

שטר נאמנות

שנערך ונחתם ביום 2025

בין :

Namco Realty Ltd.

חברה זרה מאיי הבתולה הבריטיים אשר משרדה הרשום באיי הבתולה הבריטיים
אצל :

Trident Trust Company (B.V.I.) Limited, Trident Chambers, P.O. Box 146, Road Town,
Tortola, British Virgin Islands

ומענה בישראל לצורך שטר זה ולצורך המצאת כתבי בי דין אצל :

יו.אס. רייל אסטייט רפרזנטיישן בע"מ

רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים, 5320047

טל : 03-6123939

פקסימיליה : 03-6125030

(להלן : "החברה")

מצד אחד ;

ל בין :

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב

טלפון : 03-6389200

פקס : 03-6289222

(להלן : "הנאמן")

מצד שני ;

סעיף נושא	עמוד
שטר הנאמנות	
1 מבוא ; פרשנות ; והגדרות	6
2 הנפקת אגרות החוב ; תנאי הנפקה ; דרגה שווה	9
3 רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או אדם קשור וביצוע חלוקה	10
4 הנפקת אגרות חוב נוספות	11
5 התחייבויות החברה	14
6 הבטחת אגרות החוב	26
7 פדיון מוקדם	31
7.1 פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה	31
7.2 פדיון מוקדם ביוזמת החברה	32
8 זכות להעמדה לפירעון מיידי	35
9 תביעות והליכים בידי הנאמן	41
10 נאמנות על התקבולים	42
11 סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן	42
12 סמכות לעכב חלוקת כספים	43
13 הודעה על חלוקה	43
14 הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה	43
15 קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן	44
16 הצגת איגרת חוב לנאמן ; רישום בקשר עם תשלום חלקי	45
17 השקעות כספים	45
18 התחייבויות החברה כלפי הנאמן	45
19 התחייבויות נוספות	50
20 באי כוח	50
21 הסכמים אחרים	51
22 דוחות על ענייני הנאמנות	51
23 שכר וכיסוי הוצאות הנאמן	52
24 סמכויות מיוחדות	52
25 סמכות הנאמן להעסיק שלוחים	52
26 שיפוי לנאמן	53
27 הודעות	56
28 ויתור, פשרה, ושינויים בשטר הנאמנות	56
29 מרשם המחזיקים באגרות החוב	57
30 שחרור	58
31 מינוי הנאמן, תפקידי הנאמן, סמכויות הנאמן ופקיעת כהונתו של הנאמן	58
32 אסיפות של מחזיקי אגרות החוב	59
33 תחולת הדין	60

סעיף	נושא	עמוד
34	סמכות ייחודית	60
35	כללי	60
36	אחריות הנאמן	60
37	מענים	60
38	הסמכה למגנ"א	60

עמוד	סעיף נושא
62	תוספת ראשונה
63	התנאים הרשומים מעבר לדף
63	1 כללי
63	2 אגרות החוב
63	3 תנאי אגרות החוב (סדרה ז') המוצעות על פי התשקיף
64	4 תשלומי הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ז')
65	5 דחיית מועדים
65	6 הבטחת אגרות החוב
65	7 הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה
65	8 מרשם מחזיקי אגרות החוב
65	9 פיצול תעודות אגרות החוב
66	10 העברת אגרות החוב
67	11
	<u>פדיון מוקדם</u>
67	12 רכישת אגרות החוב על ידי החברה ו/או אדם קשור
67	13 ויתורים ; פשרות ושינויים בשטר הנאמנות
67	14 אסיפות מחזיקי אגרות החוב
67	15 קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב
67	16 פירעון מיידי
67	17 הודעות
67	18 הדין החל וסמכות שיפוט
67	19 סדר קדימויות
68	תוספת שניה
74	תוספת שלישית
77	נספח 23

- והואיל:** ודירקטוריון החברה החליט לאשר הנפקה של אגרות חוב (סדרה ז'), וזאת על פי תנאי דוח הצעת המדף, כהגדרת המונח בסעיף 1.5.6 להלן ;
- והואיל:** וביום 3 בנובמבר 2025 הודיעה אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") על מתן דירוג דירוג ilAA להנפקת סדרת אגרות חוב חדשה של החברה, בהיקף כולל של עד 450 מיליון ש"ח ע.נ.
- והואיל:** ונכון למועד חתימת שטר זה החברה עומדת בכל התנאים של החברה המדרגת כהגדרת המונח בסעיף 1.5.25 להלן לצורך דירוגה של סדרת אגרות החוב (סדרה ז') בדירוג המפורט לעיל ;
- והואיל:** והנאמן מצהיר כי הוא חברה פרטית מוגבלת במניות שנתאגדה בישראל לפי חוק החברות התשנ"ט-1999, אשר מטרתה העיקרית היא עיסוק בנאמנויות ;
- והואיל:** והנאמן הצהיר כי אין מניעה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, או כל דין אחר, להתקשרותו עם החברה על-פי שטר נאמנות זה וכי הוא עונה על הדרישות ותנאי הכשירות הקבועים בחוק ניירות ערך לשמש נאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') המוצעות על פי דוח הצעת המדף ;
- והואיל:** והנאמן מצהיר כי אין לו כל עניין אישי בחברה והחברה מצהירה כי אין לה כל עניין אישי בנאמן ;
- והואיל:** והחברה מצהירה כי אין מניעה על פי כל דין להתקשרות עם הנאמן על פי שטר נאמנות זה ;
- והואיל:** והחברה קיבלה את כל האישורים לפי כל דין ו/או כל הסכם לביצוע ההנפקה של אגרות החוב ;
- והואיל:** ואגרות החוב (סדרה ז') תירשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ;
- והואיל:** והחברה פנתה בבקשה אל הנאמן שישמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') והנאמן הסכים לחתום על שטר נאמנות זה ולפעול כנאמן של מחזיקי אגרות החוב (כהגדרתן לעיל) והכול בכפוף ובהתאם לתנאי שטר נאמנות זה ;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

1. מבוא; פרשנות; והגדרות

- 1.1 המבוא לשטר נאמנות זה, הנספחים והתוספות המצורפים לו מהווים חלק מהותי ובלתי נפרד הימנו.
- 1.2 חלוקת שטר נאמנות זה לסעיפים וכן מתן כותרות לסעיפים, נעשו מטעמי נוחות וכמראי מקום בלבד, ואין להשתמש בהם לשם פרשנות.
- 1.3 כל האמור בשטר זה בלשון רבים אף יחיד במשמע וכן להפך, כל האמור במין זכר אף מין נקבה במשמע וכן להפך, וכל האמור באדם אף תאגיד במשמע, והכול כשאין בשטר זה הוראה אחרת מפורשת.
- 1.4 בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתנאה או תקנון והנחיות הבורסה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי שאינן ניתנות להתנאה או בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה, לפי העניין.
- 1.5 בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב, תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצידם, אלא אם צוין מפורשות אחרת:
- 1.5.1 "שטר זה" או "שטר הנאמנות" או "שטר נאמנות זה": שטר נאמנות זה על תיקוניו כפי שיהיו מעת לעת לרבות הנספחים והתוספות המצורפים אליו ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו;
- 1.5.2 "המכרז": המכרז על שיעור הריבית השנתית הקבועה שתישאנה אגרות חוב (סדרה ז') שתונפקנה על ידי החברה מכוח תשקיף ועל פי דוח הצעת המדף;
- 1.5.3 "אגרות החוב (סדרה ז')": אגרות חוב (סדרה ז') שתונפקנה על ידי החברה בהתאם לדוח הצעת המדף, אשר תנאיהן מפורטים בשטר הנאמנות ובתעודת אגרת החוב;
- 1.5.4 "סדרת אגרות החוב": אגרות חוב רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, שתנאיהן יהיו בהתאם לשטר זה ולתעודת אגרת החוב (סדרה ז');
- 1.5.5 "התשקיף" או "תשקיף המדף": תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 27 באוקטובר 2025, נושא תאריך 28 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-080692);
- 1.5.6 "דוח הצעת המדף": דוח/ות הצעת מדף אשר יפורסמו על-פי תשקיף המדף, בהתאם להוראות סעיף 23א(ו) לחוק ניירות ערך, בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים להצעת אגרות החוב (סדרה ז');
- 1.5.7 "דוח ההצעה הראשון": דוח הצעת מדף אשר מכוחו תונפקנה אגרות החוב (סדרה ז') לראשונה;
- 1.5.8 "הנאמן": רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ו/או כל מי שיכהן מדי פעם בפעם כנאמן של מחזיקי אגרות החוב לפי שטר זה;
- 1.5.9 "מרשם המחזיקים באגרות החוב" ו/או "המרשם": מרשם המחזיקים באגרות החוב כאמור בסעיף 29 לשטר זה;
- 1.5.10 "מחזיק" ו/או "מחזיק אגרות החוב": כהגדרת המונח "מחזיק" או "מחזיק בתעודות התחייבות" בחוק ניירות ערך;

