומים הדרושים לכיסוי 'ההתחייבות לשיפוי' ו/או לא הפקידה את מלוא סכום 'כרית המימון', לא יראו בסכומים אלה כאילו נפרעו על-ידי החברה על חשבון איגרות החוב לטובת מחזיקי איגרות החוב;

עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע תשלום הריבית הרלוונטי ממנו יופחת הסכום כאמור בסעיף 26.5.1 זה (בסעיף זה: "**סכום המימון**"), יפורסם דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו ואת סכומי הריבית ושיעורי 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 וזאת מבלי לגרוע מזכותם של מחזיקי אגרות החוב לחזור לחברה ביחס לסכומים שהיה עליה לשאת בהם בהתאם לתנאי שטר הנאמנות.

26.5.2. שנית - ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את התחייבות השיפוי, יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.6 לשטר זה) בהתאם לחלקם היחסי (כהגדרת מונח זה להלן) בידי הנאמן את הסכום החסר.

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב (סדרה א') אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.6 לשטר זה מסך הערך הנקוב של הסדרה 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 10 לשטר זה.

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

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

26.6.2. בכל מקרה בו התחייבות השיפוי ו/או תשלום כרית המימון נדרשים על-פי החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), יהיה המועד הקובע לחבות המועד הקובע להשתתפות באסיפה

(כפי שמועד זה נקבע בהודעת הזימון לאסיפה) ותחול גם על מחזיק אשר לא נכח או השתתף באסיפה.

26.7. אין בתשלום על-ידי המחזיקים במקום החברה של סכום כלשהו המוטל על החברה על-פי סעיף 26 זה, כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור והנאמן יפעל בהתאם להוראות שטר זה והסמכויות המוקנות לו מכוחו להשבת כספים כאמור, למחזיקים.

26.8. לעניין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן, ראה סעיף 10 לשטר זה.

## **27. הודעות**

27.1. כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך.

27.2. הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח למחזיקי אגרות החוב בנוסחו כפי שיועבר בכתב על-ידי הנאמן לחברה.

27.3. במקרה בו תחדל החברה לדווח בהתאם לפרק ו' לחוק, כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן על-ידי משלוח הודעה בדואר רשום לכל מחזיק רשום של אגרות חוב לפי כתובתו האחרונה הרשומה במרשם מחזיקי אגרות החוב (במקרה של מחזיקים במשותף – למחזיק המשותף אשר שמו מופיע ראשון במרשם). כל הודעה שתשלח כאמור תחשב כאילו נמסרה לידי מחזיקי אגרות החוב כעבור 14 ימי עסקים מיום מסירתה בדואר רשום ובמקביל תועבר הודעה בדואר אלקטרוני לנאמן. החברה תדאג גם לפרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בשפה העברית. לחלופין, תפתח החברה אתר אינטרנט (לרבות באמצעות הנאמן) בו יתפרסמו הודעות למחזיקי אגרות החוב כאמור, והחברה תודיע על כתובתו של האתר בדיווח מיידי שידווח טרם הפסקת חובות הדיווח של החברה.

27.4. העתקים מהודעות ומהזמנות שינתנו ע"י החברה למחזיקי אגרות החוב ישלחו על-ידיה גם לנאמן. יובהר, כי הודעות והזמנות כאמור אינם כוללים דיווחים שוטפים של החברה לציבור.

27.5. כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על-ידי מכתב שיישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב (לרבות כתובת דואר אלקטרוני), או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על-ידי שליח וכל הודעה או דרישה כאמור תיחשב כאילו נתקבלה על-ידי הצד השני: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום - כעבור שלושה (3) ימי עסקים מיום מסירתה בדואר; (2) במקרה של שיגורה בפקסימיליה (בתוספת וידוא טלפוני בדבר קבלתה) - כעבור יום עסקים אחד מיום שיגורה; (3) במקרה של שליחתה על-ידי שליח - במסירתה על-ידי השליח לנמען או בהצעתה לנמען לקבלה, לפי העניין; ו- (4) במקרה של שליחתה באמצעות דואר אלקטרוני - עם קבלת אישור כי ההודעה נקראה (על-פי המוקדם מביניהם).

## **28. ויתור, פשרה ושינויים בשטר הנאמנות**

כפוף להוראות כל דין, למעט ביחס: (1) למועדים ותשלומים על-פי תנאי אגרות החוב; (2) מנגנוני התאמה בשיעור הריבית ובכלל זה שיעור הריבית הנוסף כתוצאה מאי עמידה בתניות פיננסיות; (3) לתנאי הפירעון של אגרות החוב ועילות העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב; (4) להקטנת שיעור הריבית הנקובה באגרות החוב; (5) לויתור בעניין ביצוע תשלומים ודיווחים שעל החברה ליתן לנאמן; (6) להוראות הנוגעות להרחבת סדרה; (7) לאמות המידה הפיננסיות; (8) למגבלות על חלוקה; (9) מגבלה על תחום פעילות; (10) מינוי נציג; (11) כרית הוצאות; (12) הוראות סעיף 6 לשטר זה, למעט שינויים טכניים שאינם מהותיים; (13) הוראות בדבר עסקאות עם בעלי שליטה; ו- (14) מגבלות על פעילות החברה כמפורט בסעיף 5.9 לשטר זה; ו- (15) התחייבות החברה כמפורט בסעיף 5.11 לשטר זה; יהיה הנאמן רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לוותר על כל הפרה או אי-מילוי של כל תנאי מתנאי אגרות החוב או אי מילוי של כל תנאי מתנאי שטר הנאמנות על-ידי החברה.

בכפוף להוראות כל דין, ובאישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה א') תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של

מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') או מי מהם כלפי החברה על-פי שטר הנאמנות ואגרות החוב (סדרה א') ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם. כולל לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') או מי מהם כלפי החברה על-פי שטר זה.

התפשר הנאמן עם החברה, ויתר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') או הסכים עם החברה לכל הסדר של זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לאחר שקיבל אישור מוקדם של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') כאמור לעיל, יהיה הנאמן פטור מאחריות בגין פעולה זו, כפי שאושרה על-ידי האסיפה הכללית, ובלבד שהנאמן לא הפר חובת אמון ולא פעל בחוסר תום לב או בזדון ביישום החלטת האסיפה הכללית.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכפוף להוראות כל דין ותקנון והנחיות הבורסה יהיו החברה והנאמן רשאים, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב תעמוד לפירעון, לשנות את שטר הנאמנות על נספחיו (לרבות שינוי בתנאי אגרות החוב (סדרה א') אם נתקיים אחד מאלה:

28.1. הנאמן שוכנע, כי השינוי אינו פוגע במחזיקים באגרות החוב (למעט ביחס לרשימת הנושאים המסומנים בס"ק (1) עד (15) ברישא של סעיף 28 זה לעיל, אשר הנאמן לא רשאי להסכים לשינויים ו/או ויתורים בהם או לגביהם), ובלבד שהודיע על כך בכתב למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

28.2. השינוי אושר על-ידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בהחלטה מיוחדת.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תנאי אגרות החוב יהיו ניתנים לשינוי גם במסגרת הסדר או פשרה, אשר אושר על-ידי בית המשפט, לפי חוק חדלות פירעון או במסגרת הליכי פירוק לפי הפרק השמיני לחוק החברות. או במסגרת הליכי חדלות פירעון על פי דין אחר ככל שנקט (וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות בעלי השליטה, נושאי המשרה והחברה, כמפורט בסעיף 33 לשטר זה).

החברה תמסור למחזיקי אגרות החוב הודעה באמצעות דיווח במערכת המגני"א על כל שינוי כאמור לעיל, ככל הניתן לאחר ביצועו.

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

## **29. מרשם המחזיקים באגרות החוב**

29.1. החברה תחזיק ותנהל במשרדה הרשום מרשם של מחזיקים באגרות החוב (סדרה א') בהתאם לחוק ניירות ערך, שיהיה פתוח לעיונו של כל אדם.

29.2. במרשם יירשמו:

29.2.1. מספר אגרות החוב, שהונפקו לציבור, בציון הסדרה, הערך הנקוב ומועד הפירעון;

29.2.2. מספר אגרות החוב המוחזקות בידי כלל המחזיקים באגרות החוב;

29.2.3. שמו, מספר זהותו ומענו של כל מי שמחזיק באגרות החוב;

29.2.4. תאריך ההנפקה של אגרות החוב הרשומות או מועד העברתן למחזיק, לפי העניין;

29.3. במרשם תרשם כל העברת בעלות באגרות החוב. כל אדם, לרבות הנאמן וכל מחזיקי אגרות חוב, יהיה רשאי לעיין במרשם בכל זמן סביר.

29.4. החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') 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 (סדרה א'). החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב, אך בכפוף לכך שיורשיו החוקיים של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו, וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות חוב עקב פשיטת רגל של כל מחזיק רשום (ואם הוא תאגיד – עקב פירוקו), יהיו רשאים להירשם כמחזיקים לאחר מתן הוכחות שלדעת מנהלי החברה תספקנה כדי להוכיח את זכותם להירשם כמחזיקים של אגרות החוב הרלוונטיות.

30. שחרור

לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי כל אגרות החוב (סדרה א') נפרעו, נפדו או לכשתפקיד החברה בנאמנות בידי הנאמן סכומי כסף אשר יספיקו לפדיון מלא וסופי של אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה (כולל ריבית פיגורים, ככל שתחול), וכן לכשיוכח לשביעות רצונו של הנאמן כי מלוא שכרו וכל ההוצאות שהוצאו על-ידו ו/או על-ידי שלוחיו בקשר עם פעולותיו על-פי שטר הנאמנות ועל-פי הוראותיו, שולמו במלואן, אזי יהיה הנאמן חייב, לפי דרישה ראשונה של החברה, לפעול בכספים שהופקדו אצלו בגין אגרות חוב (סדרה א') שלא נדרש פדיון על-פי התנאים הקבועים בשטר זה.

31. מינוי ופקיעת כהונתו של הנאמן, תפקידיו וסמכויותיו

31.1. החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בלבד מכח הוראות סעיף 335 לחוק ניירות ערך.

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

31.3. ממועד כניסתו לתוקף של שטר נאמנות זה תפקידי הנאמן יהיו על-פי כל דין ושטר זה.

31.4. הנאמן יפעל בהתאם להוראות כל דין ובכלל זה חוק ניירות ערך והנחיות רשות ניירות ערך.

31.5. הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב (סדרה א') בכל עניין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק ניירות ערך או לפי שטר הנאמנות.

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

31.7. הנאמן רשאי למנות שלוחים כמפורט בסעיף 25 לשטר זה.

31.8. פעולותיו של הנאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.

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

31.10. 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 (סדרה א') יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.

31.11. בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה ושיקבל על-פי כל דין, כפי שיהיה מעת לעת, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילוי או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב, ובלבד שגילוי מידע כאמור יצומצם למידה וההיקף המינימאליים הנדרשים כדי לעמוד בדרישות הדין וכי הנאמן יתאם עם החברה מראש, ככל שניתן ומותר ולא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב, את תוכן ועיתוי הגילוי, באופן שיותיר בידי החברה שהות סבירה לפנות לערכאות במידת הצורך למניעת גילוי המידע כאמור. חובת הסודיות כאמור תחול גם על כל שלוח של הנאמן (לרבות כל יועץ, בא כוח וכדומה). מובהר, כי העברת מידע למחזיקי אגרות החוב לצורך קבלת החלטה הנוגעת לזכויותיהם על-פי אגרת החוב או לצורך מתן דיווח על מצב החברה, אינה מהווה הפרה של התחייבותו של הנאמן לסודיות כאמור.

31.12. הנאמן רשאי להסתמך במסגרת נאמנותו על כל מסמך בכתב, לרבות כתב הוראות, הודעה, בקשה, הסכמה או אישור, הנחזה להיות חתום או מוצא על-ידי אדם או גוף כלשהו, אשר הנאמן מאמין בתום לב כי נחתם או הוצא על-ידו.

31.13. סיום כהונה:

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

31.13.2. הנאמן יהיה רשאי להתפטר מתפקידו בכל מועד שירצה לאחר מתן הודעה בכתב לחברה, אשר בה יפורטו סיבות ההתפטרות. להתפטרות הנאמן אין תוקף אלא אם כן ניתן לה אישור בית המשפט, ומן היום שנקבע לכך באישור בית המשפט כאמור.

31.13.3. למרות האמור לעיל, המחזיקים בחמישה אחוזים מיתרת הערך הנקוב של אגרות חוב רשאים לכנס אסיפת מחזיקים והאסיפה רשאית להחליט על העברת הנאמן מכהונתו ובלבד שנכחו בה מחזיקי אגרות חוב המחזיקים בעצמם, או על-ידי באי כוחם, בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור ולעניין אסיפת מחזיקים נדחית – ובלבד שנכחו בה מחזיקים בעשרה אחוזים (10%) לפחות מהיתרה כאמור, וכן שהחלטה נתקבלה ברוב של שבעים וחמישה אחוזים (75%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה, או ברוב כאמור באסיפה נדחית, שנכחו בה מחזיקי אגרות חוב המחזיקים בעצמם או על-ידי באי כוחם, בעשרה אחוזים (10%) לפחות מן היתרה האמורה.

31.13.4. פקעה כהונתו של נאמן, ימונה נאמן חדש במקומו באסיפת מחזיקים.

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

31.14. לכל נאמן חדש יהיו אותם הכוחות, הסמכויות וההרשאות האחרות כשל הנאמן שכהונתו פקעה, והוא יוכל לפעול, לכל דבר ועניין כאילו התמנה כנאמן מלכתחילה. מובהר כי התחייבות הנאמן לבצע פעולות על-פי שטר הנאמנות ולפי אגרת החוב לא יפקעו עד לסיום העברת כספי הנאמנות, נכסיה וזכויותיה, ככל שיהיו, לידי הנאמן החדש. הנאמן מתחייב לפעול בשיתוף פעולה עם החברה והנאמן החליף לצורך העברה כאמור. מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב כלפי הנאמן, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך בכדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על-פי כל דין.

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

## 32. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') יתנהלו כאמור בתוספת השנייה לשטר זה.

הנאמן יכנס אסיפת מחזיקים בהתאם לסעיף 35(א1) לחוק כפי שיהיה מעת לעת. הוראה זו תעמוד בתוקפה כל עוד קיימת דרישה בחוק לכינוס אסיפה כאמור שלא ניתן להתנות עליה.

## 33. תחולת הדין וסמכות שיפוט; התחייבויות החברה, בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה

הדין החל על שטר נאמנות זה, לרבות על נספחיו, הינו הדין הישראלי בלבד. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתניה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שאינו ניתן להתניה. על אף האמור, ביחס לשעבודים המפורטים בסעיף 6.2.2 לשטר יחול הדין הרלוונטי. בנוסף, בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בתשקיף בקשר לשטר זה ו/או אגרות החוב יגברו הוראות שטר זה.

סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בכל הקשור לשטר זה על נספחיו ובאגרת החוב המצורפת כנספח לו תהיה נתונה לבתי המשפט המוסמכים בתל אביב-יפו.

החברה, בעלי השליטה בחברה (בהווה ובעתיד) ונושאי המשרה בחברה (המכהנים ושיכחנו בעתיד) התחייבו ויתחייבו, לפי העניין: כי לא יתנגדו לבקשת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אשר תוגש בבית משפט בישראל, בהליך שהוגש נגד החברה, להחלת הדין הישראלי לעניין פשרה, הסדר וחדלות פירעון בקשר לחברה (ולרבות פירוק), ככל שתוגש; לא יפנו ביוזמתם לבית משפט מחוץ לישראל בכדי לקבל הגנה מפני הליך הנקט על-ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב של החברה; לא יתנגדו אם בית משפט בישראל יבקש להחיל את הדין הישראלי לעניין פשרה או הסדר וחדלות פירעון בקשר לחברה (ולרבות פירוק); ולא יעלו טענות כנגד סמכותו

המקומית של בית המשפט בישראל בקשר עם הליכים כנגד החברה שיוגשו על-ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה כנגד החברה, לרבות תובענה ייצוגית ותביעה נגזרת. כמו-כן, החברה לא תחתום על הסכמים עם גורמים כלשהם, לרבות עם עובדי החברה, אלא אם נקבע בהם כי הליכים בקשר עם פשרה, הסדר וחדלות פרעון (לרבות פירוק) כנגד החברה יפתחו רק בבית משפט ישראלי ובהתאם לדין בישראל.

לאור האמור לעיל ובכפוף לקיום התחייבויות החברה, בעלי השליטה ונושאי המשרה (בהווה ובעתיד, לפי העניין), אזי הליך של חדלות פרעון, שלא על-פי הדין הישראלי ו/או בבתי משפט לא ישראליים, יכול לנבוע רק מתביעה של נושה זר. לעניין זה יצוין כי ככל שייפתח הליך של חדלות פרעון, שלא על-פי הדין הישראלי ו/או בבית משפט זר, הנובע מתביעה של נושה זר, החברה תעשה כמיטב יכולתה ותטען ל"פורום לא נאות" והכל בכפוף לכל דין.

למען הסר ספק, יובהר, כי התחייבויות בעלי השליטה ונושאי המשרה (בהווה ובעתיד) כאמור, תכלולנה באופן מפורש גם התחייבות בלתי חוזרת שלא להניע ביוזמתם הליך של חדלות פרעון לפי דין זר ו/או בבית משפט זר.

לאור האמור לעיל ובכפוף לקיום התחייבויות החברה, בעלי השליטה ונושאי המשרה (בהווה ובעתיד) כאמור, אזי, להבנת החברה, הליך של חדלות פרעון של החברה, שלא על-פי הדין הישראלי ו/או בבתי משפט לא ישראליים, יכול לנבוע רק מתביעה של נושה שאינו אחד מהגורמים הנ"ל (החברה, בעלי השליטה ונושאי המשרה כאמור).

בנוסף, החברה, בעלי השליטה ונושאי המשרה בחברה (שאינם תושבי ישראל) (בהווה ובעתיד), מתחייבים ויתחייבו (לפי העניין) באופן בלתי חוזר בכתב, שלא להעלות טענות כנגד סמכותה של רשות ניירות ערך ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל בקשר לעיצומים כספיים ו/או אמצעי אכיפה מינהליים שיוטלו עליהם על-ידי רשות ניירות ערך ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל, וזאת על-פי פרק ח'3 ו/או פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, וכן הינם מתחייבים ויתחייבו באופן בלתי חוזר בכתב לקיים את החלטותיה של רשות ניירות ערך ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל, ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם את העיצומים הכספיים ו/או תשלומים לנפגעי הפרה אשר יוטלו עליהם (אם יוטלו) ולנקוט פעולות לתיקון ההפרה ומניעת הישנותה.

בנוסף לאמור לעיל, מתחייבת החברה להמציא לנאמן בסמוך למועד חתימת שטר הנאמנות ולא יאוחר משני (2) ימי עסקים, התחייבויות בלתי חוזרות בכתב של החברה, של בעלי השליטה במועד חתימת שטר הנאמנות (וכן בסמוך אך לא יאוחר משני (2) ימי עסקים לאחר שינוי שליטה בחברה, לפי העניין) ושל כל נושאי המשרה המכהנים בחברה במועד חתימת שטר הנאמנות (וכן בסמוך אך לא יאוחר משני (2) ימי עסקים לאחר מינויים של נושאי משרה נוספים לחברה, לפי העניין) בתוקף תפקידם כנושאי משרה בחברה: (1) שלא להתנגד לבקשת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אשר תוגש לבית משפט בישראל בהליך שיוגש נגד החברה, להחלת הדין הישראלי לעניין פשרה או הסדר וחדלות פרעון (לרבות פירוק) בקשר עם החברה, ככל שתוגש; (2) שלא להתנגד אם בית משפט בישראל יבקש להחיל את הדין הישראלי לעניין פשרה או הסדר וחדלות פרעון (לרבות פירוק) בקשר עם החברה; (3) שלא להעלות טענות כנגד סמכותו המקומית של בית המשפט בישראל בקשר עם הליכים שיוגשו על-ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב של החברה כנגד החברה, לרבות תובענה ייצוגית ותביעה נגזרת; (4) שלא לפנות ביוזמתם לבית משפט מחוץ לישראל בכדי לקבל הגנה מפני הליך הננקט על-ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב של החברה ושלא להניע ביוזמתם הליך של חדלות פרעון כנגד החברה לפי דין זר ובמקום שיפוט שאינו ישראל; (5) שלא להעלות טענות כנגד סמכותה של רשות ניירות ערך ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל בקשר לעיצומים כספיים ו/או אמצעי אכיפה מינהליים שיוטלו עליהם על-ידי רשות ניירות ערך ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל, וזאת על-פי פרק ח'3 ו/או פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, וכן הינם מתחייבים ויתחייבו באופן בלתי חוזר בכתב לקיים את החלטותיה של רשות ניירות ערך ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל, ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם את העיצומים הכספיים ו/או תשלומים לנפגעי הפרה אשר יוטלו עליהם (אם יוטלו) ולנקוט פעולות לתיקון ההפרה ומניעת הישנותה. התחייבויותיהם האמורות של החברה, נושאי המשרה ובעלי השליטה בחברה יכוננו בהמשך כ-"התחייבויות החברה, נושאי המשרה ובעלי השליטה".

התחייבויות החברה, נושאי המשרה ובעלי השליטה כאמור לעיל, יפורסמו בדוח מיידי בסמוך לאחר פרסום תוצאות המכרז בדבר הנפקת אגרות החוב (סדרה א') או לפי העניין וכן יצורפו במסגרת הדוח המיידי בדבר מינוי נושא המשרה, או בדבר שינוי השליטה בחברה, לפי העניין, אשר תפרסם החברה בהתאם להוראות הדין בישראל, כחלק מהדיווחים טרום ההנפקה ובעת מינויו של כל נושא משרה חדש ו/או כניסתו של בעל שליטה חדש, והכול במהלך חיי אגרות החוב (סדרה א').

דיני קפריסין ומסמכי ההתאגדות של החברה אינם מגבילים או מונעים את רישומם למסחר של ניירות הערך המוצעים על-פי התשקיף, ואלו יוכלו להיסחר בחופשיות בבורסה ללא מגבלות כלשהן תחת דיני קפריסין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי החברה, בעלי השליטה ונושאי המשרה בחברה, בהווה ובעתיד, מתחייבים באופן בלתי חוזר ויתחייבו באופן בלתי חוזר (לפי העניין) שלא להעלות טענות נגד תחולתו, תקפותו או אופן יישומו של סעיף 39א לחוק ניירות ערך.

החברה מסכימה כי אישורים והודעות חתומות על-ידה שתמציא החברה או מי מטעמה לנאמן בקשר עם אגרות החוב ואשר יישלחו לנאמן כמסמכים סרוקים בדואר אלקטרוני, יהיה הנאמן רשאי להציגם כמקור.

מבלי לגרוע מהאמור בסעיף זה לעיל יובהר, כי נכסי החברה, ממוקמים ביוון ולפיכך הליכי מימוש הנכסים ודיני חדלות הפירעון של החברות המחזיקות בנכסי החברה המאוגדות בקפריסין יתבצעו בהתאם לדין היווני.

#### 34. כללי

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

#### 35. אחריות הנאמן

35.1. על אף האמור בכל דין ובשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא הנאמן אחראי כלפי מחזיק באגרות החוב לנזק שנגרם לו כתוצאה מכך שהנאמן הפעיל את שיקול דעתו לפי הוראות סעיפים 35(ד) או 35(ט) לחוק ניירות ערך, אלא אם כן יוכיח התובע כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה, בזדון ו/או בחוסר תום לב. מובהר, כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.

35.2. בכפוף לכל דין, הנאמן, ישתמש בנאמנות, בכוחות, בהרשאות ובסמכויות שהוקנו לו לפי שטר זה, לפי שיקול דעתו המוחלט ולא יהיה אחראי לכל נזק שנגרם עקב טעות בשיקול הדעת כנ"ל, שנעשתה בתום-לב, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות (למעט רשלנות הפטורה על-פי חוק כפי שיהיה מעת לעת) או בחוסר תום לב או בזדון או בניגוד לשטר זה.

35.3. פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלות בהתאם להוראות סעיפים 35(ד) או 35(ז) לחוק ניירות ערך, לא יהיה הנאמן אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

#### 36. מענים

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

#### 37. הסמכה למגנ"א

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

ולראיה באו הצדדים על החתום :

---

**Satelle Properties Limited**

---

**SMB 9 B.V.**

---

**SMB 3 B.V.**

---

---

**משמרת חברה לשירותי נאמנות  
בע"מ**

---

**SMB 8 B.V.**

---

**SMB 16 B.V.**

---

**Satelle Properties Limited**

**תוספת ראשונה**  
**תעודת אגרות חוב (סדרה א')**

**אגרות חוב רשומות על שם**

מספר התעודה : 1

ערך נקוב של אגרת זו : \_\_\_\_\_ ש"ח.

המחזיק הרשום של אגרת חוב זו : \_\_\_\_\_

1. תעודה זו מעידה כי Satellite Properties Limited ("החברה") תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תשלומי קרן וריבית במועדים, על-פי תנאי התשלום, למי שיהיה המחזיק כהגדרתו בתנאים (שמעבר לדף) הרשום באגרת החוב במועד הקובע לאותו תשלום, והכל בכפיפות למפורט ובהתאם לכל יתר התנאים הקבועים בתנאים הרשומים מעבר לדף, בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') מיום \_\_\_\_ ב-\_\_\_\_ 2025 (על הנספחים המצורפים אליו), שנחתם בין החברה מצד אחד לבין הנאמן לאגרות החוב האמורות/או כל מי שיכהן מדי פעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לפי שטר הנאמנות ("שטר הנאמנות"), מצד שני.
2. אגרת חוב זו נושאת ריבית קבועה אשר תשולם במועדים, והכל כמפורט בתנאים הרשומים מעבר לדף.
3. אגרת חוב זו תיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
4. אגרת חוב זו מונפקת כחלק מסדרה א' של אגרות חוב בתנאים זהים לתנאי אגרת זו בכפיפות לתנאים הרשומים מעבר לדף ובהתאם לשטר הנאמנות ומובטחות בבטוחות כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות.
5. מובהר, כי הוראות שטר הנאמנות יהוו חלק בלתי נפרד מהוראות אגרת חוב זו ויחייבו את החברה ואת המחזיקים באגרות החוב הכלולות בסדרה הנ"ל. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתעודה זו לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.
6. תשלום הקרן והתשלום האחרון של הריבית ייעשו כנגד מסירת איגרת החוב לידי החברה במשרדה הרשום ביום התשלום, כאמור בתנאים הרשומים מעבר לדף או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה תימסר לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום.
7. אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור תעמודנה בדרגה שווה, בינן לבין עצמן (פרי-פסו) בקשר עם התחייבויות החברה על-פי אגרות החוב (סדרה א'), בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.
8. כל העברה של איגרות החוב כפופה למגבלות ההעברה המפורטות בסעיף 7 לתנאים הרשומים מעבר לדף של תעודת איגרת החוב.

נחתם על-ידי החברה ביום \_\_\_\_ ב-\_\_\_\_ 2025

---

**Satelle Properties Limited**

## התנאים הרשומים מעבר לדף

### 1. כללי

- 1.1. לביטויים ולמונחים בחלק זה תהיה המשמעות המוקנית להם בסעיף 1 לשטר הנאמנות, אלא אם נקבע מפורשות אחרת.
- 1.2. תנאי אגרות החוב (התנאים הרשומים מעבר לדף) הינם חלק בלתי נפרד מהוראות שטר הנאמנות ויראו את הוראות שטר הנאמנות כאילו נכללו במפורש בתנאי אגרות חוב אלו. בכל מקרה של סתירה בין האמור באיגרת החוב לבין האמור בשטר הנאמנות יגברו הוראות שטר הנאמנות.

### 2. אגרות החוב (סדרה א')

- 2.1. אגרות חוב (סדרה א'), רשומות על שם, אשר תעמודנה לפירעון (קרן) בתשלום אחד (100%) אשר ישולם ביום \_\_\_\_ ב-\_\_\_\_ לשנת \_\_\_\_ . אגרות החוב (סדרה א') תהיינה צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן.
- הקרן תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור אשר ייקבע במכרז שייערך בקשר עם הצעתן של אגרות החוב (סדרה א') לראשונה (אך בכפוף להתאמות בשיעור הריבית, ככל שיבוצעו, כתוצאה מאי עמידת החברה בתניות פיננסיות, הכל כמפורט בסעיף 5.2 לשטר זה).
- 2.2. על-פי הנחיות הבורסה, הצמדתן של אגרות החוב למדד המחירים לצרכן, לא תשונה במהלך כל תקופת אגרות החוב (סדרה א').
- 2.3. הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של הקרן תשולם לראשונה ביום \_\_\_\_ ב-\_\_\_\_ לשנת \_\_\_\_ ("מועד התשלום הראשון של הריבית"), ולאחר מכן תשולם בתשלומים חצי שנתיים בימים \_\_\_\_ ב-\_\_\_\_ ו-\_\_\_\_ ב-\_\_\_\_ של כל אחת מהשנים \_\_\_\_ עד \_\_\_\_ (כולל), כאשר התשלום האחרון ישולם ביום \_\_\_\_ ב-\_\_\_\_ לשנת \_\_\_\_ . תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה א') תתחיל ביום המסחר הראשון שלאחר יום המכרז לציבור שייערך בקשר עם הצעתן לראשונה של אגרות החוב, ותסתיים יום לפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, ביום \_\_\_\_ ב-\_\_\_\_ לשנת \_\_\_\_ . ("תקופת הריבית הראשונה"). הריבית עבור תקופת הריבית הראשונה תחושב לפי מספר הימים בתקופה זו על בסיס של 365 ימים בשנה.
- תשלומי הריבית שלאחר תשלום הריבית הראשון יהיו בגובה הריבית השנתית חלקי שניים (מספר תשלומי הריבית בשנה) וישולמו בעד תקופה של שישה (6) חודשים, המתחילה ביום התשלום ומסתיימת ביום הקודם לתשלום הבא.
- 2.4. לפרטים אודות מנגנון התאמה בשיעור הריבית כתוצאה משינויים בעמידת החברה בתניות פיננסיות להן התחייבה, ראה סעיף 5.2 לשטר הנאמנות. לפרטים אודות זכאות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), ראה סעיף 7 לשטר הנאמנות.
- 2.5. שיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה של אגרות החוב (סדרה א'), שיעור הריבית השנתית ושיעור הריבית החצי שנתי, יפורטו בדוח מיידי שתפרסם החברה בדבר תוצאות המכרז על-פיו תיערך הצעת אגרות החוב (סדרה א') לראשונה.
- 2.6. התשלום האחרון של הריבית על הקרן ישולם ביחד עם התשלום האחרון על חשבון קרן אגרות החוב (סדרה א') ביום \_\_\_\_ ב-\_\_\_\_ לשנת \_\_\_\_ , וזאת כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה.
- 2.7. אם לאחר מועד הנפקתן לראשונה של אגרות החוב (סדרה א'), תורחב הסדרה על-ידי החברה, מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') אשר תונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לקבל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב (סדרה א') שהמועד הקובע לתשלומן יחול קודם למועד הנפקתן כאמור.

### 3. תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה א')

3.1. התשלומים על חשבון קרן ו/או ריבית אגרות החוב (סדרה א') ישולמו לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם (כהגדרתו בסעיף 1 לשטר הנאמנות) בימים \_\_ ב- \_\_ ו- \_\_ ב- \_\_ לגבי כל תקופה רלוונטית אשר קדמה למועד פירעונו של אותו תשלום (כל אחד מהמועדים כאמור: "היום הקובע"). על אף האמור לעיל, התשלום האחרון על חשבון קרן וריבית אגרות החוב (סדרה א') ישולם לאנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ביום התשלום (\_\_ ב- \_\_ לשנת \_\_) וייעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב לידי החברה ביום התשלום, במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מ- \_\_ ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.

3.2. מובהר, כי מי שלא יהיה רשום במרשם ביום הקובע, לא יהיה זכאי לתשלום ריבית בגין תקופת הריבית שהתחילה לפני אותו מועד.

3.3. 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.

3.4. כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), וזאת מסיבות תלויות בחברה, יישא ריבית פיגורים וזאת החל מהמועד הקבוע לתשלום של התשלום שבפיגור ועד מועד תשלום בפועל. לעניין זה, ריבית פיגורים פירושה ריבית שנתית בשיעור ריבית אגרות החוב (סדרה א'), כפי שתהא מעת לעת, בתוספת 3.75% לשנה. במקרה כאמור, תודיע החברה בדיווח מיידי, לפחות שני (2) ימי מסחר לפני תשלום הריבית ו/או הקרן שלא שולמו כאמור, על שיעור ריבית הפיגורים המדויק שישולם ועל מועד התשלום החדש.

3.5. התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית לזכות חשבון הבנק של האנשים אשר שמותיהם יהיו רשומים במרשם ואשר יצוין בפרטים שיימסרו בכתב לחברה בעוד מועד, בהתאם לאמור בסעיף 3.6 להלן. אם החברה לא תוכל לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, מסיבה שאינה תלויה בה, יחולו הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות.

3.6. מחזיק רשום באגרות החוב (סדרה א') יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על-פי אגרות החוב כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה בכתב שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על-פי הודעתו של מחזיק רשום בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף חמישה-עשר (15) ימי עסקים מיום שהודעתו הגיעה לחברה.

3.7. 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 שיישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר, ובלבד שנפרע עם הצגתו כהלכה לגבייה.

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

#### 4. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

לפרטים בעניין הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה והפקדה בידי הנאמן ראה סעיף 14 לשטר הנאמנות.

#### 5. תנאי ההצמדה של הקרן והריבית

אגרות החוב (סדרה א') צמודות למדד היסודי כהגדרתו בסעיף 1.16.7 לשטר הנאמנות. קרן אגרות החוב (סדרה כג') והריבית על הקרן תהיינה צמודות למדד מחירים לצרכן על בסיס המדד היסודי כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות חוב (סדרה א') כי מדד התשלום, כהגדרתו בסעיף 1.16.7 לשטר הנאמנות, גבוה מהמדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי, אולם אם יתברר כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי יהיה מדד התשלום המדד היסודי. על-פי הנחיות הבורסה שיטת ההצמדה לא תשונה במהלך חיי אגרות החוב.

#### 6. מרשם מחזיקי אגרות החוב

לפרטים אודות מרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראה סעיף 29 לשטר הנאמנות.

#### 7. פיצול תעודות אגרות החוב

7.1. בגין אגרות החוב (סדרה א') הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות בכמות סבירה.

7.2. כל תעודת אגרות חוב ניתנת לפיצול לתעודות אגרות חוב אשר סך כל הערך הנקוב שלהן שווה לסכום הערך הנקוב של התעודה שפיצולה מבוקש, ובלבד שתעודות כאמור לא תוצאנה אלא בכמות סבירה. הפיצול ייעשה כנגד מסירת אותה תעודת אגרת חוב ביחד עם בקשה בכתב בחתימת המחזיק הרשום לחברה במשרדה הרשום לשם ביצוע הפיצול. כל ההוצאות הכרוכות בפיצול, לרבות מסים והיטלים, אם יהיו כאלה, יחולו על מבקש הפיצול.

#### 8. העברת אגרות החוב

אגרות החוב ניתנות להעברה במלוא סכום הערך הנקוב, ואף לגבי חלקו, ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות החוב המוחזקות על-ידי מחזיק הרשום במרשם המחזיקים באגרות החוב, תיעשה על-פי כתב העברה בנוסח מקובל, חתום כיאות על-ידי המחזיק הרשום או נציגיו החוקיים ועל-ידי מקבל ההעברה או נציגיו החוקיים, אשר יימסר לחברה במשרדה הרשום בצירוף תעודות אגרות החוב המועברות על-פיו וכל הוכחה אחרת שתידרש על-ידי החברה לשם הוכחת זכותו של המעביר להעברתן.

אם יחול מס או כל תשלום חובה אחר על כתב העברה של אגרות החוב, יימסרו לחברה הוכחות על תשלומם שתהיינה להנחת דעתה של החברה.

תקנון ההתאגדות של החברה החל על העברת מניות נפרעות במלואן ועל הסבתן יחול, בשינויים המחויבים, לפי העניין, על אופן העברת אגרות החוב ועל הסבתן כאמור.

במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הערך הנקוב בתעודה של אגרת חוב, יש לפצל תחילה את התעודה, על-פי הוראות סעיף 6 לתוספת זו, למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל הערך הנקוב בהן יהיה שווה לסכום הערך הנקוב של תעודת אגרת החוב האמורה.

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

כל ההוצאות והעמלות הכרוכות בהעברה יחולו על מבקש ההעברה.

#### 9. החלפת תעודות אגרות החוב

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

#### 10. פדיון מוקדם

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

**11. ויתור, פשרה ושינויים בשטר הנאמנות**

לפרטים אודות סמכות לבצע ויתורים, פשרות ו/או שינויים בתנאי שטר הנאמנות, ראה סעיף 28 לשטר הנאמנות.

**12. אסיפות מחזיקי אגרות החוב**

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

**13. פירעון מיידי**

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

**14. הודעות**

לעניין הודעות, ראה סעיף 27 לשטר הנאמנות.

**15. הדין החל וסמכות שיפוט**

לעניין הדין החל וסמכות שיפוט, ראה סעיף 33 לשטר הנאמנות.

**Satelle Properties Limited**

**תוספת שנייה**

**אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')**

**1. זכאות לכינוס אסיפה**

- 1.1. הנאמן או החברה רשאים לזמן את מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לאסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בכל עת. זימנה החברה אסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), עליה לשלוח מיד הודעה בכתב לנאמן על המקום, היום והשעה בה תתקיים האסיפה וכן על העניינים שיובאו לדיון בה, והנאמן או נציג מטעמו יהיו רשאים להשתתף באסיפה כאמור מבלי שתהיה להם זכות הצבעה.
- 1.2. הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפה כאמור לפי בקשה של המחזיקים, אחד או יותר, בלפחות חמישה אחוזים (5%) מהערך הנקוב של היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב. במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.
- 1.3. 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.
- 1.4. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שייקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה (7) ימים ולא מאוחר מעשרים ואחד (21) ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; עשה כן הנאמן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.
- 1.5. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שנדרש לזמנה, רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך ארבעה-עשר (14) ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
- 1.6. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תתקיים בישראל, במקום עליו יודיעו החברה ו/או הנאמן, והחברה תישא בעלויות של המקום, ובלבד שהינן עלויות סבירות. הנאמן רשאי לקבוע כי האסיפה תתקיים באמצעים אלקטרוניים.

**2. זימון לאסיפה וסדר היום באסיפה**

- 2.1. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד (1) לפני מועד כינוסה ("אסיפת התייעצות"). לאסיפת התייעצות לא יפורסם סדר יום ולא יתקבלו בה החלטות.
- 2.2. זימון לאסיפה, שאינה אסיפת התייעצות, יפורסם בהתאם להוראות חוק ניירות ערך כפי שיהיה מעת לעת, לפחות שבעה (7) ימים, אך לא יותר מעשרים ואחד (21) ימים, טרם כינוס האסיפה ("זימון").
- 2.3. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקים. מחזיק באגרות החוב (סדרה א'), אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים לדעת הנאמן להיות נדון באסיפה כאמור וכן שבקשה כאמור הוגשה לנאמן לפחות שבעה (7) ימי עסקים טרם כינוסה של האסיפה;

2.4. הנאמן יהיה רשאי לקצר את מועד ההתכנסות ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון אם ראה כי דחייה בכינוס האסיפה מהווה או עלולה להוות פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב. עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.

2.5. בזימון יפורטו, בין היתר:

2.5.1. מקום התכנסות האסיפה;

2.5.2. תאריך התכנסות האסיפה ושעת האסיפה;

2.5.3. פירוט הנושאים שעל סדר היום. לצד כל אחד מהנושאים האמורים יובא תיאורו ופירוט העובדות העיקריות הדרושות להבנת כל עניין הטעון הצבעה באסיפה, כמו כן יובא נוסח כל החלטה מוצעת ותיאור תמציתי של עיקריה;

2.5.4. הרוב הנדרש לקבלת החלטה בכל אחד מהנושאים שעל סדר היום;

2.5.5. המועד הקובע להשתתפות באסיפה אשר יחול לא פחות משלושה (3) ימי מסחר ולא יותר מארבעה עשר (14) ימים לפני כינוס האסיפה;

2.5.6. המניין החוקי לפתיחת האסיפה כמפורט בסעיף 3 לתוספת זו;

2.5.7. הסדרים לעניין הצבעה בכתב.

2.6. הנאמן רשאי לקבוע כי אסיפת מחזיקי אגרות חוב תתקיים באמצעים אלקטרוניים.

### 3. המניין החוקי לפתיחת אסיפה ואסיפה נדחית

3.1. אסיפת התייעצות תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא.

3.2. אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') תיפתח לאחר שיוכח כי קיים המניין החוקי הדרוש לקיום האסיפה.

3.3. כפוף למניין החוקי הנדרש באסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת וכפוף להוראות חוק ניירות ערך, המניין החוקי לקיום אסיפת מחזיקים הוא נוכחות של לפחות שני (2) מחזיקים באגרות החוב שלהם עשרים וחמישה אחוזים (25%) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') הנמצאות במחזור אותה עת, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה, אלא אם נקבעה דרישה אחרת בחוק.

3.4. לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני (2) ימי עסקים לאחר המועד שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד (1), אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב; נדחתה האסיפה, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה הנדחית את הסיבות לכך.

3.5. למעט בקשר עם אסיפה שכונסה לקבלת החלטה מיוחדת ובכפוף להוראות חוק ניירות ערך, או אסיפה אחרת שנקבע לגביה בשטר הנאמנות במפורש אחרת מהאמור להלן, היה ולא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לתחילתה, יהיה המניין החוקי כדלקמן:

3.5.1. אם כונסה האסיפה על-ידי הנאמן - בכל מספר משתתפים שהוא;

3.5.2. אם כונסה האסיפה עקב דרישת מחזיקים או על-ידי מחזיקים, כמפורט בסעיפים 1.2 ו-1.5 לתוספת זו – יהיה המניין החוקי מחזיקים באגרות החוב, אחד או יותר, שלהם חמישה אחוזים (5%) לפחות מזכויות ההצבעה בסדרת אגרות החוב.

3.6. אגרות חוב המוחזקות על-ידי מחזיק קשור (כהגדרתו בסעיף 3.2 לשטר הנאמנות) לא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי ובנוסף אגרות החוב כאמור לא תקנינה למחזיק קשור זכויות הצבעה.

### 4. יושב הראש

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

**5. אסיפה נמשכת**

- 5.1. אסיפה שנפתחה תינעל על-פי הודעת הנאמן או הודעת יושב ראש האסיפה ויכול שיהיו בה מושב אחד או יותר.
- 5.2. אסיפת מחזיקים שיש בה מניין חוקי, יושב ראש האסיפה ו/או הנאמן, רשאים להחליט על קיום מושב נוסף אשר יתקיים במועד אחר ובמקום שייקבע על-ידי הנאמן ("**אסיפה נמשכת**") ;
- 5.3. הנאמן יהיה אחראי לפרסום הודעה בדבר המועד והמקום בהם תתכנס האסיפה הנמשכת ובלבד שהודעה כאמור תינתן שתיים-עשרה (12) שעות לפחות טרם כינוסה של האסיפה הנמשכת.
- 5.4. באסיפה נמשכת או נדחית ניתן לדון בנושא שהיה על סדר יומה של האסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה וכן בנושאים נוספים. דיון בנושאים נוספים כאמור יהיה כפוף להודעה מוקדמת באמצעות המגנ"א.
- 5.5. מחזיק שלא נכח באסיפה המקורית יוכל להתייצב לאסיפה הנמשכת ולהצביע על הנושאים שעלו להצבעה (ושההצבעה עליהם טרם נעלה) ושיועלו להצבעה, בכפוף לכך שיוכיח בפני מזמן האסיפה את בעלותו באגרות החוב הנשוא האסיפה נכון למועד הקובע לאסיפה כפי שנקבע בהודעת הזימון של האסיפה.

**6. אסיפות מיוחדות**

- באסיפה שעל סדר יומה החלטה בנושא שנקבע בשטר הנאמנות או באגרת החוב כי הוא כפוף להחלטה מיוחדת, המניין החוקי הינו נוכחות של מחזיקים באגרות החוב, בעצמם או על-ידי באי כוחם, שלהם חמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור, או באסיפה נדחית - נוכחות של מחזיקים באגרות החוב, בעצמם או על-ידי באי כוחם, שלהם עשרים אחוזים (20%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור. הרוב הנדרש לקבלת החלטה מיוחדת (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) הינו רוב של שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה.
- באסיפה מיוחדת שעל סדר יומה החלטת מחזיקים להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי, המניין החוקי והרוב הדרוש לקבלתה יהיו כמפורט בסעיף 8.2.4 לשטר הנאמנות.

**7. הודעות עמדה**

- 7.1. הנאמן או מחזיק אגרות החוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים (5%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א') רשאי לפנות בכתב למחזיקים באגרות החוב במכתב שיצורף לכתב ההצבעה על מנת לשכנעם לגבי אופן הצבעתם בנושא מהנושאים העולים לדיון באותה אסיפה (בתוספת זו – "**הודעת עמדה**").
- 7.2. מחזיק אשר יבקש לעשות שימוש בזכות זו, יודיע על כך לנאמן בעת המושב בו הוחלט על העמדת אותו נושא להצבעה ויעביר לנאמן את הודעת העמדה עד שני (2) ימי עסקים לפני המועד האחרון למשלוח כתבי הצבעה. מזמן אסיפת המחזיקים ימציא למחזיקים את נוסח הודעת העמדה בהקדם האפשרי ולא יאוחר מיום עסקים אחד לאחר שמחזיק המציאו למזמן אסיפת המחזיקים.
- 7.3. באסיפה שזומנה עקב דרישת מחזיקי אגרות חוב או על-ידי מחזיקי אגרות החוב, כמפורט בסעיפים 1.2 ו-1.5 לתוספת זו, יהיה רשאי כל מחזיק, באמצעות הנאמן, לפרסם הודעת עמדה ביחס לנושאים שעל סדר יומה של האסיפה.
- 7.4. הנאמן והחברה יהיו רשאים, כל אחד בנפרד, לפרסם הודעת עמדה בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה בהתאם לסעיפים 7.1 או 7.3 לתוספת זו או בתגובה לפניה אחרת למחזיקי אגרות החוב.
- 7.5. באסיפת התייעצות לא יפורסמו הודעות עמדה.
- 7.6. הודעת העמדה תיערך בשפה בהירה ותמציתית פשוטה ומובנת, היא תכלול לא יותר מ-500 מילים לכל נושא שעל סדר היום.
- 7.7. אם הודעת העמדה היא של מחזיק, היא תכלול את זהות המחזיק ואת שיעור החזקותיו באגרות החוב וכן בכל נייר ערך אחר של המנפיק, של בעל השליטה בו או חברה קשורה שלו. אם המחזיק

הוא תאגיד, יפורטו גם זהות בעל שליטה בו והחזקות נוספות של אותו בעל שליטה בניירות ערך של המנפיק, של בעל השליטה בו או חברה קשורה, למיטב ידיעתו של המחזיק.

7.8. מחזיק המגיש הודעת עמדה, הפועל בשיתוף פעולה עם אחרים לעניין ההצבעה באסיפת המחזיקים, דרך כלל או לגבי נושא מן הנושאים שעל סדר היום, יציין זאת בהודעת העמדה ויפרט את הסדרי שיתוף הפעולה וזהותם של המחזיקים הפועלים בשיתוף פעולה; אם למחזיק או לאדם אחר הפועל עמו בשיתוף פעולה עניין אחר בתוצאות ההצבעה באסיפת המחזיקים, יצוין טיבו של העניין האחר.

7.9. הודעת עמדה של מחזיק שלבקשתו זומנה אסיפת המחזיקים לפי סעיף 135ב לחוק, תכלול גם את העובדה כי אסיפת המחזיקים זומנה לדרישתו.

7.10. האחריות לתוכן הודעת העמדה תהא על מגיש הודעת העמדה בלבד.

## 8. הצבעות באסיפה

8.1. ההצבעה באסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') תיערך ביחס לנושאים אשר פורטו בזימון בלבד או בהודעה בהתאם לאמור בסעיף 5.4 לעיל.

8.2. מחזיק יהיה רשאי להצביע בעצמו, באמצעות שלוח שימונה בהתאם לתוספת זו או באמצעות כתב הצבעה.

8.3. יו"ר האסיפה רשאי לקבוע כי הצבעות יהיו בדרך של כתבי הצבעה או בהצבעה במהלך האסיפה. במקרה בו קבע היו"ר כי ההצבעה תהיה בדרך של כתב הצבעה, ידאג הנאמן כי נוסח כתב ההצבעה יופץ למחזיקים, ויקבע את מועד נעילת ההצבעה שעד אליו על המחזיקים לשלוח לנאמן את כתב ההצבעה מלא וחתום כדין. מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על-פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושא/ים שבכתב ההצבעה. כתב הצבעה מלא וחתום כדין שבו ציין מחזיק את אופן הצבעתו, אשר הגיע לנאמן עד למועד האחרון שנקבע לכך, ייחשב כנוכחות באסיפה לעניין קיום המניין החוקי באסיפה.

8.4. אלא אם נקבע במפורש אחרת בשטר זה, הרוב הדרוש לקבלת כל החלטה של האסיפה הכללית הוא רוב רגיל של מספר הקולות המיוצגים בהצבעה והמצביעים בעד או נגד. בנוסף רשאי הנאמן להחליט על-פי שיקול דעתו בהתאם לנסיבות האם אישור החלטה דורש רוב שאינו רגיל.

8.5. הנאמן ישתתף באסיפה ללא זכות הצבעה. החברה לא תיטול חלק באסיפה, אלא רק תציג באמצעות נציגיה סוגיות טרם הדיון או שנציגיה יטלו חלק ככל שיהיו שאלות של מחזיקים לחברה, ובלבד שתבקש לעשות כן זמן סביר מראש. בעלי אגרות החוב זכאים להשתתף ולהצביע בכל אסיפה כללית בעצמם או באמצעות באי כוח. בכל הצבעה של מחזיקי אגרות חוב תתנהל ההצבעה לפי מניין קולות, כך שכל מחזיק אגרות חוב או בא-כוחו, יהיה זכאי לקול אחד בגין כל 1 ש"ח ערך נקוב מהקרן הכוללת הנקובה שטרם נפרעה של אגרות החוב שמכוחן הוא רשאי להצביע. במקרה של מחזיקים במשותף, יתקבל רק קולו של המבקש להצביע הרשום ראשון מביניהם במרשם, אם בעצמו ואם על-ידי שלוח.

8.6. בעל אגרות החוב או שלוחו רשאים להצביע בגין חלק מהקולות שלו בעד הצעת החלטה מסוימת, ובגין חלק אחר נגד, ובגין חלק אחר להימנע, הכל לפי ראות עיניו.

## 9. הכרזה על קבלת החלטה

הכרזת יושב הראש שהחלטה באסיפת מחזיקים נתקבלה או נדחתה, בין פה אחד ובין ברוב פלוני, תהיה ראייה לכאורה לאמור בה.

לא תיפסל החלטה כלשהי שנתקבלה כדין באסיפה שזומנה כאמור, אם בשגגה לא ניתנה הודעה עליה למחזיקים בפחות מעשרה אחוזים (10%) מהערך הנקוב של היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב או שהודעה כאמור לא נתקבלה על-ידי מחזיקים כאמור.

## 10. כתב מינוי

- 10.1. כתב מינוי הממנה מיופה כוח ו/או שלוח יהיה בכתב וייחתם על-ידי הממנה או על-ידי בא כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב, חתום בחותמת התאגיד ובצירוף חתימתו של מורשה חתימה בתאגיד שיש לו הסמכות לעשות כן. כתב המינוי של שלוח ייערך בכל צורה מקובלת. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק.
- 10.2. כתב מינוי ויפוי-הכח או התעודה האחרת שעל-פיה נחתם כתב המינוי, או העתק מאושר של יפוי כח כזה, יופקד במשרדו של הנאמן, עובר למועד האסיפה שלגביה ניתן יפוי-הכח, אלא אם נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה. החברה תהא רשאית לקבל, לבקשתה, העתק מכתבי המינוי ויפוי הכוח כאמור.
- 10.3. הצבעה שנעשתה בהתאם לתנאים שבמסמך הממנה שלוח תהא תקפה אף אם קודם לכן נפטר המרשה או הוכרז פסול דין או בוטל כתב המינוי או הועברה אגרת החוב שלגביה ניתן הקול, אלא אם נתקבלה במשרדי הנאמן, לפני האסיפה, הודעה בכתב בדבר הפטירה, החלטת הפסלות, הביטול או ההעברה, לפי העניין.
- 10.4. כל תאגיד שהוא בעלים של אגרת חוב, רשאי, על-ידי הרשאה בכתב חתומה כדן, ליפות את כוחו של אדם שייראה בעיניו לפעול כנציגו בכל אסיפה של בעלי אגרות החוב, והאדם שהורשה לכך יהיה רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.

## **11. פרוטוקול**

- 11.1. הנאמן יערוך פרוטוקולים של אסיפת המחזיקים, וישמור אותם במשרדו הרשום לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה.
- 11.2. פרוטוקול שנחתם על-ידי יושב ראש האסיפה, ישמש ראיה לכאורה לעניינים הרשומים בו וכל עוד לא יוכח ההפך, כל החלטה שנתקבלה באסיפה שכזו תחשב כאילו נתקבלה כדן. הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.
- 11.3. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו הרשום של הנאמן ויהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב, והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק באגרות החוב שביקש זאת.
- 11.4. הנאמן יהיה רשאי לעכב מסירה של כל פרוטוקול, לכל גורם שהוא, אם על-פי שיקול דעתו הבלעדי העברת הפרוטוקול, כולו או חלקו, עשויה לפגוע או להביא לפגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').
12. אדם או אנשים שיתמנו על-ידי הנאמן, מזכיר החברה וכל אדם או אנשים אחרים שיורשו לכך על-ידי הנאמן, יהיו רשאים להיות נוכחים באסיפות של מחזיקי אגרות החוב. במקרה בו על-פי שיקול דעתו הסביר של הנאמן יידרש לערוך בחלק מהאסיפה דיון ללא נוכחות נציגי החברה, אזי לא ישתתפו באותו חלק של הדיון נציגי החברה או מי מטעמה או מי מטעמו של מחזיק קשור.
13. כל האמור בתוספת זו כפוף להוראות שטר הנאמנות.
14. על תוספת זו יחולו תקנות ניירות ערך (הצבעה בכתב, הודעות עמדה והוכחת בעלות בתעודות התחייבות לצורך הצבעה באסיפת מחזיקים של תעודות התחייבות) התשע"ה-2015.

Satelle Properties Limited

תוספת שלישית

**נציגות דחופה למחזיקי אגרות החוב**

ככל שתמונה נציגות דחופה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של אי עמידה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות, החברה מתחייבת כי יחולו עליה, על מינויה ועל פעולותיה ההוראות הרלוונטיות מתוך נספח 5.2.4.4 לפרק 4 לחלק 2 בשער 5 לקודקס הרגולציה<sup>5</sup> כדי שיהא מעת לעת, או בכל חוזר אחר ו/או מסמך אחר אשר יחליף אותו, וכן מתחייבת החברה לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות הדחופה והנאמן, ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על-ידם וגיבוש החלטת הנציגות הדחופה, ולהעביר לנציגות הדחופה את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו לה לגבי החברה.

לנציגות הדחופה תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באמות המידה הפיננסיות, וזאת לתקופה שעד למועד פרסום הדוחות הכספיים הקרובים לאחר מועד פרסום הדוחות הכספיים, מהם עלה לראשונה כי, החברה לא עמדה באיזו מאמות המידה הפיננסיות לתקופה של עד תשעים (90) ימים לפי המוקדם מביניהם. יובהר, כי פרק הזמן שעד למינויה של הנציגות הדחופה יובא בחשבון במסגרת הארכה האמורה לעיל, והוא לא יהווה עילה למתן ארכה נוספת כלשהי לחברה מעבר לאמור לעיל. עוד יובהר, כי פעילות הנציגות הדחופה ושיתוף הפעולה בין חבריה יוגבל לדיון באפשרות של מתן ארכה כאמור, וכי לא יועבר בין חברי הנציגות הדחופה כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

אם לא מונתה נציגות דחופה לפי הוראות תוספת שלישית זו, או אם הנציגות הדחופה החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות סעיף 8 לשטר הנאמנות וכן מתחייבת החברה לפעול בשיתוף פעולה מלא עם הנציגות הדחופה והנאמן, ככל הנדרש לצורך ביצוע הבדיקות הנדרשות על ידם וגיבוש החלטת הנציגות הדחופה, ולהעביר לנציגות הדחופה את כל הנתונים והמסמכים שיידרשו לה לגבי החברה, אשר לא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר.

---

<sup>5</sup> קודקס הרגולציה - עקרונות לניהול עסקים, שער 5, חלק 2 - הון מדידה וניהול סיכונים, פרק 4 - ניהול נכסי השקעה, שפורסם על-ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחשבון במשרד האוצר, כדי שיהיה מעת לעת.