- 1.5.11 "תעודת אגרת החוב": תעודת אגרת חוב אשר תעודתה ונוסחה מצורפת כתוספת ראשונה לשטר זה ;
- 1.5.12 "החוק" או "חוק ניירות ערך": חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת ;
- 1.5.13 "חוק החברות": חוק החברות, התשנ"ט-1999 והתקנות לפיו, כפי שיהיו מעת לעת ;
- 1.5.14 "יום עסקים" או "יום עסקים בנקאי": כל יום בו פתוחים מסלקת הבורסה ורוב הבנקים בישראל לביצוע עסקאות ;
- 1.5.15 "יום מסחר": יום שבו מתנהל מסחר בבורסה ;
- 1.5.16 "החברה לרישומים": מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ או כל חברה לרישומים שתבוא בנעליה ובלבד שכל ניירות הערך של החברה הרשומים למסחר יהיו רשומים על שמה ;
- 1.5.17 "סכום הקרן": סכום הערך הנקוב של אגרת החוב שטרם נפרע ;
- 1.5.18 "הבורסה": הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ;
- 1.5.19 "דולר": דולר ארצות הברית ;
- 1.5.20 "החלטה מיוחדת":
- החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, לפחות שני מחזיקים באגרות החוב שלהם לפחות 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז'), או באסיפה נדחית שנכחו בה מחזיקים באגרות החוב, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, לפחות שני מחזיקים שלהם לפחות 20% מיתרת הערך הנקוב כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז') המיוצג בהצבעה (לא כולל הנמנעים) ;
- 1.5.21 "החלטה רגילה":
- החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), בה נכחו, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, מחזיקים שלהם לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז'), או באסיפה נדחית שנכחו בה, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, כל מספר משתתפים שהוא, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות חמישים אחוזים (50%) מכל הקולות של המשתתפים בהצבעה, למעט הנמנעים.
- מובהר כי בכל מקום בשטר זה בו לא נאמר במפורש אחרת, החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב תתקבל כהחלטה רגילה.

1.5.22 **"החוזר המאוחד"** : החוזר המאוחד של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון לגופים מוסדיים, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת¹ ;

1.5.23 **"דירוג"** : דירוג על ידי חברת הדירוג, כהגדרתה להלן.

1.5.24 **בשטר נאמנות זה ובאגרות החוב תהיה לדירוג אגרות החוב המשמעות המפורטת בטבלה להלן:**

ilAA בדירוג מעלות או Aa2 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה ז').	"AA"
ilAA מינוס בדירוג מעלות או Aa3 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה ז').	"AA מינוס"
ilA+ בדירוג מעלות או A1 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה ז').	"A פלוס"
ilA בדירוג מעלות או A2 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה ז').	"A"
ilA- בדירוג מעלות או A3 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה ז').	"A מינוס"
ilBBB+ בדירוג מעלות או Baa1 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה ז').	"BBB פלוס"
ilBBB בדירוג מעלות או Baa2 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה ז').	"BBB"
ilBBB- בדירוג מעלות או Baa3 בדירוג מידרוג או דירוג מקביל לדירוגים אלה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת המדרגת או שתדרג את אגרות החוב (סדרה ז').	"BBB מינוס"

1.5.25 **"חברת הדירוג"** או **"החברה המדרגת"** : סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ (לעיל ולהלן : **"מעלות"**), ו/או מידרוג בע"מ (לעיל ולהלן : **"מידרוג"**), לפי העניין, או חברה מדרגת אחרת כהגדרתה בחוק להסדרת פעילות חברות דירוג האשראי, תשע"ד-2014 ;

1.5.26 **"תאגיד מדווח"** : כהגדרתו בחוק ניירות ערך ;

1.5.27 **"בעל השליטה"** : מר יגאל נמדר ;

¹ <http://mof.gov.il/hon/Information-entities/Pages/Codex.aspx>

- 1.5.28 **"חברת הבת"** : Namco Realty LLC, תאגיד המאוגד על פי חוקי מדינת ניו יורק, בבעלות מלאה (100%) של החברה ;
- 1.5.29 **"תקנות הדוחות"** : תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ;
- 1.5.30 **"דוחות כספיים"** : דוחות כספיים שנתיים או רבעוניים, מבוקרים או סקורים שעל החברה לפרסם בהתאם לחוק ניירות ערך והתקנות על פיו.
- 1.6 כל עוד אגרות החוב רשומות למסחר בבורסה, בכל מקום בו כללי הבורסה חלים או יחולו על פעולה כלשהי על פי שטר נאמנות זה, מועדי הפעולה ואופן ביצועה יקבעו בהתאם לכללי הבורסה. מובהר, כי לא יהיה בביצוע פעולות כאמור (לרבות אם ישונו כללי הבורסה) כדי לגרוע מהסכמות הצדדים על-פי שטר זה.
- 1.7 בכל מקרה של סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו, יגברו הוראות שטר הנאמנות. החברה מאשרת ומבהירה בזאת כי נכון למועד שטר זה, אין סתירה בין שטר הנאמנות למסמכים הנלווים לו ובין ההוראות המתוארות בדוח ההצעה הראשון לבין שטר הנאמנות ולמסמכים הנלווים לו. בכל מקרה של סתירה בין ההוראות המתוארות בדוח הצעת המדף בקשר לאגרות החוב או לשטר הנאמנות ולמסמכים הנלווים לו יגברו הוראות שטר זה.
- 1.8 במקרה של ביטול הנפקת אגרות החוב, מכל סיבה שהיא, יסתיים תוקפו של שטר נאמנות זה.
- 1.9 בכל הפניה בשטר זה למספר של סעיפים בחוק תותאם ההפניה, בשינויים המחויבים, לשינויים שיחולו בחוק, ככל שיחולו.
- 1.10 פעולותיו של נאמן הן בנות תוקף על אף פגם שנתגלה במינויו או בכשירותו.
- 1.11 אין בחתימת הנאמן על שטר הנאמנות הבעת דעה מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.
- 1.12 בכל מקום בשטר זה בו נאמר "בכפוף לכל דין" (או ביטוי הדומה לכך), הכוונה היא בכפוף לכל דין שאינו ניתן להתניה.

2. הנפקת אגרות החוב; תנאי הנפקה; דרגה שווה

- 2.1 החברה מתחייבת כי תנפיק את אגרות החוב (סדרה ז') כמתואר במבוא לשטר זה, וכי אגרות החוב (סדרה ז'), שתונפקנה במסגרת דוח ההצעה הראשון תירשמנה למסחר בבורסה וכי החברה תפעל בצורה מיטבית כי אגרות החוב (סדרה ז') תסחרנה לאורך חייהן בבורסה.
- 2.2 החברה רשאית להנפיק על פי תשקיף המדף ובכפוף לפרסום דוח הצעת מדף ולפי שיקול דעתה הבלעדי את אגרות החוב (סדרה ז') אשר תנאיהן יהיו כדלקמן :
- אגרות החוב (סדרה ז') (להלן: **"אגרות החוב"**) תהיינה רשומות על שם, עומדות לפירעון בתשלום אחד (1) אשר יחול ביום 30 דצמבר 2030 ואשר יהווה 100% מערך הנקוב הכולל של אגרות החוב.
- אגרות החוב נושאות ריבית שנתית (לא צמודה) בשיעור קבוע, כפי שיקבע במכרז (אך בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ז') ו/או אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיפים 5.2 ו-5.3 להלן וכן בכפוף להתאמה בגין ריבית פיגורים ככל שתחול). הריבית על יתרת הקרן הבלתי

מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, החל מיום 30 ביוני 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2030 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה (כהגדרתה להלן), כל תשלום ריבית ישולם בעד התקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום (להלן: **"תקופת הריבית"**). שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שתיים. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2026 בגין התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר המכרז על אגרות החוב (סדרה ז') והמסתיימת ביום 30 בדצמבר 2025 (להלן: **"תקופת הריבית הראשונה"**), מחושבת על בסיס של 365 יום בשנה לפי מספר הימים בתקופה זו. תשלום הריבית האחרון ישולם ביום מיום 31 בדצמבר 2030 בעת פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז').

החברה תפרסם בדוח מיידי על תוצאות ההנפקה את שיעור הריבית הראשונה, את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתי.

- 2.3 אגרות החוב (סדרה ז') לא תהיינה צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו².
- 2.4 החברה שומרת לעצמה את הזכות, לבצע פדיון מוקדם לאגרות החוב בהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 7 לשטר זה.
- 2.5 אגרות החוב (סדרה ז') תעמודנה כולן בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בין לבין עצמן ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.
- 2.6 החברה מתחייבת כי במסגרת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ז') יחס ההלוואה לבטוחה (כהגדרתו בסעיף 11.4 לנספח 6.1 לשטר זה) לא יעלה על 68%. קודם לשחרור תמורת ההנפקה בהתאם להוראות סעיף 5 לנספח 6.1 לשטר זה, החברה תעביר לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר התקיימות התנאי לעיל.

3. רכישת אגרות חוב על ידי החברה ו/או אדם קשור וביצוע חלוקה

- 3.1 החברה שומרת לעצמה, בכפוף לכל דין, את הזכות לרכוש את אגרות החוב (סדרה ז') בכל עת ומעת לעת, בלי לפגוע בחובת הפירעון של אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור. במקרה של רכישה כאמור, החברה תודיע על כך לנאמן בכתב, מבלי לגרוע מחובת הדיווח המיידי החלה עליה.
- במקרה של רכישה על ידי החברה כאמור לעיל, תפקענה אגרות החוב (סדרה ז') הנרכשות באופן אוטומטי, תתבטלנה ותמחקנה מהמסחר והחברה לא תהיה רשאית להנפיקן מחדש.
- במקרה שאגרות החוב (סדרה ז') תירכשנה על-ידי החברה, החברה תפנה בבקשה למסלקת הבורסה למשיכת התעודות שנרכשו כאמור, והכול אלא אם ייקבע אחרת לפי הוראות הדין כפי שיהיו באותה עת.