Satelle Properties Limited

נספח א'

פירוט עמידה באמות מידה פיננסיות

להלן דוגמה, לשם ההמחשה בלבד, בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025, המפרטת את עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות העיקריות הקבועות בשטר הנאמנות:

| ס' | אמת המידה הפיננסיות                          | בהתאם לסעיף בשטר הנאמנות                                          |                                                 |                                                  | אופן החישוב ותוצאותיו ליום 30 ביוני 2025 (באלפי אירו)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                 |
|----|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|    |                                              | סעיף 5.4 לשטר הנאמנות לעניין מגבלות על חלוקת דיבידנד <sup>6</sup> | סעיף 5.2 לשטר הנאמנות לעניין התאמת שיעור הריבית | סעיף 5.6 לשטר הנאמנות לעניין העמדה לפירעון מיידי |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                 |
| 1  | הון עצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) | לא יפחת מ-10 מיליון יורו                                          | לא יפחת מ-8 מיליון יורו                         | לא יפחת מ-7 מיליון יורו                          | הון עצמי (כולל זכויות מיעוט)<br>הלוואות נחותות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 13,579<br>(2,934)<br>16,512                     |
| 2  | יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו         | לא יעלה על 75%                                                    | לא יעלה על 77.5%                                | לא יעלה על 80%                                   | חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים<br>ריבית לשלם<br>חוב כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה<br>מזומן ושווי מזומן (לרבות מזומנים מוגבלים בשימוש לטובת חוב פיננסי, לא כולל מזומנים ושווי מזומנים מוגבלים כנגד ערבויות פיננסיות)<br>השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים שמוכרים בדוחות הכספיים של החברה כנכסים שוטפים ופקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש לטובת חוב פיננסי שאינם פקדונות כנגד ערבויות פיננסיות)<br>חוב פיננסי נטו מתואם | 12,383<br>----<br>----<br>101<br>----<br>12,282 |
|    |                                              |                                                                   |                                                 |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 37%                                             |

למגבלות נוספות על ביצוע חלוקה, ראה סעיף 5.4 לשטר הנאמנות.

| ס' | אמת המידה<br>הפיננסיות  | בהתאם לסעיף בשטר הנאמנות                                                |                                                       |                                                       | אופן החישוב ותוצאותיו ליום 30 ביוני 2025 (באלפי אירו)                                                                    |        |
|----|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|    |                         | סעיף 5.4 לשטר<br>הנאמנות לעניין מגבלות<br>על חלוקת דיבידנד <sup>6</sup> | סעיף 5.2 לשטר<br>הנאמנות לעניין התאמת<br>שיעור הריבית | סעיף 5.6 לשטר הנאמנות<br>לעניין העמדה לפירעון<br>מייד |                                                                                                                          |        |
|    |                         |                                                                         |                                                       |                                                       | חוב פיננסי נטו מתואם (ראה אופן החישוב<br>לעיל)                                                                           | 12,282 |
|    |                         |                                                                         |                                                       |                                                       | הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) בתוספת<br>התחייבויות מיסים נדחים                                                            | 20,806 |
|    |                         |                                                                         |                                                       |                                                       | CAP נטו                                                                                                                  | 33,088 |
|    |                         |                                                                         |                                                       |                                                       | סך היתרה הבלתי מסולקת של הקרן בצירוף<br>ריבית שנצברה עד למועד הבדיקה, בניכוי<br>מזומנים ו/או שווי מזומנים בחשבון הנאמנות | ---    |
| 3  | יחס חוב לבטוחה<br>(LTV) | לא יעלה על 65%                                                          | לא יעלה על 78%                                        | לא יעלה על 80%                                        | שווי השעבודים                                                                                                            | ---    |

**INTRAGROUP BOND LOAN PLEDGE AGREEMENT**

**Dated [●] 2025**

**Between**

**SATELLE PROPERTIES LIMITED**

**as PLEDGOR**

**and**

**MISHMERET TRUST COMPANY LTD**

**as PLEDGEE**

**[(in its capacity as SECURITY TRUSTEE)]**

**with**

**[SMB BV] AS THIRD PARTY FOR NOTICE**

This bonds pledge agreement (the **Agreement**) is made on [●] 2025.

**BETWEEN:**

- (A) **SATELLE PROPERTIES LIMITED**, a limited liability company organized and existing under the laws of Cyprus, with registration no: [●] having its registered office at [●], Nicosia, Cyprus and duly represented herein by [●] (the **Pledgor**); and
- (B) **MISHMERET TRUST COMPANY LTD**, a company incorporated in Israel, having its registered office at Begin Road 46, Tel Aviv, Israel, registered with the Registrar of Companies registered under number 513771337, acting in its capacity as Trustee [Security Agent] for the benefit of the Secured Parties under the [Finance Documents] (as defined below) for itself and the other Secured Parties (as defined below) (in such capacity, the **Pledgee**); and

The Pledgor and the Pledgee shall be collectively referred to as the **Parties** and individually as a **Party**.

**WITH AS A THIRD PARTY FOR NOTICE**

[SMB BV] a private company with limited liability (*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*) incorporated under the laws of the Netherlands, having its corporate seat (*statutaire zetel*) in Amsterdam, the Netherlands, its registered office at [●] Amsterdam, the Netherlands, and registered with the trade register of the Chamber of Commerce (*handelsregister van de Kamer van Koophandel*) under number [●] (the **Company**).

**WHEREAS:**

- (A) The Pledgor, as [Notes Issuer] has entered into a Deed of Trust (the **[Notes Trust Deed]**) with, the Pledgee (among other capacities) as Trustee for the holders of the Notes.
- (B) Pursuant to the provisions of Clause 6.2.1 of the Notes Trust Deed, the Pledgor, as [Notes Issuer], shall provide to the Trustee [Security Agent] all [Transaction Security] it is required to provide under the [Transaction Security Documents] listed thereunder.
- (C) Therefore, the Pledgor is required to enter into this Agreement for the creation of a pledge over the Pledged Assets (as defined below).
- (D) This is the “Pledge of Rights under Intercompany Loan Agreements” provided for Clause 6.2.1.2 of the Notes Trust Deed.

**NOW THEREFORE IT IS AGREED** as follows:

**1. INTERPRETATION**

**1.1 Definitions**

In this Agreement:

**Business Day** means a day (other than a Saturday or Sunday) on which banks are open for general business in the [Netherlands, Tel Aviv, Nicosia and Athens].

**Discharge Date** means the date confirmed by the Pledgee as the date on which all commitments under the Notes Trust Deed have been cancelled or terminated in full and

all amounts due under the Finance Documents have been fully and unreservedly repaid and discharged, whether or not as a result of enforcement.

**Enforcement Notice** means a notice given by the Pledgee in its capacity as Trustee [Security Agent] to the Pledgor and the Company in accordance with Clause 5.2 for the enforcement of the Pledge in accordance with the terms of this Agreement, the Notes Trust Deed and/or the general provisions of the law.

**Event of Default** means any event or circumstance specified as such in Clause [8.1] (*Events of Default*) of the Notes Trust Deed.

**Intra-Group Bond Loan** means the Greek law governed bond loan up to an amount of €[●], issued by the Company to the Pledgor under the provisions of the Greek Bond Law pursuant to the Intra-Group Bond Loan Agreement.

**Intra-Group Bond Loan Agreement** an agreement dated [●] 2025 between the Company as issuer of Intra-Group Bonds and the Pledgor as Bondholder and Bondholder Agent.

**Intra-Group Bonds** means the Intra-Group Bonds issued under the Intra-Group Bond Loan.

**Finance Documents** means the [Notes Trust Deed], [any Accession Deed, any Addendum to the Notes Trust Deed, any Transaction Security Document [and any other document designated as a “Finance Document” by the Trustee and the Pledgor as Notes Issuer].

**Financial Collateral Law** means law 3301/2004 transposing into Greek law EC Directive 2002/47/EC on financial collateral.

**Greek Bond Law** means articles 59 to 74 of Law 4548/2018 and article 14 of Law 3156/2003, as in force from time to time.

**Intra-Group Bonds Register** means the register of Intra-Group Bonds maintained in accordance with the provisions of the relevant Intra-Group Bond Loan Agreement and the applicable provisions of the law.

**Pledge** means the Security Interest created over the Pledged Assets by this Agreement.

**Pledged Assets** means the Pledged Claims and the Intra-Group Bonds.

**Pledged Claims** means all present and future, actual or contingent, rights and claims of the Pledgor (or any successor of the same) against the Company in connection with any Intra-Group Bonds, including without limitation all associated rights *in personam* or *in rem* and actions of the Pledgor to pursue such rights and claims judicially or extra-judicially, including without limitation by enforcement of the Related Security.

**Related Security** means the Security Interests securing the Intra-Group Bonds in accordance with the Intra-Group Bond Loan Agreement.

**Related Security Documents** means the agreements and any other documents evidencing the creation and perfection of the Related Security, including without limitation (where applicable) any certificates of registration of such Related Security.

**Secured Obligations** means all present and future liabilities and obligations at any time due, owing or incurred by the Pledgor as Notes Issuer and by each other debtor to the

Secured Parties under the Finance Documents, both actual and contingent and whether incurred solely or jointly and as principal or surety or in any other capacity.

**Secured Parties** means the Trustee/Security Agent and the holders of the Notes from time to time.

**Security Interest** means any mortgage, mortgage pre-notation (under articles 1274 et seq. of the Greek Civil Code), pledge, lien, charge, assignment, hypothecation, financial collateral arrangement or security interest or any other agreement or arrangement having a similar effect.

**Security Period** means the period beginning on the date hereof and ending on the Discharge Date.

## **1.2 Interpretation**

In this Agreement, except where the context otherwise requires:

- (a) or unless defined in this Agreement, capitalised terms defined in any Finance Document, shall have the meaning given to them in such Finance Document;
- (b) any reference to a Recital or Clause or Schedule is to the relevant Recital or Clause or Schedule of this Agreement and any reference to a sub-clause or paragraph is to the relevant sub-clause or paragraph of the Clause in which it appears;
- (c) any reference to the Notes Trust Deed, any other Finance Document or any other agreement or document shall be construed as a reference to such (as the case may be) as the same may have been or may from time to time be amended, varied, supplemented or novated;
- (d) the headings in this Agreement are included for convenience only and shall not affect the interpretation of this Agreement;
- (e) use of the singular includes the plural and vice versa;
- (f) use of any gender includes the other gender;
- (g) any reference to persons includes natural persons, legal entities of any kind and unincorporated associations of persons and any special or universal successor of such persons;
- (h) any reference to a law, statute, statutory provision, rule or regulation, subordinate or enabling legislation (legislation) shall be construed as referring to such legislation as currently in force and (to the extent that express reference is made in this Agreement to a date after the date hereof) as amended and in force at that time; and
- (i) this Agreement is subject to the provisions of the Notes Trust Deed and the other Finance Documents and, in the event of any conflict between the provisions of this Agreement and the Notes Trust Deed or other Finance Document, the terms of the Notes Trust Deed or such other Finance Document shall prevail.

## **2. AGREEMENT TO PLEDGE**

- 2.1** As security for the due and timely discharge and payment of the Secured Obligations, the Pledgor hereby creates the Pledge over the Pledged Assets as a first ranking security financial collateral arrangement under the Financial Collateral Law and (to the extent applicable) of the Greek Civil Code. The Pledgee hereby accepts the Pledge.
- 2.2** The Pledge is created in favour of the Pledgee in its capacity as Trustee/Security Agent for itself and for the benefit of the other Secured Parties and also in its capacity (where applicable) as joint and several creditor in accordance with article 489 et seq. of the Greek Civil Code.
- 2.3** The Pledgor and the Pledgee hereby agree and acknowledge that the Pledge shall extend to:
- (a) any actual, future or contingent Intra-Group Bonds issued from time to time by the Company to the Pledgor;
  - (b) the Pledged Claims; and
  - (c) the Related Security.

### **3. PERFECTION REQUIREMENTS**

- 3.1** The Pledgor shall, promptly upon signing of this Agreement:
- (a) procure that a note of the Pledge be registered in the Intra-Group Bonds Register for the Intra-Group Bond Loan, and promptly upon such registration deliver to the Pledgee original extract or certified copy of the Intra-Group Bonds Register evidencing the Pledge;
  - (b) deliver to the Pledgee a copy of the Intra-Group Bond Loan Agreement and copies of all relevant Related Security Documents.
- 3.2** For the perfection of the pledge established pursuant to this Pledge of claims, the Pledgor shall procure the submission to the Electronic Pledge Registry, in accordance with the provisions of articles 19 and 24 of Law 5123/2024 and the provisions of Decision No. 354/5/16.05.2025 of the Board of Directors of “Elliniko Ktimatologio” (Government Gazette B 2882/10-06-2025) and Decision No. 366/10/04.08.2025 (Government Gazette B 4613/25-08-2025, as currently in force, or any subsequent relevant decision of the same legal entity and/or any subsequent ministerial decision, the electronic form/application for the registration of this Pledge of claims with the Electronic Pledge Registry, together with the following documents (in electronic form) (a) a publication form/summary, signed by both Parties with certified signatures, and as provided in Article 1 par. 4 of Decision No. 354/5/16-05-2025 of the Board of Directors of “Elliniko Ktimatologio” (Government Gazette B 2882/10-06-2025) and Decision No. 366/10/04.08.2025 (Government Gazette B 4613/25-08-2025 of the Board of Directors of “Elliniko Ktimatologio”, or any subsequent relevant decision of the same legal entity and/or any subsequent ministerial decision (the **Official Form**), also attaching an annex constituting the “Pledge File” in Article 1 of Decision No. 354/5/16-05-2025 of the Board of Directors of “Elliniko Ktimatologio” (Government Gazette B 2882/10-06-2025), listing all the Pledged claims under this Pledge of claims, which is also attached as an annex to the Official Form; and (c) a duly certified Greek translation of this Agreement.

Specifically in respect of the formalities of Greek Law 5123/2024, each Party irrevocably and unconditionally authorizes Papapolitis & Papapolitis Law Partnership (Athens Bar no.

[●]) or any of its associated lawyers, including Mr Nikolaos Katsaros (Athens Bar no. 23318), Mr. Evgenios Fiflis (Athens Bar no. 40618) and Ms Maria Karampella (Athens Bar no. 20683), to validly submit to the Unified Central Electronic Register of Pledges (<https://enexyra.ktimatologio.gr>) this Agreement and any other document as may be required in order for the Pledge to be registered and perfected pursuant to applicable law, including the provisions of Law 5123/2024.

The Pledgor undertakes the obligation to carry out any necessary action and make any declaration that may be required, in the reasonable opinion of the Pledgee, in accordance with applicable law, and particularly Law 5123/2024, as in force from time to time and as may be amended or replaced and the Pledgor shall generally cooperate promptly with the Pledgee, upon request, for the registration of this Claims Pledge Agreement with the Electronic Pledge Registry of Article 15 of Law 5123/2024 (including, indicatively, by signing the Official Form), as well as any other required specific forms, applications, and declarations to third parties, and any other act, statement, supplement, amendment, etc. that may be required pursuant to the applicable legal provisions and in particular article 20 of Law 5123/2024.

#### **4. INSTRUCTIONS TO THE COMPANY**

The Pledgor hereby irrevocably instructs the Company:

- (a) to discharge all Pledged Claims only to the Pledgee free of any set-off, counterclaim or retention due to potential counter-claims of the Company as against the Pledgor and/or the Bondholder Agent;
- (b) to comply with all instructions given to it by the Pledgee; and
- (c) to provide the Pledgee with any information, documents or instruments relating to the Pledged Assets as the Pledgee may reasonably request.

#### **5. RIGHTS AND OBLIGATIONS IN CONNECTION WITH THE PLEDGED ASSETS**

**5.1** Prior to the occurrence of an Event of Default, the Pledgor shall be free to exercise its rights under the Pledged Assets, subject to the Pledgor being in compliance with the Finance Documents. For the purposes of this clause 5.1, the Pledgee hereby irrevocably authorises the Pledgor to deal with, collect in its own name and on its own account any amounts owed to it from time to time under the Intra-Group Bond Loan until the occurrence of an Event of Default.

**5.2** Upon the occurrence of an Event of Default and at any time thereafter, the Pledgee shall be entitled and without prior notice to the Pledgor:

- (a) exercise any claims in respect of the Pledged Assets; and
- (b) require the Company to effect payment of all monies due by it in connection with the Pledged Assets directly to the Pledgee, in accordance with and for the purposes of Clause 8 (*Application of Proceeds*).

#### **6. REPRESENTATIONS AND UNDERTAKINGS**

**6.1** The Pledgor hereby represents and warrants to the Pledgee that:

- (a) the Pledgor is and will be the sole owner of any rights and claims owned by it from time to time in respect of any Intra-Group Bonds and shall not transfer such rights and claims to any third party;
- (b) except as created hereunder, the Pledged Assets are not subject to any Security Interest and there are no arrangements in force entitling or allegedly entitling any person to any Security Interest over the Pledged Assets;
- (c) there are no rights, subscriptions, options or agreements of any kind outstanding that would entitle any third party to acquire any Pledged Assets; and
- (d) the creation and perfection of the Pledge does not violate any law or regulation applicable to the Pledgor or any agreement or other undertaking in each case binding on the Pledgor.

**6.2** The representations and warranties set out in Clause 6.1 are made at the date hereof and are deemed to be repeated on each day during the Security Period with reference to the facts and circumstances then existing.

**6.3** The Pledgor shall not grant to the Company any loans or other form of credit other than by the issue of Intra-Group Bonds subject to the Pledge.

## **7. ENFORCEMENT**

**7.1** Throughout the Security Period, the Pledgee shall be entitled, without prior notice to the Pledgor, to exercise all rights and powers conferred on it under the Finance Documents, this Agreement and/or available by law (including in particular the Financial Collateral Law) to a secured creditor, at the times, in the manner and on the terms it thinks fit.

**7.2** Upon the service of a notice that an Event of Default has occurred, the Pledgee is entitled for the enforcement of this Bonds Pledge:

- (a) to collect the Pledged Claims;
- (b) to sell or otherwise dispose of all or any part of the Pledged Assets as provided by law and generally to exercise any rights and powers conferred on the Pledgee under this Agreement and/or are available by law to a secured creditor;
- (c) to appropriate the Pledged Assets or any number thereof in accordance with the provisions of the Financial Collateral Law and cause all actions necessary or reasonably desirable in order to become the registered, full and undisputable owner of such Pledged Assets or any number thereof free of any rights or security interests of any third party; and
- (d) generally to act in relation to the Pledged Assets in such manner as the Pledgee shall lawfully determine,

in or towards satisfaction of the Secured Obligations.

**7.3** In case of appropriation of any Pledged Assets referred to in clause 7.2 above, the value of the Pledged Assets shall be the nominal value of the outstanding Intra-Group Bonds at the time of appropriation.

**7.4** Save as otherwise provided herein, the Pledgee shall, where applicable, exercise any of its rights under this Agreement without any other procedure or requirement, according to

the provisions of the Financial Collateral Law. Indicatively, the rights of the Pledgee under clause 7.2 shall be without any requirement for:

- (a) serving prior notice of the Pledgee's intention to sell or otherwise dispose of the Intra-Group Bonds;
- (b) approval by any court, public officer or other person of the terms of such sale or disposal;
- (c) the sale or disposal being conducted by public auction or in any other legally prescribed manner; or
- (d) the lapse of any additional time period.

**7.5** The Pledgor hereby waives any of its rights to object to, direct or require the application of any specific method or sequence relating to the enforcement and/or satisfaction of the Pledgee's rights hereunder. Without limitation to the foregoing, the Pledgor waives its rights to object to or require that the Pledgee proceeds with any of the following prior to exercising any of the rights under clause 7.2 of this Agreement:

- (a) sell or appropriate any other assets pledged in favour of the Pledgee;
- (b) enforce any other Security Interest granted by the Pledgor or by any other person in favour of the Pledgee; or
- (c) demand payment from a third party.

**7.6** None of the Pledgee, any delegate of the Pledgee appointed pursuant to this Agreement or any Secured Party shall be liable by reason of:

- (a) taking any action permitted by this Agreement or by law;
- (b) any neglect in connection with the Pledged Assets; or
- (c) realisation of all or any part of the Pledged Assets.

## **8. APPLICATION OF PROCEEDS**

**8.1** Any moneys payable to the Pledgee hereunder shall be paid on the instructions of the Pledgee.

**8.2** Any amount received by the Pledgee under this Agreement, both before and after enforcement, shall be applied by the Pledgee for the following purposes in the following order of priority:

- (a) in satisfaction of or provision for all taxes, costs and expenses, together with interest and default interest (as well after as before judgment and payable on demand) from time to time from the date the same become due and payable until the date the same are unconditionally and irrevocably paid and discharged in full, any such interest calculated in accordance with the Finance Documents;
- (b) in or towards payment of the Secured Obligations or such part of them as is then due and payable in accordance with the Finance Documents; and
- (c) in payment of the surplus (if any) to the Pledgor or any other person entitled thereto.

## **9. CONTINUING SECURITY - RELEASE**

- 9.1** The Pledge constituted by this Agreement shall remain effective throughout the Security Period and will extend to the ultimate balance of all Secured Obligations, regardless of any intermediate payment or discharge in whole or in part of any of the Secured Obligations.
- 9.2** The Pledge shall be released by the Pledgee upon the expiry of the Security Period at the request and the cost of the Pledgor, and for this purpose the Pledgee shall execute and deliver to it such documents as the Pledgor may reasonably require.

## **10. WAIVERS - REMEDIES CUMULATIVE**

- 10.1** The rights of the Pledgee under this Agreement:
- (a) may be exercised as often as necessary;
  - (b) are cumulative and not exclusive of its rights under the general provisions of the law;
  - (c) are in addition to, and shall not be affected by, the existence of any other forms of security or rights which the Pledgee or any other Secured Party may now or at any time hold or have in respect of the Secured Obligations and are capable of being enforced independently of the enforcement of such other rights or security; and
  - (d) may be waived only specifically and in writing.
- 10.2** Delay in exercising or non-exercise of any such right does not constitute a waiver of that right.

## **11. TAXES AND EXPENSES**

The Pledgor shall pay to the Pledgee on demand by the Pledgee:

- (a) all taxes that may be due in connection with the creation, preservation or enforcement of the Pledge and the exercise of any rights of the Pledgee under this Agreement; and
- (b) all costs and expenses (including legal fees and/or the allocated costs of internal counsel) incurred by the Pledgee in connection with the enforcement of any right under this Agreement.

## **12. FURTHER ASSURANCE**

- 12.1** The Pledgor undertakes to abstain from any act or thing that would interfere with the exercise of the Pledgee's rights under this Agreement.
- 12.2** The Pledgor further undertakes from time to time to execute, sign, perfect, do and (if required) register every such further document, act or thing as in the reasonable opinion of the Pledgee may be necessary or desirable for the purposes of more effectively protecting or perfecting the security constituted by this Agreement or to facilitate the realisation of the Pledged Assets or to establish, maintain, protect, preserve or enforce the same and the rights of the Pledgee or any Secured Party hereunder.

## **13. DELEGATION**

The Pledgee shall be entitled at any time and as often as may be expedient to delegate all or any of the powers and discretions vested in it by this Agreement in such manner, upon such terms, and to such persons as the Pledgee may in its discretion think fit in accordance with the Finance Documents.

#### **14. POWER OF ATTORNEY**

**14.1** In addition to the rights and powers vested in the Pledgee hereunder, and without prejudice to its own rights, the Pledgor hereby by way of security and in order more fully to secure the performance of its obligations under this Agreement, irrevocably appoints, authorises and empowers the Pledgee and any delegate of the Pledgee pursuant to this Clause 14 to be its attorney acting severally, and on its behalf and in its name or otherwise:

- (a) to execute and do all such acts and things which the Pledgor is required to do and fails to do under this Agreement (including, without limitation, to make any demand upon or to give any notice or receipt to any person owing monies to the Pledgor);
- (b) to execute and deliver any documents, contracts or agreements of any legal nature whatsoever whether they fall within the scope of article 235 of the Greek Civil Code or not;
- (c) generally in its name and on its behalf to exercise all or any of the powers, authorities and discretions conferred by or pursuant to this Agreement or by the provisions of the law to the Pledgee or any of the Pledgee's delegates; and
- (d) (without prejudice to the generality of the foregoing) to sign, seal, deliver and otherwise perfect any deed, agreement, instrument or act which it or he may reasonably deem appropriate for the purpose of exercising any such powers, authorities and discretions.

**14.2** The appointment of and the authorisation and powers made and given to the Pledgee and the Facility Agent in accordance with Clause 14.1 above shall be irrevocable since they are established to the effect of protecting the interests of the Pledgee and the other Secured Parties, in accordance with articles 218 and 724 of the Greek Civil Code and they shall remain effective in the circumstances referred to in articles 223 and 726 thereof.

#### **15. SEVERABILITY**

The invalidity or unenforceability of any provision of this Agreement shall in no way affect the validity or enforceability of the remaining provisions contained herein.

#### **16. AMENDMENT**

Modifications or amendments to this Agreement shall be effected only by a written agreement duly executed by the Parties.

#### **17. COUNTERPARTS**

**17.1** This Agreement may be executed in any number of counterparts and this will have the same effect as if the signatures on the counterparts were on a single copy of this Agreement.

#### **18. NOTICES**

All notices under, or in connection with, this Agreement shall be given in writing to the address of each of the Parties set out in the preamble to this Agreement or to such other address as the relevant Party shall have notified the other Party in writing.

## **19. LANGUAGE**

**19.1** Any notice given under or in connection with this Agreement shall be in English.

**19.2** All other documents provided under or in connection with this Agreement shall be:

- (a) in English (except that any reports of service or other documents issued by a Greek court or authority may be in Greek); or
- (b) if not in English, accompanied by a certified English translation and, in this case, the English translation shall prevail unless the document is a statutory or other official document.

**19.3** The Parties agree, acknowledge and accept that the English text of any document, notice or request in connection with this Agreement shall prevail in all respects in case of any discrepancy between the English text and the Greek text (or, respectively, between the English text and any Greek translation of any document, notice or request to any of the Parties, that may need to be produced, filed with, submitted to or served upon any person for any of the purposes set out herein).

## **20. JURISDICTION**

The Pledgor agrees that the competent courts of Athens have exclusive jurisdiction to settle any disputes in connection with the enforcement of the Pledge and accordingly submits to the jurisdiction of Greek courts, without prejudice to the right of the Pledgee to take proceedings against any person before any other court of competent jurisdiction.

## **21. SERVICE OF PROCESS**

Without prejudice to any other mode of service, the Pledgor:

- (a) irrevocably appoints [●]<sup>1</sup>, with registered address at [●], and Tax Reg. No. [●], [●] tax office as its agent for service of process, in relation to any judicial or extrajudicial notice or proceedings in connection with this Agreement;
- (b) agrees that failure by a process agent to notify the Pledgor of the process will not invalidate the proceedings concerned; and
- (c) agrees that if the appointment of the person mentioned in paragraph (a) above ceases to be effective, the Pledgor shall immediately appoint a further person in Greece to accept service of process on behalf of the Pledgor in Greece. Failing this, the Pledgee may appoint another agent for this purpose.

## **22. APPLICABLE LAW**

This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of Greece.

---

<sup>1</sup>

NTD: an individual with permanent address in Greece and Greek tax ID

**IN WITNESS WHEREOF**, this Agreement was duly signed in three originals at the date specified above.

**FOR AND ON BEHALF OF SATELLE PROPERTIES LIMITED**  
**AS PLEDGOR**

---

**NAME:**

**TITLE:**

**FOR AND ON BEHALF OF MISHMERET TRUST COMPANY LTD**  
**AS PLEDGEE**

---

**NAME:**

**TITLE:**

**AS THIRD PARTY FOR NOTICE**  
**FOR AND ON BEHALF OF [SMB BV]**  
**AS COMPANY**

---

**NAME:**

**TITLE:**

**[SMB BV]**  
AS ISSUER

AND

**SATELLE PROPERTIES LIMITED**  
AS SOLE BONDHOLDER,  
BONDHOLDER AGENT AND BONDS REGISTRAR

---

BOND LOAN FACILITY AGREEMENT

---

**THIS BOND LOAN FACILITY AGREEMENT** is dated [●] 2025

**BETWEEN:**

- (1) **[SMB BV]**, a private company with limited liability (*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*) incorporated under the laws of the Netherlands, having its corporate seat (*statutaire zetel*) in Amsterdam, the Netherlands, its registered office at [●] Amsterdam, the Netherlands, and registered with the trade register of the Chamber of Commerce (*handelsregister van de Kamer van Koophandel*) under number [●] (the "**Issuer**"); and
- (2) **SATELLE PROPERTIES LIMITED**, a limited liability company organized and existing under the laws of Cyprus, with registration no: HE 475527 having its registered office at Artemidos 41-43, POETIS TOWER, Larnaca, Cyprus and duly represented herein by [●] (as the context requires, the "**Bondholder**" and the "**Bondholder Agent**");

each a "**Party**" and collectively the "**Parties**".

**BACKGROUND:**

WHEREAS pursuant to a resolution of the Issuer's [board of directors] dated [●].[●].2025 (the "**Resolution**") the Issuer has approved to issue a Bond Loan (as defined below) up to an aggregate principal amount not exceeding €[●], the terms and conditions of which Bond Loan shall be governed by this Agreement (as defined below);

WHEREAS the Bondholder has agreed to subscribe for and pay for Bonds (as defined below);

WHEREAS under the terms of this Agreement and according to article 64 of law 4548/2018, the Bondholder, as sole bondholder, is appointed as Bondholder Agent.

WHEREAS the Bondholder Agent is also appointed to act as the Bonds Registrar to hold and maintain the Bonds Register (as defined in Clause 2.5 (*Bonds Register*) of this Agreement).

NOW THEREFORE, the Parties have agreed to enter into and execute this agreement (the "**Agreement**"), constituting the terms and conditions of the Bonds in accordance with the Bond Law and the Resolution and pursuant to which the Bondholder shall subscribe for, and the Issuer shall issue, Bonds.

**IT IS HEREBY AGREED** as follows:

**1. DEFINITIONS AND INTERPRETATION**

**1.1 Definitions**

**Advance Date** means the date of issue of Bonds, following submission of an Advance Notice, as such date is stated in the Bonds Register.

**Advance Notice** means the subscription request made by the Issuer to the Bondholder to subscribe for Bonds substantially in the form of Schedule 1.

**Bond Loan** has the meaning given to it in Clause 2.1(a).

**Bond Loan Availability Period** means [•] days as of the date hereof.

**Bond Security** has the meaning given to it in Clause 4.

**Bond Security Documents** means the:

- (a) the agreements for the creation of Bond Security, listed in Schedule 2; and
- (b) the documents evidencing the registration of a mortgage pre-notation over the Property.

**Bonds** has the meaning given to it in Clause 2.1(b).

**Bonds Maximum Principal Balance** has the meaning given to it in Clause 2.2(b).

**Business Day** means a day (other than a Saturday or Sunday) on which banks are open for general business in the [Netherlands, Tel Aviv, Nicosia and Athens].

**Default Interest Rate** means the percentage *per annum* for the calculation of default interest, being the aggregate of the Interest Rate plus [three point seventy-five] per cent [(3.75%)].

[**EURIBOR** means [the applicable interbank offered rate in EURO, of a months' duration equal to the applicable Interest Period and which is defined by the banking federation of the European Union, as this interest rate is showed in the applicable Screen Rate of REUTERS, in the special page of EURIBOR, or in another equivalent screen or page, approximately at 11.00 a.m. (Brussels time), at least two (2) Business Days prior to the Interest Period to which it will be applicable (Rate Fixing Day). In case that any Interest Period lasts for a duration for which EURIBOR is not electronically available, as per above, EURIBOR will mean the interest rate as calculated by the Issuer for such duration, according to the method of linear interpolation, taking into account the interest rates of the immediately preceding, to this Interest Period, time-periods, for which EURIBOR will be applicable.]

**Greek Bond Law** means articles 59-74 of Greek law 4548/2018.

**Interest Payment Date** means the last day of an Interest Period, pursuant to Clause 6.

**Interest Period** means successive periods of [●] (●) months, the first of which starting from the Bonds' Advance Date.

**Interest Rate** means EURIBOR plus the Margin.

**Margin** means [●]% *per annum*.

**Maturity Date** means [●].[●].[●] on which any and all outstanding principal under the Bonds must be fully repaid.

**Notes** means the notes issued by the Bondholder pursuant to the Notes Trust Deed, and as defined in Clause 1.6.1 therein;

**Notes Trust Deed** means a Deed of Trust entered by and between the Bondholder, as issuer, and Mishmeret Trust Company Ltd, as the Notes trustee, on [●]

**Property** means the real estate property owned by the Issuer which is described in Schedule 3 hereof and shall operate as hotel known as [●].

**Security Holder** has the meaning given to it in Clause 2.5(vi) and Clause 12.

## 2. THE BOND LOAN FACILITY

### 2.1 The Bond Loan Facility

- (a) Subject to the terms of this Agreement, the Bondholder makes available to the Issuer a bond loan facility in an aggregate nominal amount up to the Bonds Maximum Principal Balance issued by the Issuer in the form of a common secured bond loan in accordance with the provisions of the Greek Bond Law (the "**Bond Loan**").
- (b) The Bond Loan shall be constituted by the non-certificated bonds issued by the Issuer on the Advance Dates on the terms and subject to the conditions set forth in this Agreement (the "**Bonds**"). The Bonds will be registered in the Bonds Register, which will be maintained by the Bondholder Agent acting as the Registrar.
- (c) The Bondholder accepts to subscribe and pay for Bonds issued under the Bond Loan pursuant to the relevant Advance Notice submitted by the Issuer on the terms and subject to the conditions set forth in this Agreement.
- (d) The release by the Bondholder to the Issuer of the proceeds of the Bonds issued pursuant to the Advance Notice will be deemed as the payment of the subscription moneys by the Bondholder to the Issuer for the relevant Bonds.
- (e) All rights and claims of the Bondholder in connection with the Bond Loan shall be exercised in accordance with this Agreement, which constitutes the programme for the issue of the Bond Loan and also incorporates the subscription agreement for the Bonds, in accordance with the article 60 paragraph 3 of the Greek Bond Law.

### 2.2 Nature of the Bond Loan and the Bonds

- (a) The Bonds issued by the Issuer pursuant to this Agreement shall:
  - (i) be in registered non-certificated form;
  - (ii) be issued at par;
  - (iii) be denominated in EUR; and
  - (iv) each Bond will be issued for a nominal amount of EUR1.00.
- (b) The Bonds will be issued for an aggregate nominal amount at least equal to EUR [●] or integral multiples thereof, provided that the aggregate principal amount at any time outstanding under all Bonds (the "**Principal Amount Outstanding**"), shall not exceed EUR [•] (the "**Bonds Maximum Principal Balance**").
- (c) The Bonds will constitute secured, direct and unconditional obligations of the Issuer.

- (d) The Bonds will rank *pari passu* and *pro rata* without any preference or priority among themselves as to payments of principal and interest.
- (e) No physical or dematerialised bond certificates will be issued in respect of the Bonds.

### 2.3 Appointment of Bondholder Agent

- (a) Pursuant to the provisions of article 64 of Law 4548/2018 and under the terms of this Agreement, the Issuer appoints the Bondholder, as sole bondholder under the Bond Loan, as Bondholder Agent and the Bondholder accepts such appointment. The Bondholder Agent is not entitled to a fee.
- (b) The Bondholder Agent shall:
  - (i) have only those duties which are expressly provided for in this Agreement and those which by way of mandatory provisions under art. 65 of the Greek Bond Law and any other applicable laws are assigned to the Bondholder Agent;
  - (ii) hold the Bond Security in its own name but for the account and on behalf of the Bondholder and in accordance with Article 73 of the Greek Bond Law on the terms contained in this Agreement;
  - (iii) perform the duties and exercise the rights, powers, authorities and discretions that are specifically given to it under or in connection with this Agreement , together with any other incidental rights, powers, authorities and discretions;
  - (iv) enter into and deliver each document expressed to be entered into by the Bondholder Agent pursuant to this Agreement; and
  - (v) represent the Bondholder judicially and extrajudicially in the context of its rights as Bondholder under the Bond Loan and the Bond Security, as per par. 3 of art. 65 of the Greek Bond Law.

### 2.4 Appointment of Bonds Registrar

Under the terms of this Agreement, the Issuer appoints the Bondholder Agent as Bonds Registrar and the Bondholder Agent accepts such appointment. The Bonds Registrar is not entitled to a fee.

### 2.5 Bonds Register

- (a) The Issuer shall at all times cause to be maintained, and the Bonds Registrar shall maintain, a register in respect of the non-certificated Bonds (the "**Bonds Register**") in electronic or hard copy form which shall record, in respect of the Bonds, at least and without limitation:
  - (i) the identity of each Bondholder;
  - (ii) the address or registered office of each Bondholder, as applicable;

- (iii) its bank account details for payments due to each Bondholder under the Bonds;
  - (iv) any amounts paid by the Issuer under the Bonds (on account of principal and interest);
  - (v) the Principal Amount Outstanding owing under the Bonds; and
  - (vi) the security created over the Bonds pursuant to Clause 12 hereof, the identity and address or registered office, as applicable, of the beneficiary of such security (the “**Security Holder**”), and the bank account details of the Security Holder for any payments due to it under the Bonds.
- (b) The Bonds Registrar shall record in the Bonds Register each Advance, and the relevant Advance Date, and the Principal Amount Outstanding.
- (c) The entries in the Bonds Register shall be conclusive evidence of title to and beneficial interest in the Bonds, as well as of any encumbrances thereon, in the absence of manifest error, and the Issuer, the Bondholder, and the Bondholder Agent are entitled to treat each registered person whose identity is recorded therein as a Bondholder and as Security Holder pursuant to article 59 paragraph 5 in conjunction with article 40 paragraph 2 of the Greek Bond Law.
- (d) The Bonds Registrar shall make the Bonds Register available for inspection by the Issuer, the Bondholder and the Security Holder, or any other third party on behalf of any of them, at any reasonable time upon prior notice of not less than two (2) Business Days to the Bonds Registrar.
- (e) The Bonds Registrar shall also supply the Bondholder, the Bondholder Agent, as well as the Security Holder, with a certified copy of the Bonds Register on request without undue delay. Such certified copy of the Bonds Register and any relevant certification issued by the Bondholder Agent pursuant to article 65 par. 5 of the Greek Bond Law shall suffice as complete evidence (subject to counter-evidence in writing), both judicially and extra-judicially, of the identity of the Bondholder and the Security Holder, and of the amount due by the Issuer under the Bonds as at the date of the certified copy of the Bonds Register.

## 2.6 **Bondholder group**

- (a) The Bondholder is constituted as a “group of bondholders” (the “**Group**”) within the meaning of article 63 of the Greek Bond Law.
- (b) The Issuer and the Bondholder Agent must comply with the instructions given by the Bondholder (in its capacity as Group) or, upon the creation of the security of Clause 12, the Security Holder.
- (c) None of the Issuer or the Bondholder Agent (as applicable) shall be required to take any action unless and until they have received the instructions of the Bondholder (in its capacity as Group) or, upon the creation of the security of Clause 12, the Security Holder.

- (d) Unless otherwise expressly provided in this Agreement, the Bondholder (in its capacity as Group) or, upon the creation of the security of Clause 12, the Security Holder, shall resolve all matters by way of resolutions of the Group, including, but not limited to any amendment or waiver of the terms of the Bonds, the Bond Security or any other terms of this Agreement.
- (e) Written resolutions signed by the Bondholder (in its capacity as Group) or, upon the creation of the security of Clause 12, the Security Holder, shall constitute valid and binding decisions of the Bondholder (in its capacity as Group) and those shall be binding upon the Issuer and the Bondholder Agent.

### 3. **PURPOSE**

- 3.1 The Issuer will use the proceeds of the Bond Loan exclusively for the purposes of (i) refinancing existing indebtedness of the Issuer owed to [●] for an amount not exceeding €[●], and (ii) any costs and expenses related to the design, construction and refurbishment work in the Property, and (iii) related costs and expenses, as well as costs associated with the entry into of this Agreement and the granting of the Bond Security (the “**Bond Loan Permitted Purpose**”).

### 4. **BOND SECURITY**

- 4.1 Prior to the submission of the first Advance Request in respect of the Bond Loan, the Issuer shall procure that the bond security pursuant to the Bond Security Documents is granted and perfected (the “**Bond Security**”).
- 4.2 The Bond Security will be established in the name of the Bondholder Agent and held by the same for the account and benefit of the Bondholders (and, upon the creation of the security of Clause 12, the Security Holder) in accordance with article 73 of the Greek Bond Law.

### 5. **DRAWING**

- 5.1 The Issuer may only draw amounts under the Bond Loan by delivering to the Bondholder a duly completed Advance Request not less than two (2) Business Days prior to the proposed Advance Date, as set out in the Advance Request.
- 5.2 Each Advance Request is irrevocable and will not be regarded as having been duly completed unless:
  - (a) the proposed Advance Date is a Business Day within the Bond Loan Availability Period;
  - (b) the proposed Advance set out in the Advance Request (the “**Advance**”) is an amount of Bonds with a Nominal Amount at least equal to EUR [●] or integral multiples thereof;
  - (c) the amount of the proposed Advance set out in the Advance Request when added to the Principal Amount Outstanding of any Bonds already issued will not exceed the Bonds Maximum Principal Balance; and
  - (d) the Bond Security has been validly created and perfected and is in full force and effect pursuant to Clause [44](#).

- 5.3 The proceeds of all Advances made under this Agreement will be paid into the account of the Issuer [ ● CY Account].

## **6. INTEREST**

- 6.1 The Bonds will accrue interest on each day from (and including) each Bond's relevant Advance Date until each such Bond's outstanding principal is repaid in full.
- 6.2 On the last Business Day of each Interest Period, the Issuer will pay interest to the Bondholders on the unpaid Nominal Amount of the Bonds, at the Interest Rate. Interest on the Bonds shall accrue from the respective Issue Date until repayment in full on the basis of the actual number of days of each Interest Period and a year of three hundred and sixty (360) days.
- 6.3 Interest on the Bonds shall be calculated in arrears and on the basis of the Interest Rate and shall be payable in respect of each Interest Period on the relevant Interest Payment Date.
- 6.4 An Interest Period with respect to a Bond shall not extend beyond the Maturity Date of such Bond. If an Interest Period would otherwise overrun the Maturity Date, it will be shortened so that it ends on the Maturity Date.
- 6.5 If the last day of an Interest Period falls on a day not being a Business Day, that Interest Period shall end on the next Business Day and any Interest shall accrue accordingly, unless such day would fall in the next calendar month, in which case the due date shall be the immediately preceding Business Day, and any Interest shall accrue accordingly.
- 6.6 Default interest shall accrue on any amount of principal and/or interest which is overdue by more than seven (7) Business Days after its scheduled due date under this Agreement, provided that such delay is attributable to the Issuer. Default interest shall be calculated at the applicable Default Interest Rate from the due date until the date of actual payment, both, before and after the termination of the Bond Loan and before and after any judgment with regard to the termination of the Bond Loan. In the event that any overdue and payable amount remains outstanding during successive Interest Periods, the Default Interest Rate shall be adjusted and applied in respect of each separate Interest Period; provided however that, for these purposes, the first Interest Period for the relevant overdue and payable amount shall have a duration equal to the unexpired portion of such Interest Period. Default interest shall be calculated on the basis of actual days elapsed and a year of three hundred and sixty (360) days.

## **7. PAYMENTS**

- 7.1 All payments to be made by the Issuer under this Agreement shall be made in EUR in immediately available cleared funds. If any sum falls due under this Agreement otherwise than on a Business Day, it shall be paid on the immediately preceding Business Day.
- 7.2 All payments made, or required to be made, by the Issuer to the Bondholder and/or to the Bondholder Agent, acting on behalf of the Bondholder, whether before or after judgment, shall be free of any set-off, counterclaim or retention due to potential counter-claims of the Issuer as against the Bondholder and/or the Bondholder Agent

and the Issuer expressly waives any right of set-off, counterclaim or retention as against the Bondholder and/or as against the Bondholder Agent acting on behalf of the Bondholder.

## 8. REPAYMENT- PREPAYMENT

- 8.1 Subject to the Issuer's rights under Clause 8.2 regarding voluntary prepayment, the Issuer shall repay in full the Principal Amount Outstanding under the Bonds on the Maturity Date pursuant to the terms and conditions of this Agreement.
- 8.2 The Issuer may prepay part or all of the outstanding amount of the Bonds together with any accrued interest at any time by giving not less than five (5) Business Days prior written notice to the Bondholder. Any notice of prepayment given by the Issuer under this Clause 8.2 shall specify the date or dates upon which the relevant prepayment is to be made and the amount of that prepayment.
- 8.3 Bonds following a repayment or pre-payment will be automatically cancelled and may not be re-offered for subscription.

## 9. EVENTS OF DEFAULT

Each of the events or circumstances set out below is an event of default (each an "**Event of Default**") and shall be treated accordingly for the purposes of Clause 10 (*Acceleration*) of this Agreement.

- (a) *Notes Trust Deed Event of Default:* (i) An Event of Default is continuing under the Notes Trust Deed and a resolution has been passed in accordance with its terms to enforce any security granted thereunder; and/or (ii) the Notes have been accelerated in accordance with the terms of the Notes Trust Deed;
- (b) *Failure to pay:* the Issuer does not pay, on its due date, any amount payable pursuant to this Agreement at the place and in the currency in which it is expressed to be payable unless such failure to pay is caused by an administrative or technical error and payment is made within five (5) Business Days of its due date;
- (c) *Use of proceeds:* the Issuer uses Advances under the Bonds for any purpose other than the Bond Loan Permitted Purpose;
- (d) *Breach of obligations:* the Issuer does not comply with any provision of this Agreement (other than those referred to in paragraphs (b) and (c) above) **provided that** where such failure to comply is capable of remedy and is remedied within ten (10) Business Days of the earlier of (1) the Bondholder (or the Bondholder Agent on its behalf) giving written notice of such failure to the Issuer and (2) the Issuer becoming aware of such failure, no Event of Default shall occur under this paragraph (d);
- (e) *Unlawfulness:* it is or becomes unlawful for the Issuer to perform any of its obligations under this Agreement; and
- (f) *Insolvency:* The Issuer (a) is declared to be insolvent or submitted to any of the insolvency or pre-insolvency proceedings under any applicable

legislation or to any other analogous proceedings under applicable law in Greece, the Netherlands or any other relevant jurisdiction; (b) a meeting of its shareholders, directors or other officers is convened for the purpose of considering any resolution to file a petition for, or to file documents with a court or any registrar for its submission to, pre-insolvency proceedings, insolvency, winding-up, administration, re-organisation, liquidation, dissolution or any analogous procedure under applicable legislation in any relevant jurisdiction or any such resolution is passed; or (c) any legal proceedings are initiated by any third party for the opening of any of the proceedings of item (a) or item (b) of this paragraph (f) in respect of the Issuer, unless such proceedings are manifestly frivolous or vexatious or are dismissed by a competent court within 30 days of commencement.

- (g) *Bond Security*: (i) the security pursuant to the Bond Security is prejudiced, extinguished or ceased to be in full force and effect, or (ii) the Issuer and/or any other party that is stated to grant Bond Security fails to validly grant or to maintain, or challenges, the status, validity or enforceability of any such security.

## 10. **ACCELERATION**

On, and at any time after, the occurrence of an Event of Default, the Bondholder (and, upon the creation of the security of Clause 12, the Security Holder) may instruct the Bondholder Agent to, by servicing a Bonds Acceleration Notice to the Issuer:

- (a) declare that no further advances shall be made hereunder and the commitment under this facility shall be cancelled; and/or
- (b) declare that all Bonds then outstanding, together with accrued interest, and all other amounts accrued or outstanding under this Agreement be immediately due and payable, whereupon they shall become immediately due and payable; and/or
- (c) exercise all or any of its rights under the Bond Security.

## 11. **NOTICES**

### 11.1 **Service of Notices**

Without prejudice to Clause 13.3 of this Agreement, any notices to be given pursuant to this Agreement hereto shall be sufficiently served if sent to the addresses given in Clause 11.2 (*Address*) by prepaid first class post, by hand or by email and shall be deemed to be given (in the case of email) when despatched, (where delivered by hand) on the day of delivery if delivered before 7pm (Athens time) on a Business Day or on the next Business Day if delivered thereafter or on a day which is not a Business Day or (in the case of first class post) when it would be received in the ordinary course of the post.

### 11.2 **Address**

The addresses referred to in this Clause 11 are as follows:

- (a) in the case of the Issuer, to [●], the Netherlands (email: [•]) for the attention of [•];

- (b) in the case of the Bondholder, the Bondholder Agent and Bonds Registrar to [●] (email: [●]) for the attention of [●];

or to such other address or email address or for the attention of such other person or entity as may from time to time be notified by any party to the others by written notice to the above addresses in accordance with the provisions of this Clause 11.

## **12. TRANSFER-ENCUMBRANCE OVER BONDS**

No party to this Agreement is permitted to assign, transfer or novate any of its rights and obligations under this Agreement, save that the Bondholder may pledge and assign its Bonds and its claims thereunder (including pursuant to Law 3301/2004 to the extent applicable), as well as its rights and claims under the Bond Security, to the Trustee under the Notes Trust Deed as security for the Notes Trust Deed [and the other Finance Documents, as defined in the Notes Trust Deed].

All references in this Agreement to the Security Holder shall be construed as references to the Trustee under the Notes Trust Deed.

For the avoidance of doubt, both before and after the creation of the security in favour of the Security Holder, any waiver, amendment or consent in connection with this Agreement is subject to the prior written consent of the Security Holder.

It is hereby explicitly agreed that the Issuer (as well as its' successors) may not invoke any set-off, counterclaim or retention right concerning any claim they may have against the Bondholder and/or the Bondholder Agent, as against the Security Holder, and its potential successors, and the Issuer hereby irrevocably waives any related right of set-off, counterclaim or retention.

## **13. GOVERNING LAW-DISPUTE RESOLUTION**

- 13.1 The Bond Loan and this Agreement as well as all rights and claims thereunder shall be governed by, and construed in accordance with, Greek Law.

- 13.2 The courts of Athens have exclusive jurisdiction to decide any dispute arising out of or in connection with this Agreement (including a dispute relating to the existence, validity or termination of this Agreement or the consequences of its nullity or any non-contractual obligations arising out of or in connection with this Agreement).

### **13.3 Service of process**

- (a) Without prejudice to any other mode of service allowed under any relevant law, the Issuer:
- (i) irrevocably appoints<sup>1</sup> [●], with registered address at [●], and Tax Reg. No. [●] as its agent for service of process, in relation to any judicial or extrajudicial notice or proceedings in connection with this Agreement; and

---

<sup>1</sup> Note: an individual with permanent address in Greece and Greek tax ID

- (ii) agrees that failure by an agent for service of process to notify the Issuer of the process will not invalidate the proceedings concerned.
- (b) If any person appointed as an agent for service of process is unable for any reason to act as agent for service of process, the Bondholder (on behalf of the Issuer) must immediately (and in any event within five days of such event taking place) appoint another agent on terms acceptable to the Bondholder Agent. Failing this, the Bondholder Agent may appoint another agent for this purpose and failing this, the Security Holder may appoint another agent for this purpose.

**THIS AGREEMENT** has been entered into on the date stated at the beginning of this Agreement.

## **SIGNATORIES**

### **Issuer**

**SIGNED** for and on behalf of  
**[SMB BV]**  
by

---

Name:

Title:

### **Bondholder, Bondholder Agent and Bonds Registrar**

**SIGNED** for and on behalf of  
**[SATELLE PROPERTIES LIMITED]**  
by

---

Name:

Title:

## SCHEDULE 1 - ADVANCE REQUEST

To: **SATELLE PROPERTIES LIMITED**

Artemidos 41-43, POETIS TOWER, Larnaca, Cyprus  
(as Subscriber)

\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

**EUR[●] Bond Loan Facility Agreement dated \_\_\_\_\_ 2025 (the "Agreement")**

1. We refer to the Agreement. This is an Advance Request. Terms defined in the Agreement have the same meaning in this Advance Request.
2. We wish you to subscribe for Bonds on the following terms:  
  
Issue Date: [●]  
Nominal Amount: EUR[●]
3. The proceeds of the Bonds should be credited to our [ ● CY Account].

Yours faithfully,

For the Issuer,

.....  
**[SMB BV]**

Name:

Title: [●]

## **SCHEDULE 2 - BOND SECURITY**

1) First-ranking pledge and assignment of the Issuer's claims under the lease agreement dated [●] and made between the Issuer, as lessor, and [●] as lessee in relation to the real estate property of the Issuer referred to in Schedule 3 in Greece (the **Lease Receivables Assignment**).

2) First-ranking pledge and assignment of the Issuer's claims under the contractor agreement dated [●] and made between the Issuer, as lessor, and [●] as lessee in relation to the real estate property of the Issuer referred to in Schedule 3 in Greece (the **Contractor Receivables Assignment**).

### **SCHEDULE 3 - REAL PROPERTY**

[Short description of property/titles etc]

**CLAIMS PLEDGE AND ASSIGNMENT AGREEMENT**

BETWEEN

**[SMB BV]**  
**(BORROWER)**

AND

**SATELLE PROPERTIES LIMITED**  
**(BONDHOLDER AGENT)**

THIS CLAIMS AGREEMENTS PLEDGE AND ASSIGNMENT AGREEMENT (the “**Agreement**”) is executed in Athens on [●].[●].2025,

**BETWEEN:**

- (1) **[SMB BV]**, a private company with limited liability (*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*) incorporated under the laws of the Netherlands, having its corporate seat (*statutaire zetel*) in Amsterdam, the Netherlands, its registered office at [●] Amsterdam, the Netherlands, and registered with the trade register of the Chamber of Commerce (*handelsregister van de Kamer van Koophandel*) under number [●] and duly represented herein by [●] (the “**Borrower**”); and
- (2) **SATELLE PROPERTIES LIMITED**, a limited liability company organized and existing under the laws of Cyprus, with registration no: HE 475527 having its registered office at Artemidos 41-43, POETIS TOWER, Larnaca, Cyprus and duly represented herein by [●] (the “**Bondholder Agent**” and together with the Borrower referred to collectively as the “**Parties**”).

**WHEREAS:**

- (A) The Borrower is a contracting party to, or beneficiary of, the Assigned Contracts (as applicable).
- (B) Pursuant to Clause [4] of the Bond Programme, the Borrower and the Bondholder Agent shall enter into this Agreement and perfect the Assignment created pursuant to the terms and conditions of this Agreement.
- (C) In order to secure the payment of the Secured Liabilities, the Borrower has agreed, *inter alia*, to grant a first ranking pledge and security assignment in favour of the Bondholder Agent over its rights and claims arising under the Assigned Contracts on the terms set out below.
- (D) This Agreement is the [“Lease Receivables Assignment”/“ Contractor Receivables Assignment”] of Schedule 2 of the Bond Programme and, in accordance with the provisions thereof, constitutes a “Bond Security Document”.

**NOW** in accordance with this Agreement the Parties agree as follows:

**1. INTERPRETATION**

**1.1 Incorporation of defined terms**

Save as expressly defined herein, capitalised terms used in this Agreement (including in its preamble) shall have the meaning ascribed to them in the Bond Programme.

**1.2 Definitions**

In this Agreement:

- 1.2.1 “**Assigned Contracts**” means the agreements listed in Schedule 1 hereof entered into between the Borrower and each of the Counterparties, as amended, restated, replaced, supplemented, extended or otherwise modified from time to time.

- 1.2.2 **“Assigned Rights and Claims”** means all and any existing, future, actual or contingent, rights and claims of the Borrower against any Counterparty under or in relation to the Assigned Contracts (including, without limitation, rights and claims to any sums payable to the Borrower thereunder and all monies which at any time may be or become payable to the Borrower pursuant thereto and the proceeds of all claims, awards and judgments that may at any time be receivable or received by the Borrower pursuant thereto, as well as any associated actions and rights of the Borrower to pursue such claims, judicially, extra-judicially or otherwise and any other right of the Borrower in connection with any of the Assigned Rights and Claims), together with any interest, costs, security, guarantee or indemnity of any kind accrued thereon, as well as all formative rights (“διαπλαστικά δικαιώματα”) under the Assigned Contracts (including, without limitation, termination and forfeiture rights).
- 1.2.3 **“Assignment”** means the first ranking pledge and security assignment created pursuant to this Agreement.
- 1.2.4 **“Bond Programme”** means the agreement entitled “Bond Loan Facility Agreement” for the issue of a bond loan by the Borrower as Issuer and the Bondholder Agent as Bondholder, Bondholder Agent and Bonds Registrar dated [●].2025 for an amount of up to € [●], entered into by and between the said parties.
- 1.2.5 **“Counterparty”** means each of the Borrower’s counterparties (including any successor of any such counterparty) to each of the Assigned Contracts.
- 1.2.6 **“Enforcement Notice”** means a written notice delivered by the Bondholder Agent to the Borrower in accordance with Clause [10] (Acceleration) of the Bond Programme stating that an Event of Default has occurred and is continuing.
- 1.2.7 **“Secured Liabilities”** means any existing and future, direct or indirect, monies, debts, obligations and liabilities of any nature whatsoever at any time due, owed or incurred by the Borrower to the Bondholder Agent under or in connection with the Bond Programme (in each case, whether individually or jointly, or jointly and severally with any other person, whether actually or contingently and whether as principal, surety or otherwise) and all Secured Liabilities as outstanding from time to time, except for any obligation or liability, which, if included, would cause that obligation or liability or any part of the Assignment in respect thereof, to be unlawful or prohibited by any applicable law.
- 1.2.8 **“Security Period”** means the period commencing on the Signing Date and ending on the Final Discharge Date pursuant to Clause 11 (Release).
- 1.2.9 **“Signing Date”** means the execution date of this Agreement.

### 1.3 **Construction**

Unless otherwise prescribed in this Agreement, the terms defined in the Bond Programme shall also apply to this Agreement *mutatis mutandis*.

#### 1.4 **Certificates**

A certificate issued by the Bondholder Agent that sets out the amount of any Secured Liabilities owed by the Borrower under the Bond Programme shall constitute *prima facie* evidence (in Greek “πλήρης απόδειξη”), pursuant to article 445 of the Greek Civil Procedure Code, of such amount owed by the Borrower to the Bondholder Agent, subject to counter evidence.

#### 1.5 **Authority of the Bondholder Agent**

Pursuant to Articles 64 and 73 of Law 4548/2018 and the terms of the Bond Programme, the Bondholder Agent, as sole Bondholder, has been appointed to act as agent of the Bondholder, in relation to, *inter alia*, all matters pertaining to the taking, perfection, administration and enforcement of the Bond Security and the exercise of all the rights of the Bondholder hereunder during the Security Period.

### 2. **GRANT OF ASSIGNMENT**

#### 2.1 **Agreement to assign by way of pledge**

2.1.1 As security for the proper, due, full and timely repayment, discharge and performance of the Secured Liabilities, the Borrower hereby irrevocably and unconditionally assigns by way of a first ranking pledge and security assignment the Assigned Rights and Claims in favour of the Bondholder Agent (for and on behalf of the Bondholder), throughout the Security Period, in accordance with the provisions of Law 4548/2018 in conjunction with Article 14 of Law 3156/2003, Law 3301/2004, as well as the provisions of legislative decree no. 17.7/13.8.1923 and the provisions of Law 5123/2024 (as applicable) and the Bondholder Agent accepts the Assignment effected hereby.

2.1.2 The Assignment extends *ipso jure* to:

- (i) any income and profit, and the proceeds of the Assigned Contracts, including, *inter alia*, interest, as well as to every novation hereof and to every outstanding amount due to the Borrower under the Assigned Contracts, notwithstanding any changes in the currency thereof or any compound interest;
- (ii) all ancillary rights securing the Assigned Rights and Claims (as per Article 458 of the Greek Civil Code and to the extent permitted thereunder), as well as all legal remedies, preferential rights and claims that are connected to the Assigned Rights and Claims in case of bankruptcy or enforcement.

2.1.3 The Bondholder Agent shall not exercise its rights in relation to the Assigned Rights and Claims unless and until an Enforcement Notice is delivered.

2.1.4 If for any reason any of the Assigned Rights and Claims is not effectively pledged and assigned hereunder, the Borrower hereby authorises and instructs the Bondholder Agent:

- (i) to take any actions necessary or appropriate (including entering into a contract

with itself in accordance with article 235 of the Greek Civil Code (in Greek “αυτοσύμβαση”)) for the purposes of enabling the Bondholder Agent to give effect to this Agreement and perfect the Assignment; and

- (ii) to exercise such Assigned Rights and Claims in accordance with this Agreement and the Bond Programme and apply the proceeds thereof towards the discharge of the Secured Liabilities;

and, in this respect, the Bondholder Agent shall have the authority to execute all documents and take any actions necessary or appropriate for the purposes of giving effect to this authorisation and instruction. The authorisation and instruction given under this Clause are irrevocable under Articles 218 and 724 of the Greek Civil Code (such power being maintained in the circumstances of Articles 223 and 726 of the Greek Civil Code) as they also concern the interests of the Bondholder and of the Bondholder Agent.