² לא יהיה שינוי של שיטת ההצמדה לאורך כל חיי אגרות החוב (אגרות החוב אינן צמודות).

אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכות החברה לפדות בפדיון מוקדם את אגרות החוב (סדרה ז') כאמור בסעיף 7 להלן.

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 לעיל) (להלן: "**אדם קשור**") יהיו רשאים לרכוש ו/או למכור אגרות חוב (סדרה ז') על פי שיקול דעתם (ובכפוף לכל דין), בכל עת ומעת לעת, לרבות בדרך של הנפקה על ידי החברה, אגרות חוב (סדרה ז') אשר יונפקו על פי שטר הנאמנות. במקרה של רכישה ו/או מכירה כאמור על ידי אדם קשור, תמסור החברה על כך דיווח מיידי, בהתאם להוראות הדין. אגרות החוב (סדרה ז') אשר תוחזקנה כאמור על-ידי אדם קשור תיחשבה כנכס של האדם הקשור, ואם הן רשומות למסחר, הן לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, וכן תהיינה ניתנות להעברה כיתר אגרות החוב (סדרה ז'). אגרות החוב (סדרה ז') אשר בבעלות אדם קשור לא יקנו לאדם הקשור זכויות הצבעה באסיפות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ולא יימנו לצורך קביעת קיומו של מניין חוקי הדרוש לפתיחת אסיפות אלה. אסיפות מחזיקים ייערכו על פי הוראות התוספת השנייה לשטר הנאמנות. אדם קשור ידווח לחברה, ככל שהוא מחויב על פי דין לעשות כן, על רכישת אגרות חוב (סדרה ז').

3.3 לעניין התחייבות החברה למסירת אישורים לנאמן בקשר עם סעיף זה, ראו בסעיף 18.20 להלן.

3.4 אין באמור בסעיף זה לעיל, כשלעצמו, כדי לחייב את החברה או אדם קשור או את מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לקנות אגרות חוב ו/או למכור את אגרות החוב (סדרה ז') שבידיהם.

3.5 נכון למועד החתימה על שטר זה, לא חלה על החברה כל מגבלה שהיא ביחס לחלוקת דיבידנד או רכישה עצמית של מניותיה, למעט כמפורט בסעיף 5.9 להלן ובסעיף 5.9 לשטרי הנאמנות של אגרות החוב האחרות של החברה (סדרה ב', סדרה ג', סדרה ד', סדרה ה' וסדרה ו').³

4. הנפקת אגרות חוב נוספות

4.1 בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר, החברה תהיה רשאית, מפעם לפעם, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, להנפיק אגרות חוב (סדרה ז') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף ובין בכל דרך אחרת), לרבות לאדם קשור (כהגדרתו בסעיף 3.2 לעיל), בתנאים כפי שתימצא לנכון (תנאי אגרות החוב הנוספות המונפקות יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ז')) (להלן: "**הרחבת הסדרה**") ואולם, במקרה כזה לנאמן תהיה הזכות לדרוש את הגדלת שכר טרחתו השנתי באופן יחסי להגדלת הסדרה, בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 1.1 לנספח 23 לשטר הנאמנות, באופן קבוע עד לתום תקופת הנאמנות והחברה נותנת את הסכמתה מראש בהתקשרותה בשטר זה להגדלת שכר טרחת הנאמן כאמור. אגרות החוב (סדרה ז') הקיימות במועד הרחבת הסדרה ואגרות החוב (סדרה ז') הנוספות (ממועד הנפקתן) תהווה סדרה אחת לכל דבר וענין, ושטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה

³ שטר הנאמנות (סדרה ב') שנחתם בין החברה לבין נאמן אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ביום 8 בספטמבר 2019. שטר הנאמנות (סדרה ג') שנחתם בין החברה לבין נאמן אגרות החוב (סדרה ג') של החברה ביום 9 באוגוסט 2023. שטר הנאמנות (סדרה ד') שנחתם בין החברה לבין נאמן אגרות החוב (סדרה ד') של החברה ביום 7 במאי 2024. שטר הנאמנות (סדרה ה') שנחתם בין החברה לבין נאמן אגרות החוב (סדרה ה') של החברה ביום 31 באוקטובר 2024. שטר הנאמנות (סדרה ו') שנחתם בין החברה לבין נאמן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה ביום 5 ביוני 2025.

ז'), יחול גם לגבי כל אגרות חוב נוספות מסדרה ז' כאמור. החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב (סדרה ז') הנוספות כאמור, לכשיוצעו. יצוין כי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ז') אשר ירכשו אגרות חוב (סדרה ז') במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לתשלומי קרן וריבית אשר המועד הקובע לתשלומים אלה חל קודם למועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') במסגרת הרחבת הסדרה.

על אף האמור לעיל, הרחבת הסדרה תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (א) הרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה ז'), כפי שיהיה הדירוג באותו מועד (קרי הדירוג ערב הרחבת הסדרה); לעניין סעיף זה יובהר כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך סעיף זה תיעשה בכל עת, על פי הדירוג הגבוה מביניהם; (ב) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד הרחבת הסדרה, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר זה. זאת, מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8.1 להלן; (ג) במועד הרחבת הסדרה, בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו טרם מועד הרחבת הסדרה, ולאחר שתובא בחשבון למפרע ביצוע הרחבת הסדרה, החברה תעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר זה. זאת, מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8.1 להלן; (ד) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), לא מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 8.1 להלן ואין חשש לקיומה של עילה כאמור, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8.1 להלן; וכן (ה) הרחבת הסדרה לא תפגע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה ז').

4.2 החברה תמסור לנאמן טרם ביצוע מכרז לקבלת התחייבות מוקדמת ממשקיעים מסווגים (ככל שהחברה תבחר לקיים מכרז כאמור בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי) ובכל מקרה טרם ביצוע הרחבת הסדרה בפועל, אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בדבר: (1) התקיימותם של כל התנאים האמורים בסעיף 4.1 לעיל בצירוף תחשיבים בדבר עמידתה בתנאים המפורטים כאמור בס"ק (ב) עד (ד) לעיל; ו- (2) אישור כי אין בהרחבה כאמור כדי לפגוע במחזיקי אגרות החוב וכי דירקטוריון החברה בחן את השפעת הרחבת הסדרה כאמור על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') קודם לביצוע הרחבת הסדרה וזמנא כי אין חשש שזו תיפגע. בכל מקרה של הרחבת סדרה כאמור, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה ז') כפי שיהיה באותה עת. אישור חברת הדירוג יפורסם על ידי החברה טרם הרחבת הסדרה.

4.3 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 מיידי את אגרות החוב כאמור בסעיף 8 להלן.

4.4 אגרות חוב (סדרה ז'), לרבות אלו שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בינן לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

4.5 היה ושיעור הניכיון אשר יקבע לאגרות החוב (סדרה ז') הנוספות, ככל שיהיו כאלה, יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ז') הקיימות במחזור באותה עת (לרבות היעדר ניכיון, ככל שרלוונטי), תפנה החברה לרשות המסים, לפני הרחבת הסדרה, על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס

במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה ז'), ייקבע לאגרות החוב (סדרה ז') שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים בסדרה, ככל שיהיו (להלן: "שיעור הניכיון המשוקלל").

4.6

במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה ז'), לפני הרחבת הסדרה, ותפרסם בדיווח מיידי את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה. המס ינוכה במועדי הפירעון של אגרות החוב (סדרה ז'), לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למסוי דמי ניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי, בסמוך לפני הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') הנוספות כתוצאה מהגדלת הסדרה האמורה, על שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אותה הסדרה. מס במקור ינוכה בעת פירעון אגרות החוב (סדרה ז'), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

4.7

לפיכך, יתכנו מקרים בהם ינוכה מס במקור בגין דמי ניכיון בשיעור הגבוה מדמי הניכיון שנקבעו למי שהחזיק באגרות חוב (סדרה ז') טרם הגדלת הסדרה (להלן: "דמי הניכיון העודפים"), ויהא בכך כדי להרע את מצבם וזאת בין אם התקבל אישור מרשות המיסים לקביעת שיעור ניכיון אחיד לאגרות החוב (סדרה ז') ובין אם לאו. במקרה זה נישום שהחזיק אגרות חוב (סדרה ז') לפני הגדלת הסדרה ועד לפירעון אגרות חוב (סדרה ז') אלו, יהיה זכאי להגיש דו"ח מס לרשות המיסים ולקבל החזר מס בגובה המס שנוכה מדמי הניכיון העודפים, ככל שהוא זכאי להחזר כאמור על פי דין.