## **2.2 Financial Collateral**

2.2.1 Without prejudice to sub-Clause 2.2.2 below, according to Law 3301/2004 and provided that the Assigned Contracts and the Assigned Rights and Claims pledged and assigned under this Agreement constitute "financial collateral" within the meaning of Article 1 par. 3 of Law 3301/2004, as in force, this Agreement and the obligations of the Borrower hereunder constitute a "security financial collateral arrangement" (in each case for the purpose of and as defined in Law 3301/2004, as in force).

2.2.2 This Agreement and the obligations of the Borrower hereunder with respect to the transfer and assignment of the credit claims of the Borrower specified under Clause 2.2.1 above, constitutes a "financial collateral arrangement" in the sense of and as defined in Article 2 par. 1 (c) of Law 3301/2004, as in force, and the Bondholder Agent shall have all the rights, privileges and discretions provided by said Law 3301/2004.

## **2.3 Perfection**

For the perfection of the pledge established pursuant to this Pledge of claims, the Borrower shall procure the submission to the Electronic Pledge Registry, in accordance with the provisions of articles 19 and 24 of Law 5123/2024 and the provisions of Decision No. 354/5/16.05.2025 of the Board of Directors of “Elliniko Ktimatologio” (Government Gazette B 2882/10-06-2025) and Decision No. 366/10/04.08.2025 (Government Gazette B 4613/25-08-2025, as currently in force, or any subsequent relevant decision of the same legal entity and/or any subsequent ministerial decision, the electronic form/application for the registration of this Pledge of claims with the Electronic Pledge Registry, together with the following documents (in electronic form) (a) a publication form/summary, signed by both Parties with certified signatures, and as provided in Article 1 par. 4 of Decision No. 354/5/16-05-2025 of the Board of Directors of “Elliniko Ktimatologio” (Government Gazette B 2882/10-06-2025) and Decision No. 366/10/04.08.2025 (Government Gazette B 4613/25-08-2025 of the Board of Directors of “Elliniko Ktimatologio”, or any subsequent relevant decision of the same legal entity and/or any subsequent ministerial decision (the Official Form), also attaching an annex

constituting the “Pledge File” in Article 1 of Decision No. 354/5/16-05-2025 of the Board of Directors of “Elliniko Ktimatologio” (Government Gazette B 2882/10-06-2025), listing all the Pledged claims under this Pledge of claims, which is also attached as an annex to the Official Form; and (c) a duly certified Greek translation of this Agreement.

Specifically in respect of the formalities of Greek Law 5123/2024, each Party irrevocably and unconditionally authorizes Papapolitis & Papapolitis Law Partnership (Athens Bar no. [●]) or any of its associated lawyers, including Mr Nikolaos Katsaros (Athens Bar no. 23318), Mr. Evgenios Fiflis (Athens Bar no. 40618) and Ms Maria Karampella (Athens Bar no. 20683), to validly submit to the Unified Central Electronic Register of Pledges (<https://enexyra.ktimatologio.gr>) this Agreement and any other document as may be required in order for the Pledge to be registered and perfected pursuant to applicable law, including the provisions of Law 5123/2024.

The Borrower undertakes the obligation to carry out any necessary action and make any declaration that may be required, in the reasonable opinion of the Bondholder Agent, in accordance with applicable law, and particularly Law 5123/2024, as in force from time to time and as may be amended or replaced and the Borrower shall generally cooperate promptly with the Bondholder Agent, upon request, for the registration of this Claims Pledge Agreement with the Electronic Pledge Registry of Article 15 of Law 5123/2024 (including, indicatively, by signing the Official Form), as well as any other required specific forms, applications, and declarations to third parties, and any other act, statement, supplement, amendment, etc. that may be required pursuant to the applicable legal provisions and in particular article 20 of Law 5123/2024.

## **2.4 Documents**

2.4.1 The Borrower irrevocably authorises and instructs each Counterparty to promptly deliver to the Bondholder Agent such information relating to any of the Assigned Contracts and/or the Assigned Rights and Claims as the Bondholder Agent may reasonably require for the protection of the interests of the Bondholder and the validity of this Agreement. The authorisation and instruction given under this Clause are irrevocable under Articles 218 and 724 of the Greek Civil Code (such power being maintained in the circumstances of Articles 223 and 726 of the Greek Civil Code) as they also concern the interests of the Bondholder and of the Bondholder Agent.

2.4.2 Following the receipt of a relevant written request from the Bondholder Agent or, upon the receipt of an Enforcement Notice, the Borrower shall deliver to the Bondholder Agent copies, extracts, documents, statements or any other information in connection to each of the Assigned Contracts and the Assigned Rights and Claims.

## **2.5 Severability of Assigned Rights and Claims**

2.5.1 If, in accordance with the laws of any applicable jurisdiction, any of the Assigned Rights and Claims cannot be pledged, assigned or transferred (as applicable) as per this Agreement, that shall not affect the validity or enforceability of the pledge, assignment or transfer thereof pursuant to this Agreement or the pledge, assignment or transfer of any other Assigned Right and Claim pursuant to this Agreement in any other applicable jurisdiction.

2.5.2 In respect of any Assigned Rights and Claims that cannot be pledged, assigned or transferred (as the case may be) in any applicable jurisdiction in accordance with this Agreement (a “**Non-Assignable Right**”), the Borrower, as their sole and exclusive beneficiary, hereby unconditionally authorises and instructs the Bondholder Agent to exercise such Non-Assignable Right, provided that an Enforcement Notice has been delivered. Such authorisation and instruction are irrevocable under Articles 218 and 724 of the Greek Civil Code (such power being maintained in the circumstances of Articles 223 and 726 of the Greek Civil Code) as they also concern the interests of the Bondholder and of the Bondholder Agent.

## 2.6 **Exercise of rights**

2.6.1 For as long as no Enforcement Notice has been delivered, the Bondholder Agent authorises the Borrower, pursuant to Clause 8.2, to exercise the Assigned Rights and Claims and provided that it does so without prejudice to the rights and interests of the Bondholder and of the Bondholder Agent under the Bond Programme and the Bond Security. In this respect, the Bondholder Agent shall, if necessary, promptly provide the Borrower with any certificate, authorisation or power of attorney that may be required in order for the Borrower to exercise the Assigned Rights and Claims. Without limiting the generality of the foregoing, the authorisation under this Clause 2.6.1 does not extend to, and the Borrower shall not do, any of the following:

- (i) agree to any variation of its rights and obligations or any rights and obligations of any Counterparty that could prejudice any of the Assigned Rights and Claims, unless such variation is provided by law;
- (ii) grant any discharge of the Assigned Rights and Claims in full or in part, except in cases where a Counterparty has promptly paid any amounts owed to the Borrower under the corresponding Assigned Contract;
- (iii) agree to a compromise affecting the Assigned Rights and Claims;
- (iv) terminate or cause any Assigned Contract to be terminated;
- (v) permit or agree to any act prohibited by Clause 5 (Covenants) of this Agreement.

2.6.2 The Borrower shall ensure that all monies paid by any Counterparty in connection with the Assigned Rights and Claims shall be paid into the Borrower’s account [● CY Account] in accordance with the provisions of the Bond Programme.

2.6.3 Without prejudice to the provisions of this Agreement, upon the delivery of an Enforcement Notice, the Borrower’s authority over the Assigned Rights and Claims granted pursuant to Clause 2.6.1 shall automatically cease, following which:

- (i) the aforementioned rights and claims shall be exercisable by the Bondholder Agent alone; and
- (ii) any amounts collected by the Bondholder Agent in connection therewith shall be applied by the Bondholder Agent for the satisfaction of the Secured Liabilities.

2.6.4 If the Borrower delivers evidence to the Bondholder Agent that all Events of Default referred to in an Enforcement Notice have been remedied to the Bondholder Agent's satisfaction, the Bondholder Agent shall promptly and in writing notify the Borrower about the revocation of said Enforcement Notice and the Borrower shall exercise the Pledged Rights and Claims in accordance with Clauses 2.6.1 and 8.2.1 of this Agreement.

2.6.5 The Parties hereby authorise and instruct each Counterparty to:

- (i) comply with Clause 2.6 (Exercise of rights);
- (ii) provide the Bondholder Agent with any information requested by it in accordance with Clause 2.4 with respect to the relevant Assigned Rights and Claims; and
- (iii) pay directly to the Bondholder Agent, upon the latter's request, any amount payable in connection with the Assigned Rights and Claims.

The authorisations and instructions above are irrevocable under Articles 218 and 724 of the Greek Civil Code (such power being maintained in the circumstances of Articles 223 and 726 of the Greek Civil Code) as they also concern the interests of the Bondholder and of the Bondholder Agent.

2.6.6 In the event that any existing or future Assigned Right or Claim is subject to any prohibition of, or restriction on, the assignment of any rights and claims thereunder (in full or in part), the Borrower shall use its best endeavours to obtain any consent or approval that may be required from any person (including any Counterparty or any competent authority or association), in each case in order for the Assignment to take full effect according to this Agreement. Pending receipt of any such consent or approval, or, if any such consent or approval is withheld for any reason, the Borrower shall ensure that no valid discharge of any amounts due by the relevant Counterparty shall be granted, other than in cases where the relevant Counterparty (or the Borrower after having received the corresponding amounts from the relevant Counterparty) has promptly paid any amounts due into the Borrower's account (as per Clause 2.6.2) or otherwise in accordance with the Bondholder Agent's instructions.

### **3. THE SECURITY**

#### **3.1 Continuing security**

The Assignment shall be effective throughout the Security Period and:

- (i) shall be continuing and will extend to the final balance of all the Secured Liabilities, regardless of any intermediate payment or discharge thereof in part of the Secured Liabilities; and
- (ii) shall be in addition to, and shall not be affected by, any other security established or to be established for the benefit of the Bondholder and of the Bondholder Agent with respect to the Secured Liabilities.

## **3.2 Reinstatement**

3.2.1 In the event that a discharge is granted by the Borrower, in whole or in part, or any arrangement is made with respect to any payment, security or other disposal in connection with the Assigned Rights and Claims, which shall be avoided or restored (as per applicable legislation) in case of insolvency, bankruptcy, dissolution, or liquidation of the Borrower, or in the event that the Borrower is subjected to any procedure that has an equivalent or similar effect to the aforementioned proceedings, the Assignment and the liability of the Borrower under this Agreement shall continue as if the respective discharge or arrangement had not occurred.

3.2.2 Notwithstanding Clause 3.2.1, the Bondholder Agent may, at its absolute discretion, accept any request received from the Borrower that any payment, security or disposal in connection with the Assigned Rights and Claims be permitted and effectively carried out.

## **3.3 Waiver of defences**

3.3.1 The Assignment and the undertakings of the Borrower under this Agreement will not be affected by any act, omission, circumstance or matter which, but for the provisions of this Clause 3.3, would discharge or prejudice any of its obligations hereunder or prejudice or discharge those obligations in whole or in part (whether or not known to the Borrower or any other person), including:

- (i) the granting of indulgence or waiver to any person, at any time, regarding its obligations in connection with the Assigned Rights and Claims;
- (ii) the taking, variation, compromise, exchange, renewal or discharge of any of its obligations in connection with the Assigned Rights and Claims, or any refusal or neglect to perfect, take up or enforce any rights or remedies against any Counterparty, or any security over assets of any person or any failure to realise the full value of any security;
- (iii) cases where the Borrower does not abide by any formality or other requirement stipulated by applicable legislation, or does not take any actions required for the presentation of any document or other instrument in connection with the Assigned Rights and Claims;
- (iv) any legal limitation, incapacity or lack of power, or authority, or dissolution or change in the members or the status of any person or entity;
- (v) any variation (whether material or not, and regardless of whether it results in any increase of the liability of the Borrower thereunder) or the replacement of the Bond Programme or any other document or security, so that references to that document or other documents or security in this Agreement shall include each such variation or replacement;
- (vi) any case of unenforceability, illegality, frustration, or invalidity of any obligation of any person under the Bond Programme or any other document or security;

- (vii) any case in which the Borrower is subjected to winding-up, dissolution, administration, re-organisation, amalgamation, merger or reconstruction or any change in the status, function, control or ownership of the Borrower; or
- (viii) any postponement, discharge, reduction, lack of evidence or other similar circumstance affecting any obligation of the Borrower under the Bond Programme, resulting from insolvency, liquidation or dissolution proceedings or from any law, regulation or order, so that each such obligation shall for the purposes of the Borrower's obligations under this Agreement be construed as if there were no such circumstance,

to the extent that the Assignment and the Borrower's obligations under this Agreement shall remain in full force, this Agreement shall be construed accordingly, as if there were no such circumstance, act, variation, limitation, omission, unenforceability, illegality, or matter.

3.3.2 The Bondholder Agent shall not be responsible for overseeing or investigating the powers or authorities of the Borrower or its respective officers or agents.

3.3.3 For the avoidance of doubt, the Borrower shall be bound by this Agreement, notwithstanding the fact that any other Security required to be effected pursuant to the Bond Programme is not effected or the fact that any relevant Bond Security Document, may, after its execution, be invalid, unenforceable or otherwise ineffective.

#### 3.4 **Immediate recourse**

3.4.1 The Borrower waives any right to request that the Bondholder Agent proceed against or enforce any other rights or security or claim payment from any person before enforcing the Assignment constituted hereby.

3.4.2 The Borrower acknowledges that the Bondholder Agent may, at its absolute discretion, select the order in which it will enforce Bond Security (or any part thereof) established from time to time in accordance with the provisions of the Bond Programme.

#### 3.5 **Appropriations**

3.5.1 Until all Secured Liabilities have, to the Bondholder Agent's satisfaction, been unconditionally and irrevocably paid and discharged in full, the Bondholder Agent may refrain from appropriating any other monies, or enforcing any security or right held or received by it in respect of the Secured Liabilities or apply and enforce the same in such manner and order as it deems fit, and the Borrower shall not be entitled to the benefit of the same.

3.5.2 If the Bondholder Agent considers that any payment effected under this Agreement can be avoided or otherwise that the respective amount can be set aside on the liquidation or administration or other similar proceeding in the jurisdiction of the Borrower or otherwise, then such amount shall not be considered to have been irrevocably paid for the purposes hereof.

### 3.6 Additional security

This Agreement is in addition to and is not in any way prejudiced by any other security, claim, right or remedy now or hereafter available to the Bondholder and to the Bondholder Agent under applicable law or otherwise.

## 4. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

The Borrower represents and warrants to and for the benefit of the Bondholder Agent that:

- (i) it shall make all payments due to any Counterparty punctually (and provide the Bondholder Agent with the relevant receipts and evidence) and promptly deliver all originals of the Assigned Contracts and other relevant documents to the Bondholder Agent;
  - (ii) subject to the perfection requirements of Clauses 2.2 (Financial **Collateral**
- 4.1.1 Without prejudice to sub-Clause 2.2.2 below, according to Law 3301/2004 and provided that the Assigned Contracts and the Assigned Rights and Claims pledged and assigned under this Agreement constitute "financial collateral" within the meaning of Article 1 par. 3 of Law 3301/2004, as in force, this Agreement and the obligations of the Borrower hereunder constitute a "security financial collateral arrangement" (in each case for the purpose of and as defined in Law 3301/2004, as in force).
- 4.1.2 This Agreement and the obligations of the Borrower hereunder with respect to the transfer and assignment of the credit claims of the Borrower specified under Clause 2.2.1 above, constitutes a "financial collateral arrangement" in the sense of and as defined in Article 2 par. 1 (c) of Law 3301/2004, as in force, and the Bondholder Agent shall have all the rights, privileges and discretions provided by said Law 3301/2004.
- (iii) Perfection) and 18 (Service of Process) of this Agreement, no contractual, statutory or other provisions exist, restricting its ability to pledge, assign, or otherwise transfer, as the case may be, the Assigned Rights and Claims;
  - (iv) it has the valid title to, and is the sole, absolute and undisputed beneficiary of, the Assigned Rights and Claims and, save as prescribed by this Agreement, the Assigned Rights and Claims:
    - (I) are free of any security or rights of set-off, option, approval clauses or outstanding counterclaim raised by third parties (including retention right “δικαίωμα επίσχεσης” as per the Greek Civil Code); and
    - (II) are not subject to any attachment, right of seizure or court order or any other right of any third party.

## 5. COVENANTS

The Borrower hereby covenants and agrees with the Bondholder Agent that:

- (i) it shall warrant and defend the rights and claims of the Bondholder Agent in connection with the Assigned Rights and Claims;
- (ii) with the exception of this Assignment, it shall not (nor agree to) enter into a transaction or a series of transactions (whether related or not and whether voluntary or involuntary) to sell, license, sub-license, assign, pledge, transfer, or otherwise dispose the Borrower's right, title and interest or any part thereof in any Assigned Right and Claim;
- (iii) it will not create or permit the establishment or subsistence of any security or encumbrance over the Assigned Rights and Claims, save as provided by this Agreement;
- (iv) it will not take or permit the taking of any action whereby the rights and claims comprising the Assigned Rights and Claims are altered in any manner materially prejudicial to the interests of the Bondholder and of the Bondholder Agent in such Assigned Rights and Claims or to the validity, the ranking or the binding nature, or the enforceability of this Agreement;
- (v) it shall promptly inform the Bondholder Agent of any event that could reasonably be expected to result in the imposition by the regulatory authorities of any fine and/or penalty on the Borrower or any Counterparty that may temporarily or permanently impede the effect and validity of any Assigned Contract or otherwise impede the exercise of the Assigned Rights and Claim;
- (vi) it shall not permit or agree to any variation, discharge, compromise or interpretation of the rights comprising or conferred by the Assigned Rights and Claims or any part thereof, in any manner which would prejudice the ability of the Bondholder Agent to realise the value of the Assigned Rights and Claims;
- (vii) it shall not exercise (or fail to exercise) or direct the exercise of any rights conferred by any Assigned Rights and Claims for a purpose in breach of, or inconsistent with, this Agreement or the Bond Programme or otherwise exercise or fail to exercise those rights in a manner that would have a material and adverse effect on the relevant Assigned Rights and Claims or would otherwise prejudice the interests of the Bondholder and/or the Bondholder Agent;
- (viii) it will take all actions necessary for the valid creation and perfection of this Assignment (including the granting of any requisite authorisations) in accordance with the terms set out herein;
- (ix) it shall be responsible for monitoring the proper performance of the Assigned Contracts in respect of the Assigned Rights and Claims and shall identify, undertake and carry out, after notifying the Bondholder Agent in writing, any required action against a Counterparty or any other third party counterparty to

the Assigned Contracts or a future contract aimed at the prompt payment of the Assigned Rights and Claims;

- (x) in the event of termination or expiry of the Assigned Contracts for any reason, it shall promptly notify the Bondholder Agent; and
- (xi) in case of conclusion of another agreement substantially similar to the Assigned Contracts with the same or difference counterparties, it shall, without delay, take the necessary steps to make the former subject to Transaction Security in accordance with the terms hereof.

## **6. BORROWER'S LIABILITY**

- 6.1 The Borrower shall remain liable, throughout the Security Period, to observe and discharge its obligations towards each Counterparty in connection with the Assigned Rights and Claims, as assumed by it under each Assigned Contract and each Assigned Letters of Guarantee, and the Bondholder Agent shall have no obligation or liability to the Counterparty in relation to such Assigned Rights and Claims. The Bondholder Agent shall not be obliged to make any enquiry as to the nature or the sufficiency of any payment received by it or to make any claim or take any other action to collect any monies or to enforce any rights and benefits hereby assigned.
- 6.2 If the Borrower fails to perform any payment obligation under any of the Assigned Contracts, the Bondholder Agent may, at its absolute discretion, effect such payment on the Borrower's behalf and the Borrower shall be obliged to reimburse the Bondholder Agent for any payment so made or other documented costs reasonably incurred by the Bondholder Agent. In the event that the Borrower fails to reimburse the Bondholder Agent as stipulated by this Clause 6.2, the relevant amounts that have been paid by the Bondholder Agent shall automatically form part of the Secured Liabilities.
- 6.3 Notwithstanding Clause 6.2, nothing in this Agreement shall oblige the Bondholder Agent to make any payment to any Counterparty, incur any expenses in connection with the Assigned Rights and Claims or perform any other obligation of the Borrower in connection to the Assigned Rights and Claims.

## **7. ENFORCEMENT**

### **7.1 Enforcement rights**

- 7.1.1 Following the delivery of an Enforcement Notice, the Bondholder Agent may, without any further notice or action, exercise in its own name any and all rights and remedies of the Borrower in respect of the Assigned Rights and Claims, in accordance with the terms of this Agreement and the Bond Programme for the satisfaction of the Secured Liabilities.
- 7.1.2 The Bondholder Agent may, at its absolute discretion, initiate proceedings before any competent court as it deems fit, with a view to enforcing the Assignment in accordance with applicable law and the terms of this Agreement.

## **7.2 Additional powers of the Bondholder Agent**

7.2.1 For the purposes of Clause 7.1 (Enforcement) but without limiting the generality of such clause, the Bondholder Agent may, after an Enforcement Notice has been delivered to the Borrower:

- (i) fulfil any of the Borrower's obligations under the Assigned Contracts (at the Borrower's expense and risk);
- (ii) settle, adjust, refer to arbitration, compromise and arrange any claims, amounts, disputes, questions and demands relating in any way to any of the Assigned Rights and Claims;
- (iii) for any payment obligation that has become due and payable, set-off, charge or withhold, as the case may be, an amount received under the Assigned Rights and Claims that it deems sufficient for the satisfaction of the corresponding Secured Liabilities;
- (iv) commence, enforce, defend or abandon (as applicable) any actions, suits or proceedings in relation to any of the Assigned Rights and Claims that it considers expedient;
- (v) assign and/or transfer all or any part of the Assigned Rights and Claims in any manner permitted by applicable legislation;
- (vi) issue valid receipts for all monies that may be necessary or desirable for the purposes of exercising any right relating to the Assigned Rights and Claims; or
- (vii) exercise all powers and authorities and take any actions in relation to the Assigned Rights and Claims that it would be entitled to exercise or take if it was the absolute owner of the same

7.2.2 Any actions or rights of appropriation taken or exercised by the Bondholder Agent in accordance with Clause 7.2.1 shall override any outstanding instructions, actions or appropriation rights given, taken or exercised by the Borrower in connection with the Assigned Rights and Claims after the delivery of an Enforcement Notice.

## **7.3 Application of Proceeds**

The Bondholder Agent shall apply all monies collected as a result of enforcement of the Assigned Rights and Claims under this Agreement towards the satisfaction of the Secured Liabilities, without prejudice to the Bondholder Agent's right to recover any shortfall from the Borrower.

## **8. POWERS OF ATTORNEY**

### **8.1 Appointment of the Bondholder Agent**

8.1.1 To secure the performance of its obligations under this Agreement, the Borrower hereby irrevocably appoints the Bondholder Agent (and its delegates and sub-delegates) and instructs it to be its attorney (with full power of substitution) acting

severally (or jointly with any other such attorney or attorneys) and on the Borrower's behalf and in its name, or otherwise to do anything that the Borrower is obliged to do (but has not done) under the terms of this Agreement and to:

- (i) execute documents, provide all such assurances and carry out any action which the Borrower is required to and has failed to effectively carry out under the covenants and provisions contained in this Agreement, including the receipt of any and all communications, copies, extracts, registrations, documents, instruments and information regarding the Assigned Rights and Claims from the relevant Counterparty;
- (ii) pursuant to the terms of this Agreement, exercise, in the name and on behalf of the Borrower, all or any of the rights, powers, authorities and discretions in respect of the Assigned Rights and Claims in case any of the Assigned Rights and Claims have not been effectively pledged, assigned or transferred to the Bondholder Agent or any of its delegates or sub-delegates by or pursuant to this Agreement or by law, or in respect of which the Assignment has been declared invalid or unenforceable or has otherwise been declared to be void; and
- (iii) (without limiting the generality of the foregoing) seal and deliver and otherwise perfect any deed, assurance, agreement, instrument or act that it deems reasonably necessary for the purpose of exercising any of the attorney's powers, authorities and discretions under this Clause 8.1 (Appointment of the Bondholder Agent).

This power of attorney is granted by the Borrower and is irrevocable under Articles 218 and 724 of the Greek Civil Code (such power being maintained in the circumstances of Articles 223 and 726 of the Greek Civil Code) as it also concerns the interests of the Bondholder and of the Bondholder Agent.

## **8.2 Grant of authority to the Borrower**

8.2.1 Without prejudice to the existence, validity and enforceability of the Assignment or the rights and claims of the Bondholder Agent under this Agreement and, in accordance with Clause 2.6.1, the Bondholder Agent authorises the Borrower to exercise the Assigned Rights and Claims, as pledged or assigned in favour of the Bondholder Agent under Clause 2.1 (Agreement to assign by way of pledge) and the rights transferred to the Borrower under Clause 2.6 (Exercise of rights), in each case in accordance with the terms of this Agreement and provided that:

- (i) it does so for a purpose that is consistent with the provisions of the this Agreement and the Bond Programme; and
- (ii) the exercise of or failure to exercise those rights would not have a material adverse effect on the Assigned Rights and Claims and would not otherwise prejudice the interests of the Bondholder or of the Bondholder Agent.

8.2.2 This authority shall be automatically revoked upon service of an Enforcement Notice.

### **8.3 No liability**

The Bondholder Agent shall not be liable for any act or omission of the Borrower acting under or in connection with Clause 8.2 (Grant of authority to the Borrower).

### **8.4 Ratification**

The Borrower hereby ratifies and confirms and agrees (if so requested by the Bondholder Agent) to ratify and confirm actions, authorities and discretions exercised by an attorney in accordance with the provisions of this Agreement following its appointment pursuant to this Clause.

## **9. DELEGATION BY THE BONDHOLDER AGENT**

9.1 For the purpose of exercising its rights hereunder, the Bondholder Agent may at any time delegate (by power of attorney or in any other manner deemed appropriate) to any properly qualified person or persons all or any of its powers, authorities and discretions under this Agreement.

9.2 Any delegation made pursuant to Clause 9.1 above may be made upon such terms (including the power to sub-delegate) and subject to such terms that the Bondholder Agent may deem fit.

9.3 The Bondholder Agent shall not be in any way liable or responsible to the Borrower for any loss or damage arising from any act, default, omission or misconduct on the part of any such delegate or sub-delegate, save to the extent that it is attributed to the Bondholder Agent's or such delegate's or sub-delegate's gross negligence or wilful misconduct.

## **10. INVALIDITY OF THE UNDERLYING CAUSE OF THE ASSIGNMENT**

Should the underlying cause of this Agreement be held to be invalid or unenforceable, this Agreement shall validly operate as security for any other claim or right, regardless of its source, of the Bondholder and/or the Bondholder Agent against the Borrower, including, without limitation, for unjustified enrichment or for any other cause arising from the Bond Programme and/or the Bond Security.

## **11. RELEASE**

### **11.1 Final redemption**

Subject to Clause 11.2 (Retention of security) of this Agreement, if the Bondholder Agent is satisfied that all Secured Liabilities have been irrevocably paid and discharged in full, the Bondholder Agent shall, at the request and cost of the Borrower, release, reassign or discharge (as appropriate) the Assigned Rights and Claims from the Assignment created or intended to be created pursuant to this Agreement.

### **11.2 Retention of security**

11.2.1 If the Bondholder Agent considers that any amount paid or credited to it under this Agreement or the Bond Programme can be avoided or otherwise set aside, that amount shall not be considered to have been paid for the purposes of determining

whether all Secured Liabilities have been irrevocably paid.

11.2.2 At the end of the Security Period, the Bondholder Agent shall, following the receipt of a written request from, and at the expense of, the Borrower take any action necessary to release the Assignment the Assigned Rights and Claims from the Assignment.

## **12. ASSIGNMENT / NOVATION**

### **12.1 Rights of Successors**

This Agreement is constituted and shall operate in favour of the novatees, transferees and successors of the Bondholder and/or of the Bondholder Agent pursuant to and as permitted by the terms of the Bond Programme. Any such novates, transferees and successors shall have exactly the same powers, rights and privileges under the provisions of this Agreement as if they were a party hereto.

### **12.2 Subsistence of Security**

This Agreement secures the payment of the Secured Liabilities. In the event of an assignment or transfer of rights and/or claims in relation to all or part of the Secured Liabilities or in the event of a novation of the parties to the Bond Programme of all or any part of the Secured Liabilities, the Borrower hereby irrevocably consents for this Agreement to subsist as security for the assigned, transferred or novated Secured Liabilities in favour of the respective novatee, transferee or new Bondholder Agent.

### **12.3 Assignment by Borrower**

The Borrower may not novate, transfer, assign, pledge or otherwise create any security over any of its respective rights, claims and/or obligations hereunder.

## **13. AMENDMENT**

Modifications or amendments to or termination of this Agreement shall be effected only by an instrument in writing executed by all the Parties hereto.

## **14. WAIVERS, REMEDIES CUMULATIVE**

14.1.1 The rights of the Bondholder Agent under this Agreement:

- (i) may be exercised as often as necessary;
- (ii) are cumulative and not exclusive of its rights under applicable law;
- (iii) may be waived only explicitly in writing; and
- (iv) are in addition to, and shall not be affected by, the existence of any other form of security or rights which the Bondholder Agent may now or at any time hold or have in respect of the Secured Liabilities and which can be enforced independently of the enforcement of such other rights or security.

14.1.2 Failure to exercise or delay in exercising any such right is not a waiver of that right.

## **15. COSTS**

15.1 All costs and expenses of any nature related to the execution, registration and perfection of this Agreement and all costs and expenses related to the enforcement of the rights arising from this Agreement, including, *inter alia*, legal expenses, judicial and enforcement expenses, tax charges, duties (including stamp duty), contributions and fines imposed by the competent authorities of Greece or any other competent authority shall be borne exclusively by the Borrower.