4.8

החברה תהיה רשאית להנפיק בכל עת, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), סדרות אגרות חוב אחרות מעבר לסדרת אגרות החוב ו/או ניירות ערך אחרים שהם חוב ("הסדרות האחרות" ו-"ההנפקה האחרת"), לרבות לאדם קשור (כהגדרתו בסעיף 3.2 לעיל), בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, דרגת פירעון במקרה של פירוק ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה ז'), שווים להם או נחותים מהם. על אף האמור לעיל, במקרה בו החברה תנפיק סדרה ז' או סדרות אחרות של אגרות חוב שאינן מובטחות בבטוחה כלשהי או ניירות ערך אחרים שהם חוב ושאינם מובטחים בבטוחה כלשהי, לא יהיו אגרות החוב מהסדרות האחרות או ניירות הערך האחרים האמורים עדיפים על אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של הליכי פירוק החברה. כמו כן, ככל שהחברה תנפיק סדרות אחרות המובטחות בבטוחות או ניירות ערך אחרים שהם חוב המובטחים בבטוחות, החברה לא תקבע בשטר הנאמנות או נייר הערך או ההסכם הרלוונטי כי הן תהיינה עדיפות בעת פירוק ביחס לאגרות החוב (סדרה ז') למעט לעניין נכסים המשועבדים לטובת הסדרה האחרת או ניירות הערך האחרים כאמור, ותמסור לנאמן אישור כאמור, בשינויים המחויבים, טרם ביצוע הנפקת הסדרה האחרת או ניירות הערך האחרים כאמור.

על אף האמור לעיל, ההנפקה האחרת תהא כפופה לקבלת אישור הבורסה ולהתקיימות כל התנאים המפורטים להלן: (א) ההנפקה האחרת כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה ז'), כפי שיהיה דירוגן באותו מועד (קרי הדירוג ערב ההנפקה האחרת). אישור חברת הדירוג לכך שההנפקה האחרת לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה ז') יפורסם על ידי החברה טרם ביצוע ההנפקה האחרת; (ב) במועד ההנפקה האחרת, בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו טרם מועד ההנפקה האחרת, ולאחר ביצוע ההנפקה האחרת החברה תעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר נאמנות זה; (ד) לא מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 8.1 להלן; (ה) החברה עומדת בכל התחייבויותיה מהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר זה. החברה תמסור לנאמן אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב ביחס לתנאי הקבוע בס"ק

(ב) לעיל, בדבר התקיימותם של כל התנאים האמורים טרם ביצוע מכרז לקבלת התחייבות מוקדמת ממשקיעים מסווגים (ככל שיתקיים מכרז כאמור בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה), ובכל מקרה טרם ביצוע ההנפקה האחרת, הכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

אישור חברת הדירוג יפורסם על ידי החברה טרם ההנפקה האחרת וכן יצורף אישור החברה לנאמן.

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

בכפוף להוראות כל דין, החברה תודיע לנאמן בדבר ההנפקה האחרת כאמור זמן סביר עובר לביצוע ההנפקה האחרת ותעביר אליו כל דיווח שתוציא בקשר לעניין זה על פי כל דין.

5. התחייבויות החברה

5.1 החברה מתחייבת בזה לשלם, במועדים הקבועים לכך בשטר הנאמנות, את כל סכומי הקרן והריבית (לרבות ריבית פיגורים, אם וככל שתהיה ותוספות ריבית בגין שינוי דירוג ו/או בגין חריגה מאמת מידה פיננסית, ככל שיחולו) אשר משתלמים על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ז'), ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ז') ועל-פי שטר נאמנות זה. החברה אינה יכולה להתנות בכל דרך שהיא על התחייבויותיה על פי סעיף זה. במקרה של סתירה בין סעיף זה לכל התחייבות נוגדת של החברה, יגבר האמור בסעיף זה.

5.2 **התאמת שיעור הריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ז')**

לעניין סעיף זה להלן יובהר כי ככל שאגרות החוב (סדרה ז') תהיינה מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך התאמת שיעור הריבית לשינוי בדירוג (אם וככל שיהא שינוי כאמור) תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם.

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ז'), יותאם בגין שינוי בדירוג של אגרות החוב (סדרה ז'), כמפורט להלן בסעיף זה:

יובהר כי, אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל ולהלן וכן על פי המנגנון המתואר בסעיף 5.3 להלן, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי לא יעלה על 1.5% מעל שיעור הריבית שיקבע במכרז (להלן: "שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי הכולל"). ריבית פיגורים, ככל שתחול בהתאם לסעיף 4(א) לתנאים הרשומים מעבר לדף תתווסף לשיעור האמור ולא תהווה חלק ממנו.
--

לעניין זה:

הדירוגים כהגדרתם בטבלה בסעיף 1.5.24 לעיל.

"דירוג הבסיס" – דירוג 'ilAA'. למען הסר ספק יובהר כי דירוג הבסיס הוא הדירוג אשר נקבע לאגרות החוב (סדרה ז') של החברה על ידי חברת הדירוג ביום הנפקת אגרות החוב (סדרה ז').

"שיעור הריבית הנוסף" – תוספת ריבית שתיתן למחזיקי אגרות החוב בשיעור של 0.25% לשנה, בגין כל דרגה (Notch) מתחת לדירוג הבסיס עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר בגין ירידה בדירוג של 4 דרגות (Notch) או יותר (להלן: **"שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי בגין ירידת דירוג"**).

א. ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ז') יעודכן על-ידי חברת הדירוג (במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה) במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ז') יהיה נמוך בדרגה אחת (Notch) או יותר (להלן בס"ק 5.2 זה: "**הדירוג המופחת**") מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז'), בשיעור הריבית הנוסף, בהתאם למדרגות שנקבעו כאמור, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז'), או עד למועד העלאת הדירוג בהתאם להוראות סעיף 5.2(ה) להלן. הועלה שיעור הריבית קודם לכן בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 5.3 להלן, אזי עליית שיעור הריבית בגין ירידת דירוג כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית הכוללת (למעט אם קמה זכאות לריבית פיגורים) לא תעלה בכל מקרה על שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי הכולל.

ב. לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מקבלת הודעת חברת הדירוג בדבר הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה ז') לדירוג המופחת כהגדרתו בס"ק (א) לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי, בו תציין החברה: (1) את דבר הורדת הדירוג, את הדירוג המופחת, את דוח הדירוג ואת מועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה ז') בדירוג המופחת (להלן בס"ק 5.2 זה: "**מועד הורדת הדירוג**"); (2) עמידתה/אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 5.3 להלן על פי הדוח הכספי המאוחד הסקור או המבוקר, לפי העניין, האחרון של החברה שפורסם לפני מועד הדוח המיידי וכן האם חל שינוי בריבית בגין עמידתה/אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות כאמור; (3) את שיעור הריבית המדויקת שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ז') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד הורדת הדירוג (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בס"ק 5.2 זה: "**ריבית המקורי**"); (4) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ז') החל ממועד הורדת הדירוג ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בס"ק 5.2 זה: "**הריבית המעודכנת**"), וזאת ככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן, ככל שהועלה, בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 5.3 להלן ככל שארעה, שאז עליית שיעור הריבית בגין ירידת דירוג כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית הכוללת (למעט אם קמה זכאות לריבית פיגורים) בגין ירידת דירוג ואי עמידה באמות המידה הפיננסיות לא תעלה בכל מקרה על שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי הכולל; (5) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (3) ו-(4) לעיל; (6) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (7) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתי (הריבית החצי שנתי תחושב כריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

ג. היה ומועד תחילת דירוג אגרות החוב (סדרה ז') בדירוג המופחת יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בס"ק 5.2 זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור, טרם השינוי בלבד, ככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 5.3 להלן או בגין ירידה קודמת בדירוג, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית

הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע בדיווח המידי האמור בס"ק ב' לעיל את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא ואת שיעור הריבית השנתית והחצי שנתית בגין תקופות הריבית הבאות.

ד. במקרה של עדכון הדירוג של אגרות החוב (סדרה ז') על-ידי חברת הדירוג, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ז') כאמור בסעיף 5.2(א) לעיל או 5.2(ה) להלן, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוח המידי כאמור.

ה. במקרה שלאחר הורדת הדירוג באופן שהשפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ז') כאמור בסעיף 5.2(א) לעיל, תעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה ז') כלפי מעלה וככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 5.3 להלן, יופחת שיעור הריבית במדרגות של 0.25% לשנה לכל דרגה (Notch) עד לדירוג הבסיס.

ככל שתעדכן חברת הדירוג את הדירוג לאגרות החוב (סדרה ז') כלפי מעלה לדירוג השווה או הגבוה מדירוג הבסיס (להלן: "**הדירוג הגבוה**"), וככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 5.3 להלן, אזי יפחת שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה בה אגרות החוב (סדרה ז') דורגו בדירוג הגבוה בלבד, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ז') יהיה שיעור הריבית כפי שהחברה תפרסם בדוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה, ללא כל תוספת בגין הורדת הדירוג כאמור בסעיף 5.2 זה (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב משיעור הריבית שיקבע במכרז). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק (ב) עד (ד) לעיל, בשינויים המחויבים הנובעים מהדירוג הגבוה במקום הדירוג המופחת.

מובהר, כי עדכון שיעור הריבית עקב שינוי בדירוג או עקב אי עמידה באמות מידה פיננסיות ייבחן בנפרד ללא שהאחד ישפיע על השני וזאת בכפוף לכך שהריבית המירבית המצטברת בגין ירידה בדירוג ובגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות לא תעלה על שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי הכולל. תוספת ריבית בגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות, ככל שחלה בהתאם לסעיף 5.3 להלן, תמשיך לחול אף במקרה של עלייה בדירוג. מובהר, כי ריבית פיגורים, ככל שתחול, תתווסף לשיעורי הריבית הנקובים לעיל. עוד יובהר כי ככל ודירוג אגרות החוב יעלה על דירוג הבסיס הרי שלא תהא בכך כל השפעה על הריבית אותה נושאות אגרות החוב באותו המועד.

ו. ככל שאגרות החוב (סדרה ז') תפסקנה להיות מדורגות מסיבה התלויה בחברה (כך לדוגמה, אך לא רק, בשל אי קיום התחייבויות החברה כלפי חברת הדירוג, לרבות בשל אי מתן תשלומים ו/או דיווחים להם התחייבה החברה כלפי החברה המדרגת) לתקופה העולה על 21 ימים, לפני פירעון הסופי, תיחשב הפסקת הדירוג כהורדת דירוג של אגרות החוב (סדרה ז') באופן שיעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') ב-1%, בכפוף למגבלת שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי הכולל, והוראות ס"ק (ב)-(ה) יחולו בהתאם ולא יהא בכך כדי לגרוע מזכותם של מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 8.1.23 להלן. למען הסר ספק יובהר, כי היה ואגרות החוב (סדרה ז') יפסיקו להיות מדורגות, לפני פירעון הסופי, מסיבה שאינה תלויה בחברה, הדבר לא ישפיע על שיעור הריבית כאמור בסעיף (א) לעיל והוראות סעיף 5.2 זה לא יחולו.

ז. במקרה בו תוחלף חברת הדירוג (גם במקרה בו יש יותר מחברת דירוג אחת) או שאגרות החוב (סדרה ז') תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברת דירוג (גם במקרה בו יש יותר מחברת דירוג אחת), תפרסם החברה דוח מיידי, בתוך יום מסחר אחד ממועד השינוי ובו תודיע החברה על נסיבות החלפת החברה המדרגת או הפסקת הדירוג, בהתאמה.

ח. למען הסר ספק, מובהר כי: (1) שינוי אופן הדירוג של אגרות החוב (סדרה ז') או העברת אגרות החוב (סדרה ז') לרשימת מעקב (watch list) או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי חברת הדירוג לא יגרור שינוי בשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ז') כאמור בסעיף זה לעיל; (2) כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, ס"ק (ו) לעיל לא יחול אלא במקרה שבו כל חברות הדירוג יפסיקו לדרג את אגרות החוב (סדרה ז').

ט. במקרה של הורדת דירוג תפעל החברה על פי סעיפים 5.2(א) ו-5.2(ב) לעיל. ככל שלפני מועד הורדת הדירוג חלה עלייה בשיעור הריבית בגין חריגה מאחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות על פי המנגנון המפורט בסעיף 5.3 להלן, השינוי שיחול בריבית בגין מנגנון ההתאמה המפורט בסעיף 5.2 זה לעיל יוגבל, באופן שבכל מקרה העלייה בשיעור הריבית (אם וככל שתהא עלייה כאמור) לא תהא במצטבר יותר משיעור הריבית הנוסף המקסימאלי הכולל מעל שיעור הריבית שיקבע במכרז. ריבית פיגורים ככל שתחול תתווסף לריבית האמורה.

החברה מתחייבת לפעול לכך, כי ככל שהדבר בשליטתה, אגרות החוב (סדרה ז') תהיינה מדורגות על ידי חברת הדירוג במשך כל תקופת אגרות החוב (סדרה ז') ולצורך כך החברה מתחייבת, בין היתר, לשלם לחברת הדירוג את התשלומים אותם התחייבה לשלם לחברת הדירוג ולמסור לחברת הדירוג את הדיווחים והמידע הנדרשים על ידה במסגרת ההתקשרות בין החברה לבין חברת הדירוג. לעניין זה יראו, בין היתר, את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברה המדרגת ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על ידי החברה המדרגת במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת, כסיבות ונסיבות שהן בשליטת החברה.

החברה איננה מתחייבת שלא להחליף את החברה המדרגת או שלא לסיים התקשרות עמה במשך תקופת אגרות החוב (סדרה ז'). במקרה בו החברה תחליף את החברה המדרגת, גם כאשר במועד ההחלפה היא אינה חברת הדירוג היחידה המדרגת את אגרות החוב (סדרה ז') ו/או תפסיק את עבודתה של חברת הדירוג (גם במקרה בו אינה חברת דירוג יחידה), מתחייבת החברה לדווח על כך בדיווח מיידי וכן להודיע על כך לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב בכתב ולציין בהודעתה את הסיבות לשינוי החברה המדרגת וכל זאת לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד ההחלפה כאמור ו/או ממועד ההחלטה על הפסקת עבודתה של חברת הדירוג, לפי המוקדם. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברה מדרגת או להפסיק את עבודתה של חברת הדירוג (במקרה בו אינה חברת דירוג יחידה), לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון.

5.3 התאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות

שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ז') יותאם בגין חריגה מאחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות המפורטות להלן:

1. ההון העצמי המאוחד של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 6.3(1) להלן) (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 700 מיליון דולר;

2. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו (כהגדרת מונחים אלה בסעיף 6.3(2) להלן) לא יעלה על שיעור של 72.5% ;

3. יחס ההלוואה לבטוחה, כהגדרתו בסעיף 11.4 לנספח 6.1 לשטר זה, לא יעלה על 80%.
בסעיפים 5.2 ו-5.3 לעיל ולהלן תקרא כל אחת מאמות המידה הפיננסיות דלעיל: **"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 לעיל, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי לא יעלה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית שיקבע במכרז (להלן: **"שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי הכולל"**). ריבית פיגורים, ככל שתחול בהתאם לסעיף 4(א) לתנאים הרשומים מעבר לדף תתווסף לשיעור האמור ולא תהיה חלק ממנו.

לעניין זה:

"שיעור הריבית הנוסף" – תוספת ריבית בשיעור 0.5% בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות (בנפרד, והעלאת ריבית מצטברת של עד 1.5% אם החברה חרגה בו זמנית מכל אמות המידה הפיננסיות). העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך.

יודגש כי במקרה שבו בגין ירידה בדירוג אגרות החוב הועלה שיעור הריבית השנתית בהתאם להוראות סעיף 5.2 לעיל, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף מכוח אותו סעיף ביחד עם שיעור הריבית הנוסף מכוח סעיף 5.3 זה, בגין החריגה מאמות המידה הפיננסיות, לא יעלה על שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי הכולל.

"מועד החריגה" – מועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על החריגה.

א. ככל שתחרוג החברה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה הסקורים או המבוקרים האחרונים שפורסמו (להלן בס"ק 5.3 זה: **"החריגה"**), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז'), בשיעור הריבית הנוסף בגין החריגה, מעל שיעור הריבית כפי שיהיה באותה עת, טרם השינוי, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באותה אמת המידה הפיננסית, לפי המוקדם. הועלה שיעור הריבית קודם לכן בגין ירידת דירוג כאמור בסעיף 5.2 לעיל, אזי עליית שיעור הריבית בגין החריגה מאמות המידה הפיננסיות נושא ס"ק זה תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית הכוללת (למעט אם קמה זכאות לריבית פיגורים) בגין ירידת הדירוג ואי עמידה באמות המידה הפיננסיות לא תעלה בכל מקרה על שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי הכולל.

ב. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד 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 פרסום הדוח הכספי; (ב) את הדירוג העדכני של אגרות החוב (סדרה ז') על פי דוח הדירוג האחרון שפורסם לפני מועד הדוח

המיידי והאם חלה התאמת ריבית כאמור בסעיף 5.2 לעיל; (ג) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה ז') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף 5.3 זה: "**ריבית המקור**"); (ד) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ז') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בס"ק 5.3 זה: "**הריבית המעודכנת**"). הועלה שיעור הריבית קודם לכן בגין ירידה בדירוג כאמור בסעיף 5.2 לעיל, שאז עליית שיעור הריבית בגין החריגה מאמות המידה הפיננסיות נשוא ס"ק זה תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית הכוללת (למעט אם כמה זכאות לריבית פיגורים) בגין ירידה בדירוג ואי עמידה באמות המידה הפיננסיות לא תעלה בכל מקרה על שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי הכולל, זאת בכפוף לאמור לעיל לעניין שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי הכולל; (ה) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ג) ו-(ד) לעיל; (ו) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ז) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (הריבית החצי שנתית תחושב כריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

ג. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בס"ק זה: "**תקופת הדחייה**"), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור (טרם השינוי) בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע במסגרת הדיווח המיידי האמור בס"ק (ב) לעיל את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא ואת שיעור הריבית השנתית והחצי שנתית בגין תקופות הריבית הבאות.

ד. במקרה של חריגה מאמות המידה הפיננסיות, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ז') כאמור לעיל בסעיף 5.3(א) לעיל או בסעיף 5.3(ה) להלן, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוחות הכספיים כאמור.

ה. מובהר למען הסר ספק, כי במקרה שלאחר החריגה, תפרסם החברה את דוחותיה הכספיים מבוקרים או סקורים (לפי העניין), ועל פיהם תעמוד החברה באותה אמת המידה הפיננסית, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה אשר תחילתה במועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על עמידה באותה אמת המידה הפיננסית, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ז') יהיה, ככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן בגין ירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ז') כאמור בסעיף 5.2 לעיל ו/או בגין חריגה מאמת מידה פיננסית אחרת, שיעור הריבית שיקבע במכרז או שיעור ריבית אחר שנקבע עקב ירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ז') כאמור בסעיף 5.2 לעיל ו/או עקב חריגה מאמת מידה פיננסית אחרת (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב משיעור הריבית שיקבע במכרז). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק (ב) עד (ד) לעיל, בשינויים המחויבים, לפי העניין, הנובעים מעמידת החברה באותה אמת המידה הפיננסית.