15.2 Unless specified otherwise by the applicable legislation, the Borrower hereby waives any right to request that any amount payable by it as per Clause 15.1 above is reduced due to set-off or any other claim or right.

## **16. MISCELLANEOUS**

### **16.1 No set-off**

The Borrower shall not be entitled to set-off any matured obligation due to the Bondholder and/or to the Bondholder Agent against any obligation owed by either of them to the Borrower.

### **16.2 Severability**

If any provision of this Agreement is or subsequently becomes illegal, invalid or unenforceable, that shall not affect the validity or enforceability of any other provision of this Agreement.

### **16.3 Service of Notices**

All notices or other communications under or in connection to this Agreement shall be addressed in accordance with Clause [11] (*Notices*) of the Bond Programme.

### **16.4 Language**

Each document referred to herein or to be delivered hereunder shall be in the English language or accompanied by an English translation thereof, certified as accurate, as the Bondholder Agent may require. In the case of conflict and unless the Bondholder Agent otherwise specifies, the English language version of any such document shall prevail, except for documents issued in Greek by a competent authority of Greece, by a court bailiff (for which the Greek language is the prevailing language) or in the cases provided by applicable law.

## **17. GOVERNING LAW AND JURISDICTION**

### **17.1 Governing Law**

This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of Greece.

### **17.2 Jurisdiction**

Any dispute arising out of or in connection with this Agreement shall be exclusively

settled by the courts of Athens.

## **18. SERVICE OF PROCESS**

- 18.1 To the extent required under applicable law, a competent court bailiff is hereby instructed by the Parties to serve a certified copy of this Agreement to the Counterparty that is a contracting party to an Assigned Contract.
- 18.2 If a Counterparty has a registered office address in a Participating Member State (other than Greece) or has appointed an agent for service of process in a Participating Member State (other than Greece), the Parties agree that service of this Agreement shall be completed in any of the manners permitted by the provisions of Regulation 2020/1784.
- 18.3 The Borrower hereby appoints [●]<sup>1</sup> as its agent for service of process (in Greek “αντίκλητος”), on whom the Bondholder Agent may validly serve any document relating to this Agreement, including documents referring to the initiation of proceedings.
- 18.4 The Borrower hereby agrees that: (a) any failure by a process agent to notify the Borrower of the process will not invalidate the proceedings concerned; and (b) if the appointment of the person mentioned above ceases to be effective, the Borrower shall immediately appoint another person in Greece to accept service of process on its behalf.

**IN WITNESS WHEREOF** this Agreement is executed in [●] ([●]) originals which shall have equal force and effect.

### **Signatures**

**The Borrower**

**[SMB BV]**

Name: [●]

Signature:

**The Bondholder Agent**

**SATELLE PROPERTIES LIMITED**

Name: [●]

Signature:

---

<sup>1</sup> Note: an individual with permanent address in Greece and Greek tax ID



## Schedule 1

### Assigned Contracts

| Description of Assigned Contract          | Counterparty                                                                                                     |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| [Lease Agreement] / [Contractor contract] | [NAME]<br><br>Registered Office Address:<br>[●]<br><br>GEMI Number: [●]<br><br>Tax Identification Number:<br>[●] |

## COURT OF FIRST INSTANCE OF ATHENS

### ACT

#### For the registration of a mortgage prenotation Number ...../2025

.... Lawyer ..... of ..... Identity No. of Athens Bar Association (A.M/D.S.A)....., resident of ....., appointed pursuant to Article 208 of the Greek Civil Procedure Code, by the Athens Court of First Instance, having taken into consideration the application of [●].2025 (General Filing No. (GAK):...../ Special Filing No. (EAK): .....)

The company under the name ["**SATELLE PROPERTIES LIMITED**"], having its registered office in the Republic of Cyprus, at 41-43, Artemidos, POETIS TOWER, Larnaca, Cyprus, registered with the Registrar of Companies of the Republic of Cyprus under registration number HE 475527, with Cyprus tax registration number [●], in its capacity as Bondholders' Agent (Law 4548/2018 and Law 3156/2003), which is represented by the Athens attorney [●] son of [●] (A.M./D.S.A. [●] & email: [●]),

### AGAINST

The Dutch limited liability company ('*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*') with the name "**SMB [●] B.V.**" (in Greek "ΕΣΕΜΜΠΙ [●] ΜΠΙΒΙ"), having its registered office in Amsterdam, Amsterdam, the Netherlands, Nieuweziids Voorburgwal 271, 1012RL, registered with the Dutch Chamber of Commerce [●] and established in the Netherlands through a branch of "SMB[●] GREECE YPOKATASTIMA ALLODAPIS EPE" with Tax Registration number [●], Tax Office KEFODE Attica, represented by its lawyer [●] (A.M. D.S.A. [●] & email: [●]), in accordance with the decision of its management body dated [●]2025.

\*\*\*\*\*

By the application dated [●].2025 with GAK: ...../ EAK: ....., for the reasons set out therein, the applicant seeks registration in its favour as Bondholders' Agent (Law 4548/2018 & Law 3156/2003) and on behalf of the sole Bondholder Lender and in favour of the sole Bondholder Lender, **a mortgage prenotation in the amount of Euro [●] million [●] (€ [●]) plus interest and costs, the principal amount registered as interest-bearing and this charge securing and interest in excess of the registered amount of interest pursuant to Article 1289 of the Greek Civil Code**, on the real property described below owned by the respondent, for the purpose of securing the claims of the sole Bondholder Lender and in its capacity as Bondholders' Agent against the respondent, as set forth in the narrative hereof, for the principal of the Bonds, interest, default interest, including interest on all types of accrued and unpaid interest and default interest, contributions, fees of all types, costs and expenses, taxes, for claims arising from bearer instruments, unjust enrichment, tort or any other cause, if held in any way that the bonds issued by the respondent are invalid for any reason whatsoever, for damages of any kind and other charges and until the redemption in full thereof, arising or to arise under the bond loan agreement titled "BOND LOAN FACILITY AGREEMENT", entered, agreed and signed [in Athens], on [●].2025 between the respondent as the Issuer, and the applicant in its capacities as sole Bondholder Lender, Bondholders' Agent and Bond Registrar, which agreement contains the program according to article 60 paragraph 3 of the Law 4548/2018, the bonds subscription agreement and the agreement for the appointment of bondholders' agent (hereinafter jointly referred to as the "**Bond Loan Agreement**"), and are incorporated

therein [three (3)] annexes, which (annexes) form a single and integral part of the Bond Loan Agreement, construed together with it as a whole, and from any subsequent amendment to the terms of the Bond Loan Agreement, any other contractual document and the Bonds, and in general (to secure) any present or future claim of the sole Bondholder Lender under the Bond Loan having a total nominal value (principal) of up to Euro [●] million [●] thousand (€[●]), issued and offered by the respondent pursuant to the [●] resolution of its administrative body, subscribed and underwritten against payment by the applicant company "SATELLE PROPERTIES LIMITED", in its capacity as sole Bondholder Lender and as more particularly set out above and under the terms of the Bond Loan Agreement, divided into up to [●] million [●] thousand ([●]) common registered, dematerialised (non-certificated) bonds (the "**Bonds**") of the Issuer, with a nominal value and issue price of each Bond equal to Euro [●] (€ [●],00), which will be issued at par, successively within the Bond Loan Availability Period, i.e. within a period of time starting from the date of signing of the Bond Loan Agreement and ending [●] ([●]) days from such date, i.e. [●], and which shall be recorded in the Bonds Register maintained by the Bondholders' Agent in its capacity as Bonds Registrar, with an Advance Date being the date entered into the Bonds Register from time to time, on which date the Issuer may issue Bonds, the applicant will subscribe, underwrite and purchase, against payment, the issued Bonds in accordance with the terms and conditions of the Bond Loan Agreement, with a Maturity Date (subject to clause 8.2 of the Bond Loan Agreement) on [●], on which date the Issuer shall simultaneously and in full repay to the sole Bondholder Lender, the principal amount of the Bond Loan, together with accrued interest, plus any other amounts payable under the Bonds and the Bond Security Documents and in accordance with the terms and conditions of the Bond Loan Agreement and as more particularly set out above.

Pursuant to the terms of the Bond Loan Agreement, the applicant, as sole Bondholder Lender, was appointed pursuant to article 64 par. 2 of Law 4548/2018, as the Bondholders' Agent pursuant to Law 4548/2018 and as Bond Registrar. Interest on the Bond Loan shall be calculated and paid as set forth in the Bond Loan Agreement, and the principal of the Bond Loan together with accrued interest, plus any other amounts payable under the Bonds and the Bond Loan Agreement, subject to clause 8.2 of the Bond Loan Agreement (early repayment of all or part of the Bond Loan), shall be repaid in full to the sole Bondholder Lender on [●]

The terms of the Bond Loan Agreement shall have the meaning stated therein and which, among other things, provide that:

**"Bond Loan"** means the following bond loan, the terms of which have been determined in accordance with law 4548/2018 and law 3156/2003 issued by the respondent company named "**SMB [●] B.V.**", namely a bond loan with a total nominal value (principal) of up to Euro [●] million [●] thousand (€[●]) under the Bond Loan Agreement dated [●].

Pursuant to clause 4.1 and Annex [●] to the Bond Loan Agreement, all claims, existing and future, of the Bondholders Lenders against the respondent company named "**SM [●] B.V.**" in its capacity as Issuer of the Bond Loan, which (claims) arise or will arise under the terms and conditions of the Bonds and the Bond Loan Agreement will be also secured by a mortgage prenotation **in the amount of Euro [●] million [●] (€ [●]) plus interest and costs, the principal amount registered as interest-bearing and this charge securing and interest in excess of the registered amount of interest pursuant to Article 1289 of the Greek Civil Code**, in favour of the Bondholders' Agent and on behalf of the Bondholders Lenders and for the benefit of the from time to time Bondholders Lenders, on the real property owned by the

respondent described below (under the section DESCRIPTION OF PROPERTY owned by the respondent - Issuer).

Pursuant to clause 2.3 of the Bond Loan Agreement, the Issuer appointed the applicant foreign company as the **Bondholders' Agent**, in order to represent the sole Bondholder Lender vis-à-vis the Issuer and third parties and to act in general for the defense of the interests of the sole Bondholder Lender in accordance with the provisions of article 64 of Law no. 4548/2018 and the terms of the Bond Loan Agreement, and the applicant foreign company accepts such appointment.

The application is legitimate (Art. 1274 of the Greek Civil Code, as replaced by articles 13 and 32 par. 2 of Law 5095/2024), duly entered before the Court of First Instance, the respondent expressly agreeing on the local jurisdiction of this court (Article 42 et seq. of the Code of Civil Procedure), duly entered in accordance with the procedure laid down in Article 208 of the Code of Civil Procedure and must be examined in its substance.

From the documents presented by the parties and from their allegations, arise the interest-bearing claims of the applicant company as the sole Bondholder Lender, to which the Bond Loan will primarily be made available, and as the Bondholders' Agent and on behalf of the Bondholders Lenders within the meaning of Law 4548/2018 and Law 3156/2003, which are contained in the application. These facts are attested to by the respondent which consent to the registration of the requested mortgage prenotation.

**Because** they were submitted:

**1) The Bond Loan Facility Agreement.**

**2) The written consent of the legal representative of the defendant** under the contract no. .... notarial power of attorney of the Athens Notary Public .....] for the registration of a mortgage prenotation against the below described properties owned by the respondent, which also states the reason, the amount of the debt and the amount of the mortgage prenotation and the encumbered properties of the respondent defendant.

**3) The written consent of the defendant's attorney of [●] after a declaration pursuant to Article 242 of the Civil Procedure Code.**

**4) The following legalization documents of the respondent: [a] ....., and (...) the resolution of the administrative body of the respondent defendant dated [●].2025.**

**5) The ENFIA Certificates for the properties described below for the years [2020, 2021, 2022, 2023, 2024. 2025].**

**Because** the respective PROPERTY CADASTRIAL CERTIFICATES were submitted, which are set out below under the detailed description of each property (*under PROPERTY DESCRIPTION*).

**Because** the duplicate receipts under no. [●] of the Athens Bar Association were submitted.

**Because** the special advance payment note of the lawyer issuing this Act pursuant to Article 208 of the Civil Code was submitted.

**Because** the insurance clearance certificate with protocol number [●] was submitted.

**Because** the respondent, duly represented, is full aware of the Bond Loan Agreement and its terms and conditions as well as all the above mentioned and the claims arising and to arise from the Bond Loan Agreement, and agrees to all of the foregoing and the basis of the application in question and consents to the registration of mortgage prenotation on the real property described below and to the issuance of this Act authorizing the registration of said mortgage prenotation, all parties expressly agree to the extension of the jurisdiction of the Court in which the application was filed, pursuant to Art. 42 Code of Civil Procedure.

**Because** the application is factually founded, it must be accepted.

### **FOR THESE REASONS**

The application is **accepted**.

This act is hereby issued, authorizing the applicant to register, IN **FAVOUR of** it, i.e. the company under the name "**SATELLE PROPERTIES LIMITED**", in its capacity as Bondholders' Agent and on behalf of the sole Bondholder Lender and for the benefit of the sole Bondholder Lender (law 4548/2018 and law 3156/2003), legally represented, **mortgage prenotation in the amount of Euro [●] million [●] thousand (€ [●],00) plus interest and costs, the principal amount registered as interest-bearing and this charge securing and interest in excess of the registered amount of interest pursuant to Article 1289 of the Greek Civil Code**, against the respondent company "**SMB [●] B.V**", in its capacity as the Issuer of the Bond Loan, with the relevant records of the Athens Cadastral Office – former Mortgage Land Registry Office of Athens, or any other competent cadastral office or land registry, over the real property of the Issuer described below (*under the section DESCRIPTION OF PROPERTIES owned by the respondent - the Issuer*), for securing the claims of the sole Bondholder Lender referred to in the narratives hereof and in its capacity as Bondholders' Agent against the respondent, as the Issuer of the Bond Loan, for the principal of the Bonds, interest thereon, default interest, including interest on all types of accrued and unpaid interest, contributions, fees of any kind, costs and expenses, taxes, for claims arising from bearer instruments, unjust enrichment, tort or any other cause, if held in any way that the bonds issued by the respondent are invalid for any reason whatsoever, for damages of any kind and other charges, until the redemption in full thereof, arising or to arise under the Bond Loan Agreement entitled "**BOND LOAN FACILITY AGREEMENT**", made, agreed and signed [in Athens], on [●].2025 between the respondent company as Issuer, and the applicant in its capacity as sole Bondholder Lender, as Bondholders' Agent and Bond Registrar, which agreement contains the program pursuant to Article 60 paragraph 3 of the Law. 4548/2018, the bonds subscription agreement and the agreement for the appointment of bondholders' agent and are incorporated therein [three (3)] annexes, which (annexes) form a single and integral part of the Bond Loan Agreement, construed together with it as a whole, and from any subsequent amendment of the terms of the Bond Loan Agreement, any other contractual document and the Bonds, and in general (to secure) any present or future claim of the Bondholder Lender under the above Bond Loan of a total nominal value (principal) of up to Euro [●] million [●] thousand (€[●]), issued and offered by the respondent pursuant to the resolution of its administrative body dated [●], and subscribed and underwritten against payment by the applicant company "**SATELLE PROPERTIES LIMITED**", in its capacity as sole Bondholder Lender and in accordance with the terms and conditions as more particularly set out above and the terms of the Bond Loan Agreement.

The above requested mortgage prenotation shall extend automatically and shall always encumber all in general the buildings, existing and any future buildings to be built on the said real properties and all kinds of existing and future installations,

constituent parts, accessory parts, appurtenances and accretions, intended or not to service the businesses of the respondent, as well as all kind of machinery, mechanical or other installations, and other moveable, installed and affixed or to be installed and affixed by the respondent to the real properties, which are intended or not to serve the respondent's business and which may be subject to a mortgage prenotation (art. 1282 of Greek Civil Code) and on which a mortgage prenotation will be registered.

**DESCRIPTION OF PROPERTY/IES OF THE RESPONDENT - Issuer "SMB [●] B.V."**

**OWNERSHIP TITLE OF PROPERTY:** The real estate described above was acquired by the company named "SMB [●] B.V." by virtue of the sale and transfer notarial deed No [●] of the Notary of Athens [●], legally registered in the records of the Athens Cadastral Office with registration number [●] and registration date [●].

This deed is issued in accordance with article 208 of the Civil Procedure Code and published.....

..... ATTORNEY .....SECRETARY

[ SMB [\*] B.V. ]

AS CHARGOR

AND

**MISHMERET TRUST COMPANY LTD**

AS CHARGEЕ

---

CHARGE OVER BANK ACCOUNT AGREEMENT

---

**PREPARED BY:**

**KOUSHOS KORFIOTIS PAPACHARALAMBOUS LLC  
ADVOCATES AND LEGAL CONSULTANTS  
20 COSTIS PALAMAS STREET 2<sup>ND</sup>, 3<sup>RD</sup>, 4<sup>TH</sup> FLOORS,  
ASPELIA COURT, NICOSIA 1096  
CYPRUS  
TEL.: 00357 22664555  
FAX: 00357 22677485**

**Email: [info@kkplaw.com](mailto:info@kkplaw.com)**

**THIS CHARGE AGREEMENT** (the “**Charge Agreement**”) has been entered into on \_\_\_\_\_ 2025 **BETWEEN:**

- (1) [SMB [\*] B.V.], a [ ] with its registered office at [ ] (the “**Chargor**”); and
- (2) **Mishmeret Trust Company Ltd.**, a limited liability company under the laws of Israel, with its address at 46 Begin Road, Tel aviv, Israel, registered under no. 513771337 as trustee for the holders of the Debentures (Series A) acting pursuant to the Deed of Trust (the “**Chargee**”),  
(each a “**Party**” and together the “**Parties**”).

**WHEREAS:**

- (A) This Charge Agreement is entered into in connection with the issuance of the Debentures (as defined below) by [Satelle Properties Limited], a [ ] company registered under the laws of the Republic of Cyprus with registration number HE 475527 and with registered address at Artemidos 41-43, POETIS TOWER, 1<sup>st</sup> Floor, 6025 Larnaca, Cyprus (the “**Company**”) in accordance with and subject to the provisions of any law and the Deed of Trust (as defined below) and which are listed with the the Tel Aviv Stock Exchange (“**TASE**”).
- (B) As a condition under the Deed of Trust, the Chargor being part of the same group of companies as the Company has agreed, to grant to the Chargee a first ranking charge over the Security Assets (as defined herein), as security for the performance of the Secured Obligations (as defined herein), which the Chargor declares to be in its best corporate interest.

**NOW, THEREFORE**, in consideration of the promises and the mutual agreements herein contained, the parties hereto, intending to be legally bound hereby, agree as follows:

**1. DEFINITIONS AND INTERPRETATION**

**1.1.** Terms defined in the Deed of Trust shall bear the same meaning herein, unless expressly provided to the contrary in this Charge Agreement.

**1.2.** In this Charge Agreement:

**"Account Bank"** means Bank of Cyprus Public Company Limited (the International Business Unit).

**"Account"** means the account with number [ ] with IBAN: [ ] opened in the name of the Chargor with the Account Bank, in each case as it may be renumbered, redesignated, renewed, supplemented or replaced from time to time (in whatever currency).

**"Asset"** means a hotel wholly owned (100%) by the Chargor, known as the MAX BROWN ATHENS Hotel, including 87 guest rooms, a rooftop bar, an underground club, and massage rooms, located at 25 Vernanzerou Street, Athens, near Omonia Square in the city center.

**"Business Day"** means any day that is not a Saturday, Sunday or other day on which commercial banks in Cyprus are authorized or required by law to remain closed.

**"Debentures"** means the Debentures (Series A) of the Company, registered by name, of NIS 1 par value each, the terms of which are in accordance with the Debenture Certificate and the Deed of Trust, which shall be issued from time to time by the Company at its sole discretion, all in accordance with and subject to the provisions of any law and the Deed of Trust.

**"Debenture Certificate"** means a Debenture Certificate (Series A), the text of which appears in the First Addendum to the Deed of Trust.

**"Deed of Trust"** means the deed entered into between the Chargor and the Chargee on [ ].

**"Encumbrance"** means, with respect to any asset: (a) any declaration of trust (by deed or otherwise), mortgage, lien, pledge, hypothecation, charge, assignment, or any other encumbrance, restriction or security interest in, on or of such asset; (b) any option to purchase, call right, right of pre-emption, right of first refusal, or similar right of a third party, with respect to such asset; (c) the interest of a vendor or a lessor under any conditional sale agreement, capital lease or title retention agreement (or any financing lease having substantially the

same economic effect as any of the foregoing) relating to such asset, or any other agreement or arrangement having a similar effect.

**“Event of Default”** means any failure by the Company to pay, discharge and satisfy the Secured Obligations and any failure by the Chargor to comply with its obligations under this Charge Agreement.

**"Security Assets"** means all monies from time to time standing to the credit of the Account as proceeds from the Asset, including without limitation rent and other income of any kind together with all other present, future, actual or contingent claims, rights, benefits, title and interest accruing to or arising in connection with the Account (including, but not limited to, all interest at any time accrued or accruing on, and any investments at any time made out of, such monies or accounts).

**"Secured Obligations"** means the full obligations of the Company in connection with the Debentures under the Deed of Trust, including the full and timely repayment of the Debentures (including principal, interest, and default interest, as applicable), and including also in respect of additional Debentures that the Company may issue as part of a series expansion it may carry out (if any) in accordance with and subject to the provisions of the Deed of Trust, and to secure the full and precise fulfillment of all other terms of the Debentures, including all expenses of enforcing the charges and in particular all legal expenses in respect thereof and all liabilities and obligations of the Chargor under this Charge Agreement.

**"Security Period"** means the period beginning on the date of this Agreement and ending on the earlier of (a) the date upon which all Secured Obligations have been unconditionally and irrevocably paid and discharged in full and no further Secured Obligations are capable of being outstanding and (b) the date on which all Security Assets are otherwise released in accordance with Clause 10 below.

### **1.3. Interpretation**

Unless the context otherwise requires, in this Charge Agreement:

- 1.3.1 a reference to a statute or statutory provision includes a reference to any subordinate legislation made under that statute or statutory provision, to any amendment, modification, re-enactment or extension of that statute or statutory provision and to any former statute or statutory provision which it consolidated or re-enacted before the date of this Charge Agreement;
- 1.3.2 a reference to a **regulation** includes any regulation, rule, official directive, request or guideline (whether or not having the force of law) of any governmental, inter-governmental or supranational body, agency, department or regulatory, self-regulatory or other authority or organisation;
- 1.3.3 words importing the singular include the plural and vice versa and words importing a gender shall include every gender;
- 1.3.4 unless the context otherwise requires, a reference to a **Clause** (or **sub-Clause**) is to a Clause (or sub-Clause) of this Charge Agreement;
- 1.3.5 a reference to this **Charge Agreement, the Deed of Trust** (or any specified provision thereof) or any other agreement or document shall be construed as a reference to this Charge Agreement, the Deed of Trust, that provision or that agreement or document as in force for the time being and as amended, varied, supplemented, extended, restated (however fundamentally and whether or not more onerously), novated or replaced or from time to time;
- 1.3.6 a reference to a **person** shall include a reference to an individual, body corporate, corporation, unincorporated body of persons, firm, partnership, government, state or agency of a state or any association, trust, joint venture or consortium (whether or not having separate legal personality) and that person's personal representatives, successors, permitted assigns and permitted transferees;
- 1.3.7 a reference to a **Party** shall include that party's successors, permitted assigns and permitted transferees;

- 1.3.8 an obligation on a party not to do something includes an obligation not to allow that thing to be done and an obligation on a party to do something includes an obligation to procure that thing to be done;
- 1.3.9 any words following the terms **including, include, in particular, for example** or any similar expression shall be construed as illustrative and shall not limit the sense of the words, description, definition, phrase or term preceding those terms;
- 1.3.10 a reference to **assets** includes present and future properties, undertakings, revenues, rights, benefits and any other tangible or intangible assets, of every description and, unless the context otherwise requires, a reference to an asset also includes the proceeds of sale thereof;
- 1.3.11 reference to **determines** or **determined** means, unless the contrary is indicated, a determination made at the absolute discretion of the person making it;
- 1.3.12 a reference to **disposal** means a sale, transfer, grant, lease or other disposal, whether voluntary or involuntary, and **dispose** will be construed accordingly;
- 1.3.13 a reference to an **authorisation** includes an authorisation, permit, consent, licence, approval, resolution, exemption, filing, registration and notarisation;
- 1.3.14 Clause and paragraph headings are inserted for ease of reference only, and shall not affect the interpretation of this Charge Agreement.

- 1.4 This Charge Agreement may be executed in any number of counterparts all of which together shall constitute one and the same Charge Agreement.

## **2 COVENANT TO PAY AND CREATION OF SECURITY**

### **2.1. Covenant to Pay**

2.1.1 In consideration of the holders of the Debentures subscribing or agreeing to subscribe for the Debentures issued by the Company and for other good and valuable consideration the receipt and sufficiency of which is hereby acknowledged, the Chargor, as a primary obligor and not merely as surety, irrevocably, absolutely and unconditionally covenants and agrees to pay to the Chargee and discharge the Secured Liabilities when they become due.

## **2.2. General**

2.2.1 All the security created under this Charge Agreement:

- (i) is created in favour of the Chargee for the duration of the Security Period; and
- (ii) is security for the payment and discharge of all the Secured Obligations.

2.2.2 The Chargee holds the benefit of this Charge Agreement and this security on trust for the holders of the Debentures from time to time.

## **2.3. Creation of a Charge**

2.3.1 In order to secure the due and full payment, performance and discharge of the Secured Obligations and/or the liabilities and obligations that the Chargor has under this Charge Agreement, and by way of a continuing security, the Chargor, as sole legal and beneficial owner of the Security Assets hereby:

- (i) Assigns and transfers absolutely, by way of security, all its rights, title, benefit and interest in the Security Assets in favour of the Chargee.
- (ii) Charges in favour of the Chargee, by way of a first priority and first ranking fixed charge, the Security Assets to the extent that not effectively assigned pursuant to sub-clause (i) above; and
- (iii) Charges in favour of the Chargee by way of a first priority and first ranking floating charge such part (if any) of the Security Assets which is not effectively assigned or charged pursuant to sub-clauses (i) or (ii) above.

### **3. OPERATION OF ACCOUNT AND RESTRICTIONS**

- 3.1.** For the duration of the Security Period, the Chargor undertakes to operate the Account in accordance with the Deed of Trust and in particular to transfer to the Account only and not to any other account held by it from time to time, the full proceeds from any source relating to the Asset, including rent, insurance proceeds and payments under contractor agreements (the “**Proceeds**”).
- 3.2.** For the duration of the Security Period, the Chargor shall not, and shall not be entitled to, without the prior written consent of the Chargee:
- (i) amend, waive or terminate (or allow to lapse) any of the rights attaching to the Security Assets or the Account or close the Account; or
  - (ii) withdraw (or attempt or be entitled to withdraw) or transfer (or direct the transfer of) or sell, assign, charge, or otherwise dispose of, all or any part of the Security Assets, except for the purpose of transferring the to the Chargee or the Company in accordance with the provisions of the Deed of Trust; or
  - (iii) open alternative or additional accounts for the purpose of receiving the Proceeds; or
  - (iv) create or permit to subsist any security on the Account, other than the security created under this Charge Agreement;
  - (v) take any action which would result in a reduction in the value, or might jeopardise the existence or enforceability, of this Charge Agreement.
- 3.3** Notwithstanding the provisions of this Clause 3, unless there is an Event of Default, the Chargor shall maintain and may make full use, at its sole discretion, of the Account, provided that such use does not prejudice the rights of the holders of the Debentures or the Chargee’s ability to enforce the security under this Charge Agreement and/or the Deed of Trust.
- 3.4** Following the occurrence of an Event of Default the provisions of Clause 7 shall apply.

#### **4. REPRESENTATIONS**

The Chargor represents and warrants to the Chargee that as at the date of this Charge Agreement:

- (i) It has the power, right and capacity to execute and deliver this Charge Agreement, as well as any other related documentation which the Chargor is required to execute and deliver pursuant to this Charge Agreement, and to undertake the obligations, and create a charge over the Security Assets, as stated in or contemplated hereunder, and has taken all necessary corporate and other actions required to authorise the execution and delivery hereof.
- (ii) Any authorisations required in connection with the execution, validity, performance or enforceability of this Charge Agreement have (except as otherwise provided in herein) been obtained and are valid and subsisting at the date hereof.
- (iii) The execution and delivery of this Charge Agreement by the Chargor, and the performance of its obligations hereunder, does not and will not constitute a breach of any law, regulation, authorisation, any agreement or instrument binding on the Chargor or its assets, the Chargor's constitutional documents or any order, decree or judgment of any governmental, judicial or semi-judicial authority, body or agency, nor will it result in the creation of any Encumbrance over any of its assets (other than as may be specifically created hereunder) and the obligations undertaken by the Chargor hereunder constitute its legal, valid and binding obligations enforceable in accordance with their respective terms.
- (iv) The Security Assets are free from any Encumbrances, other than the Encumbrances created by this Charge Agreement and any other rights of the Account Bank that will be waived in the Acknowledgement, nor are subject to any dispute.

- (v) It is the sole legal and beneficial owner of the Security Assets and has the right to dispose of the Security Assets.
- (vi) The security granted to the Chargee over the Security Assets pursuant to this Charge Agreement constitute, a valid and enforceable first ranking perfected security interest therein, in favour of the Chargee and the security interest granted hereunder is entitled to all the rights, priorities and benefits afforded by the laws of Cyprus to perfected security interests.