מובהר, כי עדכון שיעור הריבית עקב שינוי בדירוג או עקב אי עמידה באמות מידה פיננסיות ייבחן בנפרד ללא שהאחד ישפיע על השני וזאת בכפוף לכך שהריבית המירבית המצטברת בגין ירידה בדירוג ובגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות לא תעלה על שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי הכולל. תוספת ריבית בגין ירידה בדירוג, ככל שחלה בהתאם לסעיף 5.2, תמשיך לחול אף במקרה בו עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות. מובהר, כי ריבית פיגורים, ככל שתחול, תתווסף לשיעורי הריבית הנקובים לעיל.

ו. הבדיקה בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ז') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

לעניין התחייבויות החברה לגילוי בקשר עם סעיף זה, ראו בסעיף 5.10 להלן.

למען הסר ספק יובהר, כי בכפוף לאמור לעיל, תשלומי הריבית הנוספת כתוצאה מהורדת דירוג כאמור בסעיף 5.2 לעיל ו/או כתוצאה מאי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 5.3 זה לעיל הם מצטברים. לפיכך, במקרה שתחול ירידה בדירוג, ובנוסף תחרוג החברה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות, יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') להגדלה בשיעור הריבית כמפורט לעיל ובלבד שתוספת הריבית השנתית בגין ירידת דירוג ואי עמידה באמות מידה פיננסיות לא תעלה על שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי הכולל. כן מובהר, כי ריבית פיגורים, ככל שתחול, תתווסף לשיעורי הריבית הנקובים לעיל.

עסקאות חריגות עם בעל השליטה

5.4

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 קרוביו (כהגדרת המונח בחוק החברות), במישרין או בעקיפין לרבות באמצעות חברה בשליטתם וכן אם הם גם נושאי משרה בה – באשר לתנאי כהונתם והעסקתם, ואם הם עובדי החברה ואינם נושאי משרה בה – באשר להעסקתם בחברה (להלן: "העסקאות המיוחדות"), תהיינה מותנות, בנוסף לאישורים לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות, בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), מראש, בהחלטה רגילה.

לעניין סעיף 5.4 זה, "החברה" – לרבות חברות מוחזקות של החברה.

לעניין סעיף 5.4 זה יובהר, למען הסר ספק, כי העסקאות המפורטות להלן לא תיחשבנה "עסקאות מיוחדות" ולפיכך לא יידרש אישור המחזיקים כאמור בסעיף 5.4 זה לעיל (להלן: "עסקאות פטורות"):

א. העברת נכסים לחברה כנגד הקצאת מניות בלבד (ללא תמורה כספית), וזאת למעט נכסים ששווים הנקי (שווי הוגן של הנכס בניכוי ההתחייבויות הפיננסיות בגינו) הוא שלילי;

ב. רכישת חלקם של השותפים של החברה בנכסים קיימים ועתידיים של החברה ובלבד שהרכישה היא בתנאי שוק;

ג. אישור, עדכון או חידוש העסקאות המפורטות בתקנה 22 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח תקופתי 2024 אשר אושרו עובר למועד חתימת שטר הנאמנות וכן אישור עסקאות כאמור, לפי העניין, גם ביחס לנכסים חדשים או נוספים של החברה;

- ד. התקשרות בפוליסות לביטוח נכסי החברה כנגד הסיכונים המקובלים, במסגרת פוליסות המכסות את פורטפוליו הנכסים של החברה ביחד עם נכסים אחרים בשליטת בעל השליטה, ככל שישנם, (כאשר סכומי הפרמיה מוקצים על ידי חברת הביטוח לנכסים השונים באופן שבו החברה אינה נושאת בפרמיה מעבר לחלקה היחסי בנכסים). כמו כן מובהר כי החברה לא תישא בהוצאות הביטוח של נכסים שאינם מוחזקים על ידי החברה במועד ההתקשרות כאמור ;
- ה. העמדת ערבויות על ידי בעל השליטה (במישרין ו/או בעקיפין) או תאגידים קשורים לבעל השליטה, ללא תמורה, לטובת גופים מממנים עבור החברה ו/או עבור חברות מוחזקות של החברה ;
- ו. עסקאות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000 ;
- ז. הענקת כתבי שיפוי לבעל השליטה וקרוביו ו/או לנושאי משרה בחברה המועסקים על ידי חברות המוחזקות על ידי בעל השליטה במישרין או בעקיפין וכן עדכון של כתבי שיפוי, ככל שיעודכנו, בהתאם לחוק החברות, וכן התקשרות בפוליסות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים כמקובל בחברות מסוג זה, ובלבד שתנאי כתבי השיפוי ותנאי ההתקשרות בפוליסת הביטוח כאמור יהיו זהים או פחותים לתנאי כתבי השיפוי ותנאי ההתקשרות בפוליסת ביטוח של יתר נושאי המשרה בחברה ;
- ח. החלטה בקשר עם רכישת נכס חדש, שלא באמצעות החברה, בהתאם למנגנון תיחום הפעילות הקיים בחברה והמתואר בתקנה 22 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח תקופתי 2024.
- יובהר כי מבחן תנאי השוק לעניין סעיף 5.4 זה ייקבע על בסיס הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי בתקופה שאינה עולה על 3 חודשים טרם מועד העסקה האמורה.
- לעניין התחייבות החברה לגילוי בקשר עם סעיף זה, ראו בסעיף 5.10 להלן.

5.5 כרית הוצאות

5.5.1 כרית הוצאות

- א. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות, מתוך תמורת ההנפקה נטו ייוותר סך השווה ל- 300 אלפי דולר, אשר ישמש לצורך תשלום ההוצאות השוטפות והוצאות הניהול של הנאמן במקרה בו יועמדו אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי ו/או לצורך מימוש בטוחות ו/או במקרה בו החברה הפרה או קיים חשש להפרת החברה את הוראות שטר הנאמנות (להלן: "**כרית ההוצאות**"). כרית ההוצאות יכול שתופקד בדרך של הפקדה במזומן מתוך תמורת ההנפקה כאמור, כולה או מקצתה, או באמצעות ערבות בנקאית, לשיקול דעת החברה וכפי שתודיע לנאמן ובלבד שיוותרו בכרית ההוצאות סך של 100 אלפי דולר במזומן בכל עת. במקרה בו כרית ההוצאות תכלול ערבות בנקאית, אזי יחולו הוראות סעיף 5.5.1 לעיל לערבות הבנקאית, בשינויים המחויבים.
- ב. השער היציג דולר/שקל לעניין חישוב כרית ההוצאות ייקבע על פי השער היציג של בנק ישראל ביום המסחר האחרון עובר למועד המכרז המוסדי למשקיעים מסווגים בהנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה ז'). סכום כרית ההוצאות יוחזק בחשבון הכרית עד למועד הפירעון הסופי והמלא של אגרות החוב (סדרה ז'). לאחר קבלת אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר פירעון מלוא אגרות החוב (סדרה ז') תועבר כרית ההוצאות (בצירוף כל הפירות שנצברו בגינה), ככל שלא נעשה בה שימוש, לחברה בהתאם לפרטים שיימסרו על ידה.

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

ד. במועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז') יועברו כל הכספים המצויים בחשבון הכרית (בניכוי הוצאות ועמלות ככל שיהיו) על ידי הנאמן ישירות לחברה לרישומים לצורך ביצוע הפירעון הסופי כאמור וזאת בכפוף לקבלת אישור מראש מהחברה בדבר הסכום הנדרש להשלמת פירעון אגרות החוב (סדרה ז') כאמור והעברתו על ידי החברה לחברה לרישומים במקביל. סעיף זה ייראה כהוראה בלתי חוזרת מאת החברה להעברת הכספים האמורים לחברה לרישומים.

ה. ככל שייעשה שימוש בסכום כרית ההוצאות, כולו או חלקו, מתחייבת החברה להשלים את סכום כרית ההוצאות לסכום המפורט בסעיף 5.5 זה וזאת בתוך 10 ימי עסקים ממועד בו נדרשה להשלים את כרית ההוצאות כאמור.

לעניין התחייבות החברה למסירת אישורים לנאמן בקשר עם סעיף זה, ראו בסעיף 18.20.3 להלן.

5.6 מינוי נציג לחברה בישראל

א. כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') במחזור, החברה מתחייבת כי ימונה נציג של החברה בישראל (להלן: "נציג החברה בישראל") אליו ניתן יהיה להמציא כתבי בי דין לחברה ו/או לנושאי המשרה בה. המצאה לנציג החברה בישראל תחשב כהמצאה תקפה ומחייבת בקשר לכל תביעה ו/או דרישה של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב (סדרה ז') על פי שטר נאמנות זה.

החברה תהיה רשאית להחליף את זהות נציג החברה בישראל ואת המען הרשום מעת לעת, בכפוף לאמור בס"ק ב' ו-ג' להלן.

ב. במועד מינוי/החלפה של נציג החברה בישראל, החברה תדווח את פרטיו בדיווח מיידי וכן תעביר הודעה לנאמן הכוללת את פרטיו של נציג החברה בישראל. במקרה של מינוי נציג חדש, הדיווח המיידי וההודעה לנאמן יכללו בנוסף את המועד בו נכנס מינויו של הנציג החדש לתוקף.