## **5. UNDERTAKINGS**

**5.1.** The Chargor hereby undertakes that, during the subsistence of this Charge Agreement:

- (i) the Chargor must supply the Chargee promptly with any information it reasonably requests in respect of the Account;
- (ii) it shall not revoke or attempt to revoke any authorisations given by it to the Chargee to operate the Account and it shall not take any steps or actions which would prejudice the operation of the Account, as set out in Clause 3;
- (iii) it will remain the sole, legal and beneficial owner of the Security Assets and the Account and it will neither dispose of or, alienate, encumber, charge or sell the Security Assets (or any part of them) or create any security over the Security Assets;
- (iv) it shall observe and perform all laws, covenants and stipulations from time to time affecting any of the Security Assets, or otherwise relating to its business;
- (v) it shall carry on its business in a proper manner and not make any material alteration in the nature of its business; and

(vi) it will, at the Chargor's cost, promptly upon the reasonable request of the Chargee, execute and do and procure to be executed and done all such further assurances, assignments, and other documents, acts and things as the Chargee may reasonably require and containing such provisions for the benefit of the Chargee for the purpose of further and effectually assuring to the Chargee a fully effective and legally enforceable charge in any and all the Security Assets and in connection therewith the Chargor shall:

- a) after the occurrence of an Event of Default, execute such further assignments or other transfers to the Chargee of the Security Assets as the Chargee may require;
- b) cooperate with the Chargee, take all actions to perfect the security constituted under this Charge Agreement, perform or cause to be performed all acts and things necessary for the purpose of giving effect to the exercise of the powers vested in the Chargee, under this Charge Agreement or by applicable law.

**5.2. The Chargor shall:**

- (i) The Chargor shall, within 2 Business Days from the day of execution of this Charge Agreement, notify to the Account Bank the security created by this Charge Agreement in respect of the Account, such notice to be in the form set out in the **Schedule 1** hereto (the "**Notice to the Account Bank**"), and undertakes to use reasonable endeavours to obtain a duly executed acknowledgement (in the form attached to the Notice as Annex 1 (the "**Acknowledgement**")) by the Account Bank at the latest within 3 Business Days from the date of the Notice to the Account Bank.
- (ii) Upon the written request of the Chargee and no later than 10 Business Days thereafter, as of the date of this Charge Agreement the Chargor shall ensure that an original or a true and certified copy of this Charge Agreement is submitted to the Stamp Duty Commissioner in the Republic of Cyprus and upon receiving the decision of the Stamp Duty Commissioner, pay any stamp duty, including any penalties, if applicable, which is payable in

relation to this Charge Agreement and shall provide as soon as reasonably practicable the Chargee with evidence in a form and substance satisfactory of the said payment, or as the case may be, exemption of payment.

## **6. POWERS OF ATTORNEY**

- 6.1.** Without prejudice to any other provisions of this Charge Agreement, the Chargor hereby irrevocably authorises and empowers the Chargee to, upon notification to the Chargor, take or to cause any formal steps to be taken for the purpose of perfecting the security created hereunder in respect of any obligations the Chargor has failed to comply with and, for the avoidance of doubt, undertakes to take any such steps itself if so directed by the Chargee.
- 6.2.** Without prejudice to Clause 6.1 above, the Chargor irrevocably appoints the Chargee to be its attorney and to execute, deliver and perfect in its name and on its behalf all documents and do all things that the Chargee may consider to be requisite for (a) carrying out any obligation imposed on the Chargor under this Charge Agreement which the Chargor has failed to comply with; or (b) exercising any of the rights conferred on the Chargee by this Charge Agreement or by law, it being understood that the enforcement of the security created hereby must be carried out as described in Clause 7 (*Enforcement*) hereunder and that the power of attorney granted by the Chargor pursuant to this Clause shall not be exercisable by the Chargee prior to the occurrence of an Event of Default.
- 6.3.** The Chargor shall ratify and confirm all things done and all documents executed by the Chargee in the exercise of the powers of attorney granted under this Clause.

## **7. ENFORCEMENT**

- 7.1.** The security under this Charge Agreement will become immediately enforceable upon the occurrence of an Event of Default and any floating charge will crystallise and convert the floating charge hereby constituted with immediate effect into a fixed charge as regards any Security Assets.

**7.2.** Following the occurrence of an Event of Default, the Chargee shall be entitled immediately in its absolute discretion, to exercise any right or power under applicable law or this Charge Agreement to enforce all or any part of the security under this Charge Agreement in any matter it sees fit and may, in particular, but without limitation and without further consent or authority on the part of the Chargor and irrespective of any direction given by it to:

- (i) give written notice to the Account Bank and the Account will instead be operated by the Chargee and/or any one appointed by the Chargee to this effect, who shall be allowed to dispose of any Security Assets relating to the Account and otherwise make any operation in respect of the Account, including setting off any amounts standing to the credit of the Account against the Secured Obligations, in such order and manner as the Chargee thinks fit, in accordance with the terms of this Charge Agreement;
- (ii) appropriate the Security Assets;
- (iii) appoint or nominate another person to which the ownership of the Security Assets shall be transferred in lieu of the Chargee, it being understood that such appointment or nomination shall not affect the Chargee's rights and obligations against the Chargor;
- (iv) request direct payment of the Security Assets from the Account Bank;
- (v) if applicable, proceed to a set-off between the Security Assets and the Secured Obligations;
- (vi) realise the Security Assets;
- (vii) seize, collect or claim the Security Assets or all amounts payable in respect of the Account;
- (viii) enforce the Account by way of proceedings or otherwise; and/or
- (ix) give notice to any person in connection with enforcing the security created under this Charge Agreement.

**7.3.** The Chargee shall be entitled to:

- (i) request enforcement of the security created under this Charge Agreement over all or part of the Security Assets in its absolute discretion;
- (ii) use different methods of enforcement for different parts of the Security Assets (including Security Assets of the same nature), simultaneously or subsequently; and/or
- (iii) enforce the security created under this Charge Agreement over the entirety of the Security Assets (and its rights hereunder shall not be limited or affected).

**7.4.** The Chargor hereby undertakes to cooperate to the widest extent required to enable the Chargee to exercise its rights under this Charge Agreement in case of enforcement thereof.

**7.5.** For the purpose of enforcing the security created under this Charge Agreement, the Chargee shall be irrevocably empowered and authorised to proceed to the temporary closure of the Account as well as to any other administrative arrangements necessary for the enforcement of the security created under this Charge Agreement.

**7.6.** All proceeds of enforcement and any other proceeds received under this Charge Agreement shall be applied against the Secured Obligations and the expenses of any such enforcement. Any potential surplus shall be paid by the Chargee to the Chargor as soon as reasonably practicable.

**7.7.** If, after the security created under this Charge Agreement has become enforceable, the Chargor receives any proceeds relating to the Account, it must promptly transfer an amount equal to those proceeds to the Chargee.

## **8. EFFECTIVENESS OF COLLATERAL**

**8.1.** The security created under this Charge Agreement shall be a continuing security and shall, notwithstanding any intermediate or partial payment of the Secured

Obligations, an enforcement of the security created under this Charge Agreement, or the fact that at any moment no Secured Obligations are outstanding, remain in full force and effect until it will have been released or discharged in accordance with the provisions of this Charge Agreement.

- 8.2.** The Charge shall be cumulative, in addition to, and independent of every other security which the Chargee may at any time hold as security for the Secured Obligations or any rights, powers and remedies provided by law and shall not operate so as in any way to prejudice or affect or be prejudiced or affected by any security or other right or remedy which the Chargee may now or at any time in the future have in respect of the Secured Obligations.
- 8.3.** The security created under this Charge Agreement shall not be prejudiced by any time or indulgence granted to any person, or any abstention or delay by the Chargee in perfecting or enforcing any security or rights or remedies that the Chargee may now or at any time in the future have from or against the Chargor or any other person.
- 8.4.** No failure on the part of the Chargee to exercise, or delay on its part in exercising, any of its rights under this Charge Agreement shall operate as a waiver thereof, nor shall any single or partial exercise of any such right preclude any further or other exercise of that or any other rights.
- 8.5.** Neither the obligations of the Chargor contained in this Charge Agreement nor the rights, powers and remedies conferred upon the Chargee by this Charge Agreement or by law, nor the Charge created hereby shall be discharged, impaired or otherwise affected by:
- (i) any amendment to, or any variation, waiver or release of, any Secured Obligation or of the obligations of any of any party under the Deed of Trust;
  - (ii) any failure to take, or fully to take, any security contemplated by the Deed of Trust or otherwise agreed to be taken in respect of the Secured Obligations;

- (iii) any failure to realise or fully to realise the value of, or any release, discharge, exchange or substitution of, any security taken in respect of the Secured Obligations; or
- (iv) any other act, event or omission which, but for this Clause, might operate to discharge, impair or otherwise affect any of the obligations of the Chargor contained in this Charge Agreement, the rights, powers and remedies conferred upon the Chargee by this Charge Agreement, the security created by this Charge Agreement or by law.

**8.6.** Neither the Chargee or any of their agents shall, except in the case of gross negligence or wilful misconduct, be liable for any loss or damage suffered by the Chargor, including in particular by reason of (a) taking any action under this Charge Agreement or (b) any neglect or default in connection with the Security Assets or the Account or (c) the realisation of all or any part of the Security Assets or the Account.

## **9. DELEGATION**

The Chargee may delegate by power of attorney or in any other manner to any person any right, power or discretion exercisable by them under this Charge Agreement and shall promptly inform the Chargor accordingly. Any such delegation may be made upon the terms (including power to sub-delegate) and subject to any regulations which the Chargee may think fit.

## **10. RELEASE OF SECURITY**

The security created by this Charge Agreement shall unconditionally and automatically cease to exist and have any effect whatsoever upon the expiry of the Security Period or in the event that the Chargee, in its absolute discretion prior to expiry of the Security Period, releases the security created by this Charge Agreement in writing.

## **11. IMMEDIATE RECOURSE**

For as long as the Secured Obligations are outstanding and have not been unconditionally and irrevocably paid and discharged in full, the Chargor waives

any right it may have of first requiring the Chargee to proceed against or enforce any other rights or security or claim payment from any person before claiming from the Chargor under this Charge Agreement.

## **12. NOTICES**

**12.1.** Any communication to be made under or in connection with this Charge Agreement (the “**Notice**”) shall be made in writing and, unless otherwise stated, may be made by email, in person or by courier.

**12.2.** A Notice to the Chargor shall be sent to the following address, or any substitute address or email address as the Chargor may notify to the Chargee from time to time:

Address:

Email:

Attention of: Board of Directors

**12.3.** A Notice to the Chargee shall be sent to the following address, or any substitute address or email address as the Chargee may notify to the Chargor from time to time:

Address:

Email:

Attention of:

**12.4.** A Notice shall be effective upon receipt and shall be deemed to have been received, at the time of delivery, if delivered by hand, recorded delivery or courier or if by way of email or other electronic communication, when received in legible form.

## **13. COSTS**

**13.1.** The Chargor shall be liable for all legal costs, expenses, taxes, fees, claims, liabilities, duties, charges suffered, incurred or made by the Chargee in accordance with its internal standard procedures, in connection with the delivery

of this Charge Agreement, the exercise of any of the Chargee's powers, the protection and enforcement of its interests and rights hereunder and/or the termination of this Charge Agreement and any such costs, expenses, taxes, fees, claims, liabilities, duties, charges suffered, incurred or made by the Chargee shall be settled promptly upon provision of the respective invoices paid by the Chargee.

**13.2.** Any legal costs and/or expenses incurred or made by the Chargee and/or its attorney or employee or representatives or agents or otherwise in connection with the negotiation, preparation, completion and any registration of this Charge Agreement shall be reimbursed by the Chargor.

**13.3.** The Parties agree that the Chargor shall be liable for all stamp and other duties and taxes to which this Charge Agreement may be subject in the Republic of Cyprus and/or in any other country or give rise and shall indemnify the Chargee on demand against any and all liabilities with respect to or resulting from any delay or omission on the part of the Chargor to pay any such duties or taxes. For the avoidance of any doubt, notwithstanding any other provisions of this Charge Agreement, the Chargor undertakes to pay and, within three Business Days of demand, indemnify the Chargee against any cost, loss or liability that the Chargee incurs in relation to the stamp duty payable under the Cyprus Stamp Duty Law as regards this Charge Agreement and/or any Loan Facility Document.

#### **14. ENTIRE AGREEMENT**

This Agreement constitutes the entire agreement between the Parties in relation to the subject matter of this Agreement.

#### **15. SUCCESSORS**

**15.1.** This Charge Agreement shall remain in effect despite any amalgamation or merger (however effected) relating to the Chargee and references to the Chargee shall be deemed to include any assignee or successor in title of the Chargee and any person who, under any applicable law, has assumed the

rights and obligations of the Chargee hereunder or to which under such laws the same have been transferred or novated or assigned in any manner.

**15.2.** The Chargor may not assign any of its rights or transfer any of its rights or obligations hereunder, without the prior written consent of the Chargee.

**15.3.** The Chargee may assign any of its rights or transfer any of its rights and obligations hereunder by written notice to the Chargor. Immediately upon the receipt of such notice, the Chargor shall notify the Account Bank.

## **16. VARIATION AND PARTIAL INVALIDITY**

**16.1.** No variation of this Charge Agreement shall be effective unless made in writing and signed by or on behalf of the Parties.

**16.2.** If any provision of this Charge Agreement is declared by any judicial or other competent authority to be void or otherwise unenforceable, that provision shall be severed from this Charge Agreement and the remaining provisions of this Charge Agreement shall remain in full force and effect. The Charge Agreement shall, however, thereafter be amended by the Parties in such reasonable manner so as to achieve, without illegality, the intention of the parties with respect to that severed provision.

## **17. GOVERNING LAW AND JURISDICTION**

**17.1.** This Charge Agreement and any non-contractual obligations arising out of or in connection with it shall be governed by the laws of the Republic of Cyprus.

**17.2.** The courts of the Republic of Cyprus have exclusive jurisdiction (other than as provided herein below) to settle any dispute which may arise from or in connection with it.

**17.3.** The above shall not be prejudicial to the Chargee's right to serve process in any such manner permitted by law or to take proceedings with respect to this Charge Agreement against the Chargor in any jurisdiction, whether concurrently or not.

## **18. COUNTERPARTS**

This Charge Agreement may be executed in any number of counterparts and by the Parties to it on separate counterparts and each such counterpart shall constitute an original but all of which together constitute one and the same instrument.

**IN WITNESS WHEREOF** this Charge Agreement has been executed by the Parties  
hereto as of the day and year first hereinabove written.

[                      ]

as Chargor:

Signature of witnesses:

\_\_\_\_\_

Name: \_\_\_\_\_

Authorised Signatory

1) \_\_\_\_\_

Name:

[                      ]

as Chargee:

Signature of witnesses:

\_\_\_\_\_

Name: \_\_\_\_\_

Authorised Signatory

1) \_\_\_\_\_

Name:

**SCHEDULE 1**  
**NOTICE OF CHARGE TO THE ACCOUNT BANK**

To: Bank of Cyprus Public Company Limited  
[                      ]

Date: \_\_\_\_\_

Dear Sirs

**Notice of Charge of Accounts**

1. We hereby give you notice that pursuant to a charge over accounts agreement dated \_\_\_\_\_ (the "**Agreement**") between ourselves as Chargor and [                      ] as Chargee (the "**Chargee**"), a copy of which is attached hereto, we have charged by way of first ranking and first priority security all of our rights in the account held with you, the details of which are set out below including any sub account(s), renewal, redesignation or replacement thereof (the "**Account**");

| <b>Account Bank</b>                                               | <b>Account holder</b>    | <b>Account number and other details</b> |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|
| Bank of Cyprus Public Company Limited<br>[                      ] | [                      ] | [                      ]                |

Terms defined in the Agreement shall bear the same meaning herein, unless expressly provided to the contrary.

2. We hereby irrevocably and unconditionally instruct and authorise you without any reference to or further authority from us and without any enquiry by you as to justification for such disclosure (notwithstanding any previous instructions which we may have given to you to the contrary) to disclose to the Chargee the following information in connection with the operation of the Account any information with respect to the Security Assets and any information with respect to the transactions effected in connection with the Account.
3. In accordance with the Agreement, as of the date of the Agreement, the Account will be operated in accordance with Clause 3 and therefore we hereby inform you that we may not, without the written consent of the Chargee (the "**Consent**");

- (i) amend, waive or terminate (or allow to lapse) any of the rights attaching to the Security Assets or the Account or close any of the Account; or
- (ii) withdraw (or attempt or be entitled to withdraw) or transfer (or direct the transfer of) or sell, assign, charge, or otherwise dispose of, all or any part of the Security Assets, except for the purpose of transferring the to the Chargee or the Company in accordance with the provisions of the Deed of Trust; or
- (iii) open alternative or additional accounts for the purpose of receiving the Proceeds; or
- (iv) create or permit to subsist any security on the Account, other than the security created under the Agreement;
- (v) take any action which would result in a reduction in the value, or might jeopardise the existence or enforceability, of the Agreement.

In view of the above, any instructions that may be provided by us in relation to the Account should not be followed unless the Consent is provided to you.

- 4. It is further clarified, that notwithstanding the above, the Account during the Security Period can be credited with the Proceeds and unless there is an Event of Default, we shall maintain and may make full use, at our sole discretion, of the Account, provided that such use does not prejudice the rights of the holders of the Debentures or the Chargee's ability to enforce the security under this Charge Agreement and/or the Deed of Trust.
- 5. Upon receipt from the Chargee of written notice stating that an Event of Default has occurred and that the Agreement is enforceable, we acknowledge that the Chargee shall be entitled to enforce the security constituted by the Agreement and exercise any or all of its rights, remedies, powers or discretions under the Agreement and we hereby irrevocably and unconditionally instruct and authorise you without any reference to or further authority from us and without any enquiry by you as to justification for such notice or instruction:
  - (i) To hold the Account to the order of the Chargee and to release or pay all or any part of the amount standing to the credit of the Account(s) in accordance with the written instructions of the Chargee at any time or times;
  - (ii) To comply with the terms of any written notice or instructions which relate to the Agreement or the Account which you receive at any time from the Chargee without reference to or further authority from us and without any enquiry by you as to the justification or validity of such notice or instructions or as to whether such notice or instructions comply with the terms and conditions of the Agreement.

6. The instructions and authorisations which are contained in this Notice of Charge of Account shall remain in full force and effect until the Chargee gives you notice in writing revoking those instructions and authorisations in connection with the Account or until the Chargee notifies you in writing that the security created by the Agreement has been released.
7. Any and all notices, instruments or papers to be sent to you under this Notice of Charge of Accounts shall be delivered personally or sent by registered mail or courier service to you to:

Address:

Attn:

E-mail:

8. Please acknowledge receipt of this Notice of Charge of Account and confirm your agreement to the above by signing the acknowledgement attached to this Notice of Charge of Account and returning that to the Chargee by email or registered letter using the below contact details, with a copy to ourselves:

Address:

Attention: Board of Directors

Fax:

E-Mail:

This Notice of Charge of Accounts is governed by and shall be construed in accordance with, the laws of the Republic of Cyprus.

Yours faithfully

.....

Name: \_\_\_\_\_

Director of [\_\_]

## Annex 1

### Acknowledgement of Notice of Charge of Accounts (the “Acknowledgement”)

To: [ ]

Copy to: [ ]

Date: \_\_\_\_\_

Dear Sirs,

Subject: Acknowledgment of Notice of Charge of bank account with no. [ ] (or with any number that may be given to it in the future) in the name of [ ] (Reg. No. \_\_\_\_\_) held with [ ] (the “Account”) pursuant to a Charge over Bank Account Agreement dated [ ] (the “**Agreement**” or “**Account Charge**”)

1. Terms defined in the Charge over Bank Accounts Agreement dated \_\_\_\_\_ (the “**Agreement**”) between [ ], as Chargor and [ ] as Chargee (the “**Chargee**”) shall bear the same meaning herein, unless expressly provided to the contrary. For the purposes of this Acknowledgment the following terms shall have the following meaning:

**Applicable Law** means (i) any applicable law, regulation, principle, rule or ordinance in any applicable jurisdiction or (ii) any direction, instruction, pronouncement, requirement, decision of, or contractual obligation owed to, an applicable Regulator (including any relevant listing rules, antitrust or consumer protection laws and regulations); and

**Regulator** means any government department or governmental, quasi-governmental, supranational, judicial, statutory, regulatory, supervisory or investigative body, authority (including a taxation authority), agency, bureau, board commission, court or competent jurisdiction, stock exchange or similar listing authority, department, arbitrator, tribunal or instrumentality thereof having regulatory or supervisory authority over the Account Bank;

2. We acknowledge receipt of the Notice of Charge of Account dated \_\_\_\_\_ (the “**Notice**”) in relation to the Agreement.
3. Since the \_\_\_\_\_ we have not received any other notice that any other person has an interest in the Account.

4. By this Acknowledgement we further hereby acknowledge and accept the existence of a first ranking and first priority security all of the rights of the Chargor in the Account and hereby release any pledge or lien resulting from the application of our general terms and conditions or any other agreement over the Account and waive any right of retention, combination, consolidation, set-off and, more generally, any rights that may adversely affect the security created under the Agreement, with the exception of (i) those rights which relate to our usual administrative and transactional fees and charges in connection with the Accounts and (ii) any and all obligations imposed on us to do so under any Applicable Law.

5. The Account Bank shall perform its obligations under this Acknowledgement and shall comply with the instructions in the Notice to the extent that such obligations or instructions do not contravene any of the following:

- (i) all Applicable Laws;
- (ii) all undertakings assumed towards any Regulator;
- (iii) its standard internal policies and operating procedures; and

so long as the instructions comply with the terms and conditions of the Notice.

6. We accept that the Chargor formally authorizes us to promptly provide and instruct us to disclose to the Chargee, the following information in connection with the operation of the Account: (a) any information with respect to the Security Assets and (b) any information with respect to the transactions effected in connection with the Account.

7. We further acknowledge that as of the date of the Agreement the Account will be operated in accordance with Clause 3 and the Chargor may not, without the written consent of the Chargee:

- (i) amend, waive or terminate (or allow to lapse) any of the rights attaching to the Security Assets or the Account or close any of the Account; or
- (ii) withdraw (or attempt or be entitled to withdraw) or transfer (or direct the transfer of) or sell, assign, charge, or otherwise dispose of, all or any part of the Security Assets, except for the purpose of transferring the to the Chargee or the Company in accordance with the provisions of the Deed of Trust; or
- (iii) open alternative or additional accounts for the purpose of receiving the Proceeds; or
- (iv) create or permit to subsist any security on the Account, other than the security created under the Agreement;

- (v) take any action which would result in a reduction in the value, or might jeopardise the existence or enforceability, of the Agreement.

In view of the above, you have instructed us and we hereby acknowledge and accept that any instructions that may be provided by the Chargor in relation to the Account will not be followed unless the written consent of the Chargee is provided to us.

- 9. We further acknowledge, that notwithstanding the above, the Account during the Security Period can be credited with the Proceeds and unless there is an Event of Default, the Chargor shall maintain and may make full use, at its sole discretion, of the Account, provided that such use does not prejudice the rights of the holders of the Debentures or the Chargee's ability to enforce the security under this Charge Agreement and/or the Deed of Trust.
- 10. We further acknowledge that upon receipt from the Chargee of written notice stating that an Event of Default has occurred and that the Agreement is enforceable, the Chargee shall be entitled to enforce the security constituted by the Agreement and exercise any or all of its rights, remedies, powers or discretions under the Agreement and that you have irrevocably and unconditionally instructed and authorised us without any reference to or further authority from us and without any enquiry by you as to justification for such notice or instruction:
  - (i) To hold the Account to the order of the Chargee and to release or pay all or any part of the amount standing to the credit of the Account(s) in accordance with the written instructions of the Chargee at any time or times;
  - (ii) To comply with the terms of any written notice or instructions which relate to the Agreement or the Account which we receive at any time from the Chargee without reference to or further authority from the Chargor and without any enquiry by the Chargor as to the justification or validity of such notice or instructions or as to whether such notice or instructions comply with the terms and conditions of the Agreement.
- 11. We note that our obligations hereunder are in addition to any other obligations which we might have under the Agreement.
- 12. This Acknowledgement is governed by, and shall be construed in accordance with, the laws of the Republic of Cyprus and the courts of the Republic of Cyprus shall have exclusive jurisdiction to settle any dispute which may arise from or in connection with this Acknowledgement.

Yours faithfully

.....

Name:  
on behalf of

[\_\_\_\_\_]

2025NS2506

**DEED OF PLEDGE OF REGISTERED SHARES<sup>1</sup>**  
**IN THE CAPITAL OF**  
**SMB 3 B.V.**

This day, the ## day of ##, two thousand twenty-five, appeared before me, Nicole Corine van Smaalen, LL.M, civil law notary in Amsterdam, the Netherlands:

##,

acting upon written powers of attorney granted by and as such representing:

1. **SMB Greek Holdings B.V.**, a private limited liability company (*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*) organized and existing under the laws of the Netherlands, having its corporate seat in Amsterdam, the Netherlands, with address Nieuwezijds Voorburgwal 271, 1012 RL Amsterdam, the Netherlands, registered with the Dutch trade register under number 76306577 (the "**Pledgor**");
2. **Mishmeret Trust Company Ltd**, a company organized and existing under the laws of Israel, having its registered and business offices at 46 Begin rd. Tel Aviv, Israel, registered with the ## register under number 513771337 (the "**Pledgee**"); and
3. **SMB 3 B.V.**, a private limited liability company (*besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid*) organized and existing under the laws of the Netherlands, having its corporate seat in Amsterdam, the Netherlands, with address Nieuwezijds Voorburgwal 271, 1012 RL Amsterdam, the Netherlands, registered with the Dutch trade register under number 69874492 (the "**Company**").

The powers of attorney granted to the appearing person are evidenced by three (3) documents, copies of which are attached to this deed.

The person appearing declared the following:

**WHEREAS:**

---

<sup>1</sup> This document constitutes a working draft, which shall be replicated in respect of the remaining three share pledge agreements.

- A. The Pledgor, the Pledgee, the Debtor (as defined hereinafter) and the Company have entered into a Deed of Trust dated the ## day of ##, two thousand twenty-five (the “**Deed of Trust**”). Pursuant to article ## of the Deed of Trust the Debtor and the Pledgee have agreed that the Pledgor shall grant a first priority right of pledge over its shares in the capital of the Company as a security for the payment obligations of the Debtor to the Pledgee mentioned in the Deed of Trust.
- B. In complying with the aforementioned, the Pledgor and the Pledgee wish to hereby establish a first priority third party right of pledge on the Shares (as defined hereafter), under the conditions mentioned in this Deed and in the Deed of Trust.
- C. The articles of association of the Company allow the creation of a right of pledge on shares in its capital.
- D. Clause ## of the Deed of Trust provides for a separate and independent obligation of the Debtor to pay to the Trustee an amount which will be equal to and in the currency of, any amounts owing from time to time by the Debtor under the Deed of Trust and the Debentures (as defined hereinafter).

**DECLARED AS FOLLOWS:**

**Article 1. Definitions**

- 1.1 Unless otherwise defined in this Deed, capitalized terms used but not or not otherwise defined in this Deed (including in its recitals) shall have the same meaning as given to such terms in the Trust Deed.
- 1.2 In this Deed, the following words and expressions shall have the following meanings:
 

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Charged Assets</b> | means (i) the Shares, (ii) the Dividends and (iii) Related Assets;                                                                                                                                                                                |
| <b>DCC</b>            | means the Dutch Civil Code;                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Deed</b>           | means this Deed of Pledge of Shares;                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Deed of Trust</b>  | shall have the meaning ascribed to such terms in the recitals;                                                                                                                                                                                    |
| <b>Debtor</b>         | Means Satelle Properties Limited, a company incorporated under the laws of the Republic of Cyprus whose registered office is at Artemidos 41-43, POETIS TOWER, Larnaca, Cyprus registered with the Registrar of Companies under number HE 475527; |
| <b>Debentures</b>     | has the meaning given thereto in clause 1.6.1 of the Deed of Trust;                                                                                                                                                                               |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dividends</b>         | means any and all cash dividends, distribution of reserves, repayments of capital, liquidation or dissolution proceeds and all other distributions and (re) payments in respect of the Shares;                                                                                                                                                               |
| <b>Enforcement Event</b> | means a default ( <i>verzuim</i> ) as meant in Section 6:81 DCC in the proper performance of the Obligations or any part thereof, provided it is also an Event of Default;                                                                                                                                                                                   |
| <b>Event of Default</b>  | means any event specified under under Clause 8 of the Deed of Trust;                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Meeting Rights</b>    | means the right to attend and address the general meeting, either in person or by written proxy;                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Obligations</b>       | all present and future obligations and liabilities (whether actual or contingent) consisting of monetary payment obligations ( <i>verbintenissen tot voldoening van een geldsom</i> ) of the Pledgor to the Pledgee under or pursuant to the Deed of Trust and/or this Deed, or in connection with, the Parallel Debt from time to time;                     |
| <b>Parallel Debt</b>     | has the meaning given thereto in Annex ## of the Deed of Trust;                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Pledge</b>            | means the rights of pledge created under this Deed including but not limited to each pledge in advance granted in accordance with Article 2.2(b) of this Deed;                                                                                                                                                                                               |
| <b>Related Assets</b>    | means any and all rights (other than Dividends) and other assets accruing, distributed, issued or offered at any time by way of redemption, repurchase, dividend, bonus, preference, pre-emption, conversion, capitalization of profits or reserves, substitution, exchange, warrant, claim or option right or otherwise in respect of the Shares;<br>means: |
| <b>Shares</b>            | (a) one thousand (1,000) ordinary shares in the capital of the Company, numbered 1 up to and including 1,000, each share with a nominal value of one euro (EUR 1);<br>(b) all shares in the capital of the Company which are                                                                                                                                 |

acquired by the Pledgor after the date of this Deed;  
**Voting Rights** means the voting rights, voting powers, consensual rights and other similar rights attaching to the Shares.