ג. החברה מתחייבת, כי במקרה של החלפת נציג החברה בישראל, לרבות במקרה של התפטרותו, החברה תמנה נציג של החברה בישראל בתוך תקופה שלא תעלה על שלושים (30) ימים. עד למינוי נציג חדש כאמור לעיל, מען החברה בישראל לצורך שטר זה ולצורך המצאת כתבי בי דין יהיה כתובת הנציג המוחלף.

ד. החברה מתחייבת כי יכהן נציג חברה בישראל עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב (סדרה ז').

ה. נכון למועד חתימת שטר זה, נציג החברה בישראל הוא יו.אס.רייל אסטייט רפרזנטיישן בע"מ.

5.7 התחייבויות החברה, חברת הבת, בעל השליטה⁴ ונושאי המשרה בחברה

⁴ בנוסף מתחייב בעל השליטה, בהווה ובעתיד, כי אם ימכור את השליטה בחברה הוא מתחייב כי תנאי למכירה יהיה כי בעל שליטה חדש ייכנס בנעליו בקשר עם ההתחייבויות המנויות בסעיף זה, בקשר עם בעל השליטה.

החברה, חברת הבת, בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה ובחברת הבת, בהווה ובעתיד, מתחייבים באופן בלתי חוזר ויתחייבו באופן בלתי חוזר (לפי העניין) כדלקמן :

- א. שלא להעלות טענות נגד תחולתו, תקפותו או אופן יישומו של סעיף 39א לחוק ניירות ערך ;
- ב. שלא להעלות טענות כנגד סמכותו המקומית של בית המשפט בישראל בקשר עם הליכים שיוגשו על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה ;
- ג. שלא להעלות טענות כנגד זכות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') להגיש תביעה נגזרת וכן תביעה ייצוגית.
- ד. כי בכל הסכם בו תתקשר החברה ו/או חברת הבת, במישרין עם צד שלישי, לרבות עם עובדי החברה ו/או חברת הבת, לפי העניין, ייקבע כי הדין הישראלי יחול על הסכמים כאמור ובכלל זה כי הליכי חדלות פירעון כנגד החברה או כנגד חברת הבת, לפי העניין, ייפתחו רק בבית משפט בישראל ועל פי הדין הישראלי. לעניין זה יובהר כי התחייבות זו לא תחול על התקשרויות של החברה או של חברת הבת עם צד שלישי, הנלוות להתקשרויות חברות מוחזקות (כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 של החברה, לרבות (מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל) העמדת ערבויות על ידי החברה או חברת הבת, וכן לא תחול על הסכמי גידור בהם תתקשר החברה או חברת הבת עם צד שלישי, אם וככל שתתקשרנה ;
- ה. שלא להתנגד לבקשת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') אשר תוגש לבית משפט בישראל להחלת הדין הישראלי לעניין פשרה והסדר וחדלות פירעון, ככל שתוגש, שלא לפנות ביוזמתם לבית משפט מחוץ לישראל בכדי לקבל הגנה מפני הליך הננקט על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, שלא להתנגד אם בית משפט בישראל יבקש להחיל את הדין הישראלי לעניין פשרה והסדר וחדלות פירעון ;
- ו. שלא להניע ביוזמתם הליך של חדלות פירעון לפי דין זר ובמקום שיפוט שאינו ישראלי. לעניין זה יצוין כי ככל שייפתח הליך של חדלות פירעון, שלא על פי הדין הישראלי ובבית משפט זר, הנובע מתביעה של נושה זר, החברה ו/או חברת הבת, לפי העניין, תעשנה כמיטב יכולתן ותטענה ל"פורום לא נאות" והכול בכפוף לכל דין והסכם ; וכן שלא להעלות טענות נגד תחולתם, תוקפם או אופן יישומם של הסעיפים הרלוונטיים מחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018, בקשר עם פשרה והסדר, הכולל בין היתר, הוראות אשר החליפו סעיפים מסוימים מחוק החברות בקשר עם פשרה והסדר (סימן ד' לפרק ז' שבחלק ב', העוסק בשיקום כלכלי וכן פרק ד' לחלק י' העוסק באישור הסדר חוב מהותי בחברת איגרות חוב) ;
- ז. שלא להעלות טענות כנגד סמכותה של רשות ניירות ערך ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל בקשר עם עיצומים 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 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 (ככל שיוטלו) ולנקוט בפעולות לתיקון ההפרה ומניעת הישנותה ;

ח. שלא לשנות את תקנון החברה בקשר עם אותם סעיפים, אשר הוחלו בתקנון החברה על מנת לשקף את צו ניירות ערך (החלפת התוספת הרביעית לחוק), התשע"ו – 2016 ;

ט. כל עוד קיימת יתרה של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה במחזור ובכפוף לחוקי המס הקיימים, החברה והתאגידים המוחזקים על ידה, נכון למועד דוח הצעת המדף, לא יבחרו להיחשב כחברות (Corporations), אלא ימשיכו להיחשב כשקופים לצרכי מס אמריקאי.

לעניין התחייבות החברה לגילוי בקשר עם סעיף זה, ראו בסעיף 5.10 להלן.

י. מובהר בזאת כי ההתחייבויות שבסעיפים ב', ג', ה', ו-ו' לעיל יינטלו על ידי כל אחד מבין החברה, חברת הבת, בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה וחברת הבת, בעוד שיתר ההתחייבויות יינטלו בהתאם למפורט להלן:

1. ההתחייבויות שבסעיפים א' ו-ז' לעיל יינטלו על ידי כל המפורטים בסעיף י' לעיל למעט חברת הבת.

2. ההתחייבויות שבסעיף ד' לעיל יינטלו על ידי החברה וחברת הבת בלבד.

3. ההתחייבויות שבסעיף ח' לעיל יינטלו על ידי בעל השליטה בלבד.

4. ההתחייבות שבסעיף ט' לעיל יינטלו על ידי החברה, חברת הבת ובעל השליטה.

יא. החברה תגרום לכך כי בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה נכון למועד חתימת שטר זה, יחתמו על התחייבויות בלתי חוזרות כמפורט בסעיף 5.7 זה לעיל ומתחייבת לפרסם התחייבויות אלו בתוך 5 ימי עסקים ממועד השלמת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ז'). בנוסף, מתחייבת החברה לגרום לכך כי לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד מינוי נושא משרה חדש בחברה ו/או ממועד שינוי שליטה בחברה תיחתמנה ותפורסמנה התחייבויות כאמור על ידי נושא המשרה החדש או בעל השליטה החדש, לפי העניין.

תחום פעילות

5.8

א. החברה מתחייבת כי כלל נכסי הנדל"ן להשקעה המוחזקים על ידי החברה, ישירות ו/או באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה, יהיו בארצות הברית.

ב. החברה מתחייבת כי לא תשנה את עיקר פעילותה כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') טרם נפרעו במלואן. לעניין זה יצוין כי עיקר פעילותה של החברה במועד ההנפקה הוא כמפורט בסעיף 7.1 לתשקיף.

לעניין התחייבות החברה לגילוי בקשר עם סעיף זה, ראו בסעיף 5.10 להלן.

החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן:

א. סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים הנקיים לאחר מס המצטברים אשר הוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) החל מיום 1 באוקטובר 2016 (הרבעון הרביעי לשנת 2016) (להלן: "**המועד הקובע**"), בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) הנובעים משינוי בשווי ההון של נכסיה ביחס לשווי ההון ליום 30 בספטמבר 2016 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם (להלן: "**רווחי/הפסדי שערך**") (להלן: "**הרווחים הניתנים לחלוקה**").

יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי השערך בגין אותו נכס; (ב) הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים יצטברו לרבעונים הבאים.

ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 6.3(1) להלן) (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, אשר פורסמו עובר למועד החלוקה, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ-700 מיליון דולר (סכום זה לא יוצמד למדד);

ג. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו (כהגדרת מונח זה בסעיף 6.3(2) להלן) לא יעלה על שיעור של 70%.

ד. לא מתקיימת עילה להעמדה לפרעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ז') ואין חשש לקיומה, והכול מבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8.1 להלן.

ה. במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה לא מתקיימים בחברה "סימני אזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות;

ו. החברה עומדת בהתחייבויות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 להלן על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, אשר פורסמו עובר למועד החלוקה וכן החברה אינה מפרה אילו מהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').

(התנאים המפורטים בסעיפים 5.9(א) עד 5.9(ו) יכוננו יחדיו: "**מגבלת החלוקה**").

החברה תעביר לידי הנאמן, בתוך 2 ימי עסקים לאחר אישור החלוקה על ידי דירקטוריון החברה וטרם ביצוע החלוקה בפועל, אישור נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים בדבר עמידת החברה במגבלת החלוקה, כולל פירוט החישוב הרלוונטי ביחס לסעיפים א'-ד' לעיל, בנוסח לשבועות רצון הנאמן, וכן בדבר התקיימות התנאים שלהלן, שאי קיום איזה תנאי מהם אינה מאפשרת ביצועה של חלוקה: (1) החברה עומדת בכל התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בהתאם להוראות שטר נאמנות זה; (2) אין בחלוקה בכדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה ז'); (3) לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי לפי סעיף 8.1 להלן. יובהר כי מגבלת החלוקה תיבדק גם עובר לחלוקה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, אשר פורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה, וגם בהנחה שהחלוקה בוצעה. החברה תפרט במסגרת דוחות הדירקטוריון הרבעוניים והשנתיים את סך הרווחים הניתנים לחלוקה (כמפורט בס"ק א' לעיל) מהמועד הקובע ועד למועד אותו הדוח.