### 1.3 Interpretation

- a. Words denoting the singular include the plural and vice versa. Words denoting one gender include the other gender.
- b. The words "include", "included" or "including" are used to indicate that the matters listed are not a complete enumeration of all matters covered.
- c. English language words used in this Deed intend to describe Dutch legal concepts only and the consequences of the use of those words in English law or any other foreign law are to be disregarded.
- d. This Deed, the Deed of Trust or any other agreement or instrument includes all amendments, supplements, novations, restatements or re-enactments (without prejudice to any prohibition thereto) whether fundamental or of whatsoever nature to this Deed or the Deed of Trust and includes without limitation (i) any increase or reduction in any amount payable under the Deed of Trust (as amended, supplemented, novated, restated or re-enacted) or any alteration or any addition to the purpose for which, any such amount, or increased or reduced amount may be used, (ii) any rescheduling of the indebtedness incurred thereunder whether in isolation or in connection with any of the foregoing, and (iii) any combination of the foregoing and the Obligations include such amendments, supplements, novations, restatements or re-enactments (whether or not anticipated).
- e. Person includes any individual, firm, company, corporation, government, state or agency of a state or any association, trust, partnership, or other entity (whether or not having separate legal personality) or two or more of the foregoing.
- f. A reference to a provision of law is a reference to that provision as amended or re-enacted.
- g. An Enforcement Event shall constitute default (*verzuim*) as meant in Section 3:248(1) DCC in the performance of the Obligations or any part thereof, without any summons (*aanmaning* or *sommatie*) or notice of default (*ingebrekestelling*) being sent or required.

**Article 2. Creation of pledge**

- 2.1 The Pledgor hereby agrees with the Pledgee and hereby undertakes to create or, as the case may be, to create in advance (*bij voorbaat*) a first priority third party right of pledge (*derden pandrecht eerste in rang*) over each of its Charged Assets as security for the Obligations.
- 2.2 The Pledgor hereby grants to the Pledgee:
- (a) a first priority right of pledge (*pandrecht eerste in rang*) over each of its Charged Assets; and
  - (b) to the extent the Charged Assets consist of future Charged Assets, a first priority right of pledge (*pandrecht eerste in rang*) in advance (*bij voorbaat*) over each of its future Charged Assets,
- as security for the Obligations.
- 2.3 The Company:
- a. acknowledges notification of the Pledge;
  - b. undertakes to register the Pledge in its shareholders' register;
  - c. acknowledges that it has not received any notice of other rights of pledge, limited rights or encumbrances or transfers in respect of the Charged Assets;
  - d. undertakes to provide the Pledgee promptly after the execution of this Deed with a copy of the relevant entry in its shareholders' register; and
  - e. to the extent possible under Dutch law and with the knowledge of the Pledgor, waives (and shall waive at the Pledgee's first request) any right that may impede the exercise by the Pledgee of the Pledge and the other rights conferred under this Deed.

**Article 3. Further assurances**

The Pledgor shall, at the first request of the Pledgee, execute such further encumbrances and assurances in favour of the Pledgee and do all such acts and things as the Pledgee shall from time to time require over or in relation to all or any part of the Shares in order to secure the payment of the Obligations or to perfect or protect the security of the Pledgee over the Charged Assets or any part thereof, but so that the terms of such further encumbrances and assurances shall be no more onerous than the terms of this Deed. In particular, the Pledgor shall execute such agreements, deeds, confirmations and notices and do all such assurances, acts and things as the Pledgee may reasonably require for creating, perfecting or protecting the Pledgee's right of pledge in respect of the future Charged Assets.

**Article 4. Representations, warranties and undertakings**

The Pledgor represents and warrants and undertakes to the Pledgee that on the date hereof and such representations, warranties and undertakings shall remain in full force and effect until the full discharge and release of the Obligations:

- a. it is the proprietor (*rechthebbende*) of the Shares and is the proprietor of the Charged Assets and has full power to dispose (*beschikkingsbevoegd*) of the Charged Assets;
- b. the Charged Assets are not subject to any security or other limited right (*beperkt recht*), or any agreement to grant a pledge or other limited right nor has an attachment (*beslag*) been levied on any of the Charged Assets;
- c. it shall not create, grant or permit to subsist any pledge, charge or other security interest over the Charged Assets in favour of any third party, nor transfer, assign or otherwise dispose of the Charged Assets or any interest therein, except in accordance with the provisions of the Deed of Trust;
- d. it shall refrain from issuing or allotting, or permitting the issuance or allotment of, any additional rights in the Company (including shares, options or any other securities of the Company) to any person or entity (including the Company itself), except in accordance with the provisions of this Deed or the Deed of Trust;
- e. this Deed creates a first ranking right of pledge (*pandrecht eerste in rang*) on the Charged Assets in accordance with its terms;
- f. no depositary receipts (*certificaten van aandelen*) have been issued with respect to the Shares;
- g. there are no outstanding options or other rights entitling the holder thereof to acquire any of the Shares and the rights under the Deed of Trust itself;
- h. the Company is not under the obligation to issue shares in its capital; and
- i. the Shares are fully paid up.

**Article 5. Voting rights and Meeting Rights**

- 5.1 In accordance with Section 2:198 paragraph 3 of the DCC, in conjunction with the relevant provisions of the articles of association of the Company, the general meeting of the Company, has resolved, by means of a written resolution adopted on the ## day of ##, two thousand twenty-five, to approve the granting of a right of pledge in respect of the Shares with the conditional transfer to the Pledgee of the Voting Rights and other rights and powers attached to the Shares. A copy of this resolution is attached to this Deed.

- 5.2 The Voting Rights are transferred by the Pledgor to the Pledgee under the conditions precedent (*opschortende voorwaarden*) of the occurrence of an Enforcement Event and a notice has been sent by the Pledgee informing the Pledgor and the Company of the Pledgee's intention to exercise the Voting Rights.
- 5.3 Upon the transfer of the Voting Rights to the Pledgee as referred to in Article 5.2 of this Deed, the Pledgee shall have the sole and exclusive right and authority to exercise such Voting Rights and shall be entitled to exercise or refrain from exercising such rights in such manner as the Pledgee may in its absolute discretion deem fit, except to the extent that such use (i) would impair or prejudice the ability of the Pledgee to enforce the pledge over the Charged Assets pursuant to this Deed or the Deed of Trust, or (ii) would prejudice the rights of the debenture holders under the Deed of Trust.
- 5.4 Until the transfer of the Voting Rights to the Pledgee as meant in Article 5.2 of this Deed, the Pledgee shall not have any Meeting Rights in relation to the Shares.

**Article 6. Distributions on the Shares**

- 6.1 The Pledgor shall be entitled to receive cash dividends and other cash payments on or in respect of the Shares or other Charged Assets provided that, upon the occurrence of an Enforcement Event the rights of the Pledgor to receive such dividends and other cash payments on the Shares or other Charged Assets shall automatically cease and the Pledgee shall be fully entitled to receive the dividends and any other payments on the Shares and other Charged Assets.
- 6.2 Upon the occurrence of an Enforcement Event all dividends, distributions and other payments which are received by the Pledgor contrary to the provisions of this Deed shall be received and held by the Pledgor as custodian (*bewaarnemer*) for the benefit of the Pledgee, shall pending payment, transfer or delivery to the Pledgee be segregated from the other assets and funds of the Pledgor and shall be forthwith paid over, transferred or delivered to the Pledgee.

**Article 7. Foreclosure**

- 7.1 Upon the occurrence of an Enforcement Event, the Pledgee shall have the right to enforce the Pledge, in accordance with Dutch law and any other applicable law and may take all (legal) steps and measures which it deems necessary for the enforcement of that Pledge and the Pledgor shall co-operate with the Pledgee in any way which the Pledgee deems reasonably necessary for the enforcement of that Pledge.
- 7.2 Upon the occurrence of an Enforcement Event, the Pledgee shall have the right to enter

into court compositions or out-of-court compositions (*gerechtelijke of buitengerechtelijke akkoorden*) regarding the Charged Assets and to cast a vote in connection with such compositions or to enter into any settlement agreement regarding the Charged Assets with any other person.

- 7.3 To the fullest extent permitted by Dutch law and the articles of association of the Company, the Pledgor irrevocably and unconditionally waives, renounces and agrees not to exercise any pre-emption rights or rights of first refusal upon a sale of shares in the capital of the Company and where applicable, the other Charged Assets after the occurrence of an Enforcement Event.
- 7.4 The Pledgee is irrevocably authorised (without obligation) by the Pledgor, after the occurrence of an Enforcement Event, to offer the Shares for sale in the manner prescribed by the Company's articles of association or to seek the approval of the corporate bodies designated under the Company's articles of association as empowered to approve all proposed transfers of shares, as the case may be, and to exercise the Pledgor's rights in connection with the sale and transfer of the Shares as provided in Section 2:198 sub 6 DCC.
- 7.5 Subject to the mandatory provisions of Dutch law on enforcement, all monies received or realised by the Pledgee in connection with the enforcement of the Pledge shall be applied by the Pledgee in repayment of all amounts that are due and payable under the Deed of Trust (including, for the avoidance of doubt, all fees, costs and expenses in connection with or arising thereunder) as the Pledgee directs.
- 7.6 The Pledgor shall render such assistance and provide such information free of charge as the Pledgee may reasonably deem necessary in connection with the exercise of its rights, powers or remedies provided for in this Deed.

**Article 8. Continuing security and other matters**

- 8.1 This Deed shall extend to the ultimate balance from time to time of the Obligations and shall be a continuing security, notwithstanding any intermediate payment, partial settlement or other matter whatsoever.
- 8.2 This Deed and the Obligations shall not in any way be prejudiced or affected by the existence of any other security, rights or remedies or by the same being or becoming wholly or in part void, voidable or unenforceable on any ground whatsoever or by the Pledgee dealing with, releasing, varying or failing to perfect or enforce any of the same, or giving time for payment or indulgence or compounding with any other person liable.
- 8.3 The Pledgee shall not be obliged to resort to any other security or other means of

payment now or hereafter held by or available to it before enforcing this Deed and no action taken or omitted by the Pledgee in connection with any such other security or other means of payment shall discharge, reduce, prejudice or affect the Pledge hereby created.

- 8.4 Prior to an Enforcement Event, the Pledgor shall perform all obligations, if any, assumed by it with respect to the Shares and the Pledgee shall not have any obligations or liabilities with respect to the Shares or any part thereof by reason of or arising out of this Deed.

#### **Article 9. Notices**

Any communication to be made under or in connection with this Deed shall be made in accordance with the relevant provisions of the Deed of Trust.

#### **Article 10. Termination**

- 10.1 The Pledgee is entitled to:

- (a) terminate by notice (*opzeggen*); or
- (b) waive (*afstand doen*),

a Pledge, in respect of all or part of the Charged Assets and all or part of the Obligations. The Pledgor agrees in advance to any waiver (*afstand van recht*) granted by the Pledgee under this Article 10.1.

- 10.2 The Pledge will terminate by operation of law if the Obligations are fully and finally discharged by (i) payment of the amount of the Obligations into a bank account designated by the Pledgee or (ii) confirmation in writing from a civil law notary practicing in The Netherlands that such civil law notary holds an amount equal to the Obligations in a notarial trust account for immediate unconditional and irrevocable payment without set-off or counterclaim to the Pledgee.

#### **Article 11. Irrevocable power of attorney**

- 11.1 The Pledgor hereby grants to the Pledgee an irrevocable and non-exclusive power of attorney (without obligation), with the power of sub-delegation, to perform on its behalf and at its expense any and all of its obligations under this Deed.
- 11.2 In connection with the power of attorney contained in Article 11.1 of this Deed, the Pledgor agrees with the Pledgee, that, even if there is a conflict between their interests, the Pledgee may act as counterparty of the Pledgor, and in so far as necessary, the Pledgor hereby waives any rights it may have at any time under or pursuant to Section 3:68 DCC, which waiver is hereby accepted by the Pledgee.

**Article 12. Assignment**

- 12.1 The Pledgor shall not assign or transfer any of its rights and obligations under this Deed without the prior written consent of the Pledgee.
- 12.2 The Pledgee may transfer, assign or pledge any of its rights and obligations under this Deed in accordance with the Deed of Trust and the Pledgor, to the extent legally required, irrevocably cooperates or consents in advance (*verlenen bij voorbaat medewerking of geven bij voorbaat toestemming*) to such transfer, assignment or pledge. If the Pledgee transfers, assigns or pledges its rights under the Parallel Debt (or a part thereof), the Pledgor and the Pledgee agree that the Pledge shall follow *pro rata parte* the transferred, assigned or pledged rights under the Parallel Debt (as an ancillary right (*nevenrecht*) to the relevant transferee, assignee or pledgee).

**Article 13. No nullification/dissolution**

The Pledgor hereby, to the extent legally possible, waives its right to nullify or have nullified or dissolve or have dissolved the legal acts represented by this Deed pursuant to the Sections 6:228 and/or 6:265 DCC or on any other ground, which waiver is hereby accepted by the Pledgee.

**Article 14. Partial invalidity**

In the event that a provision of this Deed is invalid, illegal, not binding, or unenforceable (either in whole or in part), the remainder of this Deed shall continue to be effective to the extent that, in view of the Deed's substance and purpose, such remainder is not inextricably related to and therefore inseverable from the invalid, illegal, not binding or unenforceable provision. The parties to this Deed shall make every effort to reach agreement on a new provision which differs as little as possible from the invalid, illegal, not binding or unenforceable provision, taking into account the substance and purpose of this Deed.

**Article 15. Acknowledgement**

The Company declared that it has always accepted as valid the transfer by which the Pledgor acquired the Shares, that the Company acknowledges the Pledge created by this Deed on the Shares, and that the Company will cause the Pledge on the Shares to be recorded in its shareholders register without delay. Furthermore, the Company declared that it acknowledges the Pledge created by this Deed on any future Charged Assets and undertakes to enter such Pledge in its shareholders register without delay as soon as the Pledgor becomes the holder of any future Charged Assets.

**Article 16. Governing Law and jurisdiction**

This Deed and any dispute, proceedings or claim of whatever nature arising out of or in any way

relating to this Deed and the rights of pledge created hereby shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Netherlands. Any dispute arising under or in connection with this deed shall be settled by the competent courts in Amsterdam, the Netherlands, subject to appeal and appeal in the second instance (*cassatie*).

**Article 17. Manner of acquisition**

The Pledgor acquired the Shares following a share transfer pursuant to a notarial deed of sale, purchase and transfer executed before M. van Reigersberg Versluys, LL.M., at that time civil law notary officiating at The Hague, the Netherlands, on the fourth day of May, two thousand twenty.

**Article 18. Position of civil law notary**

The civil law notary who executes this Deed is a civil law notary holding office with Van Smaalen Notary B.V. and is the legal adviser of the Pledgor and the Company. The parties to this Deed acknowledge that they have been informed of the existence of the Ordinance Containing Rules of Professional Conduct and Ethics (*Verordening beroeps- en gedragsregels*) of the Royal Professional Organisation of Civil Law Notaries (*Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie*) and explicitly agree and acknowledge that:

- (i) Van Smaalen Notary B.V. may advise and act on behalf of the Pledgor and the Company with respect to this Deed and any agreements related to this Deed or any disputes related to or resulting from this Deed and any such related agreement, and
- (ii) a civil law notary holding office with Van Smaalen Notary B.V. executes this Deed.

**FINAL PROVISION**

The underlined headings have been made for easy reference only.

The appearing person is known to me, civil law notary.

WITNESSED THIS DEED, the original of which was drawn up and executed in Amsterdam on the date first written above.

Prior to the execution of this deed, I, civil law notary, informed the appearing person of the substance of the deed and gave the appearing person an explanation thereon, and furthermore pointed out the consequences which will result for the parties, or one or more of them, from the contents of this deed.

Subsequently, the appearing person declared to have taken note of the contents of this deed after timely being given the opportunity thereto and waived a full reading of this deed.

Immediately after a limited reading, this deed was signed by the appearing person and me, civil law notary.

## Satelle Properties Limited – תמצית תניות בהנפקה

בהמשך לטיוטת שטר נאמנות בגין אגרות החוב (סדרה א') מיום 21 בספטמבר 2025 ("טיוטת שטר הנאמנות" או "טיוטת השטר"), להלן תמצית תניות בהנפקה. בהקשר זה יודגש, כי טיוטת שטר הנאמנות הינה בגדר טיוטה בלבד, אשר עשויה להיות שונה באופן מהותי משטר הנאמנות הסופי. נוסח שטר הנאמנות המחייב יהיה נוסח שטר הנאמנות הסופי אשר יצורף לתשקיף על-פיו תוצענה אגרות החוב (סדרה א'), אם וככל שיפורסם. ככל שתתקיים סתירה בין הוראות טיוטת שטר הנאמנות או שטר הנאמנות הסופי לבין מסמך זה, יגברו הוראות טיוטת שטר הנאמנות או שטר הנאמנות הסופי, לפי העניין.

- מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי מסמכי ההנפקה. הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של המסמכים המחייבים.<sup>1</sup>
- במסמך זה "החוזר" משמעו חוזר גופים מוסדיים 2010-9-3 שעניינו הוראות לעניין השקעת גופים מוסדיים באגרות חוב לא ממשלתיות (בנוסחו העדכני ביותר, וכולל כל הבהרה שניתנה לו).

### מעמד אגרות החוב

☒ אגרות החוב מובטחות בבטחונות.

פירוט תמציתי של הבטחונות: שעבודים קבועים, ראשוניים בדרגה, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, על הנכסים הבאים: (1) שעבוד זכויות מכוח הסכמי הלוואה בין-חברתיים: שעבוד והמחאת זכויותיה של החברה (כמלווה) מכוח ארבעה הסכמי הלוואה (אגרות חוב יווניות) שייחתמו בינה לבין חברות הנכס (כללות). הבטוחות כוללות רישום מקדמי של משכנתא מדרגה ראשונה על כל אחד מארבעת המלוונות באתונה (SMB 8, SMB 9, SMB 3, SMB 16) וכן שעבוד על הסכמי שכירות וקבלן; (2) שעבוד חשבוניות בנק של חברות הנכס: שעבוד קבוע ו/או צף, ראשון בדרגה, על חשבוניות התקבולים של כל אחת מחברות הנכס; (3) שעבוד מניות חברות הנכס: שעבוד קבוע, ראשון בדרגה, על מלוא זכויותיה של SMB Greek Holdings B.V במניות של כל אחת מחברות הנכס; ו-(4) שעבוד חשבון הנאמנות: שעבוד קבוע ושוטף, ראשון בדרגה, על חשבון הנאמנות שאליו תופקד תמורת ההנפקה. לפרטים אודות הבטוחות האמורות ראה סעיף 6 לטיוטת שטר הנאמנות.

במקרה שקיים בחברה מדרג "בכירות" בין סדרות:

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

בכירות ביחס ל: \_\_\_\_\_.

תמצית הוראות הבכירות: \_\_\_\_\_<sup>2</sup>.

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

נחיתות ביחס ל: \_\_\_\_\_.

תמצית הוראות הנחיתות: \_\_\_\_\_.

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

### רישום למסחר

☒ קיימת קביעה מפורשת בקשר לרישום אגרות החוב למסחר בבורסה או במערכת המסחר לגופים מוסדיים המופעלת על ידי הבורסה ("רצף מוסדיים") – ראה סעיף 2.2 בטיוטת שטר הנאמנות.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> בכל אחד מהסעיפים שלהלן, בנוסף לתיאור התמציתי הנדרש, יצינו הסעיפים הרלוונטיים במסמכי ההנפקה.  
<sup>2</sup> אם ניתן, תצוין בתמצית ובכלליות מהות הבכירות (למשל, עיכוב תשלומים למחזיקי אגרות חוב נחותות במקרה הפרה של אגרות החוב הבכירות).

### מגבלות על פעולות "מדללות"

- ☒ קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף : ראה סעיפים 4 ו-5.11 בטיוטת שטר הנאמנות.<sup>4</sup>
- ☒ קיימת התחייבות לאי יצירת שעבודים ("**שעבוד שלילי**") : ראה סעיף 6.5 בטיוטת שטר הנאמנות.<sup>5</sup>

### אמות מידה פיננסיות

- ☒ קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות : (1) הון עצמי מינימאלי ; (2) יחס חוב פיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו מקסימלי ; (3) יחס חוב לבטוחה (LTV) מקסימלי – ראה סעיף 5.7 בטיוטת שטר הנאמנות.<sup>6</sup>

### מגבלות על "חלוקה"

- ☒ קיימת קביעה מפורשת האם קיימות הגבלות על החברה ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניות. כן, ראה סעיף 5.5 לטיוטת שטר הנאמנות.<sup>7</sup>
- ☒ קיימות מגבלות על "חלוקה" : כן. ראה סעיף 5.5 לטיוטת שטר הנאמנות.<sup>8</sup>
- ☒ קיימות מגבלות על פירעון הלוואות בעלים : כן, בהגדרת "הלוואות נחותות" בסעיף 1.6.15 לשטר הנאמנות.<sup>9</sup>

---

<sup>3</sup> לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.  
<sup>4</sup> תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.  
<sup>5</sup> תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.  
<sup>6</sup> יצוין בתמצית סוג אמות המידה.  
<sup>7</sup> לפי החוזר חובה כי תיכלל קביעה כזו בתנאי אגרות החוב.  
<sup>8</sup> תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.  
<sup>9</sup> תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

☒ קיימות מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה": קיימת מגבלה על עסקאות חריגות עם בעל השליטה בחברה או שלבעל השליטה בחברה יש בה עניין אישי, אשר תהיינה מותנות, בנוסף לאישורים לפי חוק החברות, בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), מראש, בהחלטה רגילה – ראה סעיף 5.9 לטיוטת שטר הנאמנות.<sup>10</sup>

#### שינויי מבנה

☒ קיימות מגבלות על שינויי שליטה: ראה סעיף 8.1.12 לטיוטת שטר הנאמנות העוסק בעילה להעמדה לפירעון מיידי.<sup>11</sup>

☒ קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה: מיזוג (בתנאים המוגדרים בטיטוטת שטר הנאמנות) מהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי – ראה סעיף 8.1.23 לטיוטת שטר הנאמנות.<sup>12</sup>

#### דירוג

[ ] אגרות החוב מדורגות: \_\_\_\_\_.

[ ] קיימת התחייבות לשמירת רצף דירוג.

☒ הערות: ככל שאגרות החוב (סדרה א') תהיינה מדורגות בעתיד, החברה מתחייבת לשמור על רצף דירוג. ראה סעיף 5.3 לטיוטת שטר הנאמנות.

[ ] קיימות הוראות התאמה של תנאי אגרות החוב בעת ירידת דירוג: קיים מנגנון התאמה בשיעור הריבית

כתוצאה משינוי דירוג, ככל שיהיה דירוג בעתיד. ראה סעיפים 5.2 ו-5.3 לטיוטת שטר הנאמנות.<sup>13</sup>

[ ] קיימת קביעה מפורשת האם החברה מתחייבת שלא להחליף חברה מדרגת ואם שינתה מתחייבת לפרסם סיבות להחלפה.<sup>14</sup>

הערות: ככל שהחברה תהא מדורגת, תהא החברה רשאית להחליף חברת דירוג ובלבד שתפרסם בדוח מיידי את הסיבות להחלפה – ראה סעיף 5.3 לטיוטת שטר הנאמנות.

<sup>10</sup> תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

<sup>11</sup> תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

<sup>12</sup> תצוין בתמצית מהות המגבלה. אם נקבעו חריגים יש לצייןם בראשי פרקים.

<sup>13</sup> תצוין בתמצית מהות ההוראה.

<sup>14</sup> לפי החוזר חובה כי תיכלל התחייבות זו בתנאי אגרות החוב.

| העילה                                                                                                                 | קיים (מס' סעיף)/לא קיים                                                                      | הערות <sup>15</sup> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| אי תשלום                                                                                                              | סעיף 8.1.1 לטיוטת השטר                                                                       |                     |
| הפרה יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות                                                                                | סעיפים 8.1.1, 8.1.9, 8.1.26, 8.1.31 ו-8.1.41 לטיוטת השטר                                     |                     |
| אי נכונות מצגים                                                                                                       | סעיפים 8.1.27 ו-8.1.43 לטיוטת השטר                                                           |                     |
| הפרת התחייבויות ספציפיות - מגבלות על גיוס חוב נוסף כולל מגבלות על הרחבת סידרה                                         | סעיף 8.1.27 לטיוטת השטר (הרחבת סדרה)                                                         |                     |
| הפרת התחייבות ספציפית - אי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)                                                                | סעיף 8.1.34 לטיוטת השטר                                                                      |                     |
| הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה                                                                               | סעיף 8.1.21 לטיוטת השטר                                                                      |                     |
| הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על עסקאות בעלי שליטה                                                                   | סעיף 8.1.20 לטיוטת השטר                                                                      |                     |
| הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש                                                             | סעיף 8.1.29 לטיוטת השטר                                                                      |                     |
| הפרת התחייבות ספציפית - אמות המידה הפיננסיות                                                                          | סעיפים 8.1.15, 8.1.16, ו-8.1.17 לטיוטת השטר                                                  |                     |
| החלטת פירוק, צו פירוק קבוע וסופי                                                                                      | סעיף 8.1.4 לטיוטת השטר                                                                       |                     |
| צו פירוק זמני, מינוי מפרק זמני או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה                                                     | סעיף 8.1.5 לטיוטת השטר                                                                       |                     |
| הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ                                                                                      | סעיף 8.1.7 לטיוטת השטר                                                                       |                     |
| בקשות כינוס או מינוי כונס זמני, צו למינוי כונס קבוע                                                                   | סעיף 8.1.6 לטיוטת השטר                                                                       |                     |
| בקשת הקפאת הליכים; צו הקפאת הליכים; בקשת החברה לפשרה או להסדר עם נושיה לפי סעיף 350 לחוק החברות                       | סעיף 8.1.2 לטיוטת השטר                                                                       |                     |
| החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה                 | סעיף 8.1.10 לטיוטת השטר                                                                      |                     |
| חלה הרעה מהותית בעסקי החברה, וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את חובותיה למחזיקי אגרות החוב                        | סעיף 8.1.11 לטיוטת השטר                                                                      |                     |
| חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב                                                | סעיפים 8.1.9 ו-8.1.37 לטיוטת השטר                                                            |                     |
| השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה                                                                                           | סעיף 8.1.24 לטיוטת השטר (השעיה של אגרות החוב) וסעיף 8.1.30 לטיוטת השטר (מחיקה של אגרות החוב) |                     |
| Cross Default/Cross Acceleration: הפרה צולבת (במקרי אי תשלום חובות אחרים או במקרי העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים) | סעיפים 8.1.13 ו-8.1.14 לטיוטת השטר                                                           |                     |
| הפסקת דירוג                                                                                                           | לא רלוונטי (האג"ח אינן מדורגות)                                                              |                     |
| ירידת דירוג                                                                                                           | לא רלוונטי (האג"ח אינן מדורגות)                                                              |                     |
| שינוי שליטה                                                                                                           | סעיף 8.1.12 לטיוטת השטר                                                                      |                     |
| שינוי פעילות                                                                                                          | סעיף 8.1.19 לטיוטת השטר                                                                      |                     |
| הפרת התחייבויות בקשר לשינויים מבניים, מיזוגים ורכישות                                                                 | סעיף 8.1.23 לטיוטת השטר                                                                      |                     |
| מכירה של נכסי החברה                                                                                                   | סעיף 8.1.22 לטיוטת השטר                                                                      |                     |
| היות החברה תאגיד מדווח                                                                                                | סעיף 8.1.28 לטיוטת השטר                                                                      |                     |

<sup>15</sup> יצוין בתמצית האם ההוראה לא נוסחה באופן מלא, או אם נוספו לה חריגים.

☒ קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה. הערות: התוספת השלישית לטיוטת שטר הנאמנות.

**בתאגיד שאינו מדווח:**<sup>16</sup>

**א. דוחות ודיווחים**<sup>17</sup>

- ☐ מזכר ההנפקה כולל את המידע המפורט בנספח א' לחוזר. הערות: \_\_\_\_\_.
- ☐ קיימת התחייבות למסור את הדיווחים השנתיים, הרבעוניים והמיידיים המפורטים בנספחים ד', ה' ו-ו' לחוזר.
- הערות: \_\_\_\_\_.

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

- ☐ החברה התחייבה לשאת בכל הוצאות ההנפקה כאמור בסעיף 8. ב. לחוזר.
- ☐ החברה מינתה נאמן לאגרות החוב כאמור בסעיף 8. ג. 1 לחוזר.
- ☐ החברה התחייבה למסור לנאמן דיווח על פי דרישתו כאמור בסעיף 8. ג. 2 לחוזר.
- ☐ החברה התחייבה בכתב בקשר לחתימות על מסמכים כאמור בסעיף 8. ד. לחוזר.

**הדין החל וסמכות השיפוט**<sup>18</sup>

- ☒ נקבע הדין החל: סעיף 33 לטיוטת שטר הנאמנות.
- ☒ נקבעה סמכות השיפוט: סעיף 33 לטיוטת שטר הנאמנות.

Satelle Properties Limited

<sup>16</sup> כהגדרתו בחוזר.

<sup>17</sup> לפי החוזר חובה כי המידע המפורט להלן ייכלל בתנאי אגרות החוב.

<sup>18</sup> לפי החוזר חובה כי הוראות בעניין זה ייכללו בתנאי אגרות החוב.