החברה מתחייבת לפרט ו/או לאשר ו/או לכלול בכל דוח דירקטוריון המצורף לדוחות הכספיים של החברה, בגילויי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה, לרבות ציון הנתון המספרי ולספק את התחשיב לנאמן, בנוסח לשביעות רצונו ולפי העניין (אלא אם נאמר מפורשות אחרת), כדלקמן:

- 5.10.1 לעניין סעיף 5.3 לעיל: החברה תפרט את עמידתה או אי עמידתה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות (כהגדרתן בסעיף 5.3 לעיל).
- 5.10.2 לעניין סעיף 5.4 לעיל: החברה תאשר כי לא בוצעו עסקאות מיוחדות כאמור בסעיף 5.4 לעיל מבלי שניתנה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').
- 5.10.3 לעניין סעיף 5.7 ט' לעיל: החברה תכלול גילוי בדבר עמידתה ועמידת כלל התאגידים המוחזקים על ידה אותה עת בהוראות סעיף 5.7 ט' לעיל.
- 5.10.4 לעניין סעיף 5.8 לעיל: החברה תכלול גילוי בדבר עמידתה בהוראות סעיף 5.8 לעיל.
- 5.10.5 לעניין סעיף 5.9 לעיל: החברה תכלול גילוי בדבר סך הרווחים הניתנים לחלוקה (כהגדרתם בסעיף האמור) מהמועד הקובע ועד למועד הדוח.
- 5.10.6 לעניין סעיפים 6.2.1 ו-6.2.2 להלן: החברה תפרט את עמידתה או אי עמידתה בהתחייבות האמורה בסעיף 6.2.1 להלן בדבר אי יצירת שעבוד שוטף ובהתחייבות האמורה בסעיף 6.2.2 להלן בדבר אי יצירת שעבוד ספציפי (לרבות שעבוד שוטף על נכסים ספציפיים). לעניין התחייבותה בסעיף 6.2.2, החברה תפרט כל שעבוד שיצרה בהתאם להתחייבותה זו (לרבות מטרת השעבוד שנוצר בהתאם לאמור בסעיף 6.2.2).
- 5.10.7 לעניין סעיף 6.3 להלן: החברה תפרט בביאורים לדוחות הכספיים את אופן עמידתה או אי עמידתה באמות המידה הפיננסיות (כהגדרתן בסעיף 6.3 להלן), לרבות ציון הערך המספרי של אמות המידה הפיננסיות.
- 5.10.8 לעניין סעיף 6.5 להלן: החברה תכלול גילוי בדבר עמידתה בהוראות סעיף 6.5 להלן.

6. הבטחת אגרות החוב

- 6.1 התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') מבטוחות בבטוחות המפורטות בנספח 6.1 לשטר הנאמנות.
- העברת תמורת ההנפקה לחברה תתבצע בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 5 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות וסעיף 8 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות (לעניין הרחבת סדרה).

בהתקשרותו בשטר נאמנות זה ובהסכמת הנאמן לשמש כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), הנאמן אינו מחווה דעתו, באופן מפורש או משתמע, באשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'). אין באמור כדי לגרוע מחובות הנאמן על-פי כל דין ו/או שטר הנאמנות, לרבות אין בה כדי לגרוע מחובותו של הנאמן (ככל שחובה כזו חלה על הנאמן על פי כל דין) לבחון השפעתם של שינויים בחברה מתאריך דוח הצעת המדף ואילך, ככל שיש בהם כדי להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').

התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף

6.2

6.2.1 החברה וחברת הבת (כהגדרת המונח בסעיף ההגדרות לעיל) בחתימתה בשולי שטר זה, מתחייבות שלא לשעבד את כלל נכסיהן ורכושן, הקיימים או העתידיים (המוחזקים על ידהן במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לכך בהחלטה מיוחדת. על אף האמור לעיל, החברה וחברת הבת תהיינה רשאיות ליצור שעבוד שוטף כללי על רכושן, כולו או מקצתו, לטובת גורם מממן בישראל בלבד אשר יעמיד מימון לחברה עצמה (ובכלל זה מחזיקי סדרות אגרות חוב אחרות) או לחברת הבת ללא צורך בקבלת הסכמה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב וזאת בכפוף לכך שבד בבד עם יצירת שעבוד שוטף כאמור תיצור החברה שעבוד מאותו סוג ובדרגה שווה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), פארי פאסו על פי יחס החובות, אשר יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') לא נפרעו במלואן. החברה מבהירה כי למועד חתימת שטר נאמנות זה לא יצרו ו/או התחייבו החברה ו/או חברת הבת ליצור שעבוד שוטף כללי כאמור. במקרה של יצירת שעבוד כאמור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), יצירת ורישום השעבוד ייעשו בהתאם להוראות עורך דין הבקיא בדן החל על החברה ו/או חברת הבת, לפי העניין, ויימסרו לנאמן כל המסמכים הדרושים לשם יצירת ורישום השעבודים וכן חוות דעת מאת עורך דין הבקיא בדן החל על החברה ו/או על חברת הבת, לפי העניין, כי השעבוד תקף ובר אכיפה ומימוש וכן יימסר לנאמן תצהיר נושא משרה בחברה ו/או בחברת הבת, לפי העניין, כי השעבוד אינו עומד בסתירה להתחייבויות אחרות של החברה ו/או חברת הבת, לפי העניין.

6.2.2 בנוסף, החברה וחברת הבת מתחייבות שלא לשעבד את רכושן (המוחזק על ידן במישרין בלבד), כולו או מקצתו, בשעבודים ספציפיים (לרבות שעבוד שוטף על נכסים ספציפיים) ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לכך בהחלטה רגילה, אלא אם השעבוד ניתן לצורך ביצוע עסקאות הגנה על שער החליפין של השקל מול הדולר ביחס לאגרות חוב אותן הנפיקה ו/או תנפיק החברה (בשעבוד כנגד בטוחות ספציפיות, non-recourse). לעניין זה יובהר כי החברה ו/או חברת הבת תהיינה רשאיות לתת ערבויות, וזאת מבלי להידרש לאישורה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').

למען הסר ספק ולמעט כאמור בקשר עם חברת הבת בסעיפים 6.2.1 ו-6.2.2 לעיל, למעט תאגידי הנכסים המשועבדים או חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים (כהגדרת מונחים אלו בנספח 6.1 לשטר נאמנות זה), יובהר כי חברות בנות 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 ז') לכך ומבלי שתידרש העמדת בטוחה כלשהי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקביל ליצירת שעבוד כאמור על ידן.

החברה תמציא לנאמן לא יאוחר מ-30 ימים לאחר חתימת שטר נאמנות זה, חוות דעת מאת עו"ד חיצוני לחברה, המתמחה בדיני איי הבתולה הבריטיים החלים על החברה וכן מאת עו"ד חיצוני לחברה, המתמחה בדין החל על חברת הבת, חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ותאגידי הנכס על פיהן אין חובה חוקית על פי הדין הרלוונטי לרשום שעבוד שלילי כמפורט בסעיף 6.2 לעיל במרשם כלשהו המתנהל על פי הדין הרלוונטי. החברה תמציא לנאמן, מידי 31 לינואר של כל שנה, אישור מאת עו"ד חיצוני לחברה, המתמחה בדין הרלוונטי החל על החברה וכן מאת עו"ד המתמחה בדין החל על חברת הבת, חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ותאגידי הנכס לפיהם נכון ליום 31 בדצמבר של השנה הקלנדרית שהסתיימה, החברה וחברת הבת, חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ותאגידי הנכס לא רשמו במרשמייהן ו/או במרשם אחר המתנהל על פי הדין הרלוונטי שעבוד שוטף כללי כלשהו לטובת מאן שהוא בניגוד להתחייבויותיהן בסעיף 6.2 לעיל. לאישור כאמור תצורף אסמכתא מהמרשם המתנהל לעניין זה על פי הדין החל על החברה ועל חברת הבת, חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ותאגידי הנכס. בנוסף, תמסור החברה לנאמן מידי 31 לינואר של כל שנה, אישור חתום על ידי נושא משרה בכיר בחברה ובחברת הבת, כי החברה וחברת הבת, לא יצרו ולא התחייבו ליצור שעבוד שוטף כללי לטובת מאן שהוא בניגוד להתחייבויותיהן בסעיף 6.2 לעיל.

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 ז'), לפי העניין, וזאת בכפוף לסעיף 8.1.17 להלן.

לעניין התחייבויות החברה וחברת הבת לגילוי בקשר עם סעיף זה, ראו בסעיף 5.10 לעיל.

התחייבויות פיננסיות

6.3

עד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ז'), ומילוי כל יתר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') על פי שטר נאמנות זה ותנאי אגרות החוב (סדרה ז'), תעמוד החברה בכל עת בהתניות הפיננסיות המפורטות להלן:

(1) ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-620 מיליון דולר (סכום זה לא יוצמד למדד) (להלן: **"התניית ההון העצמי"** או **"ההון המינימאלי"**);

"ההון העצמי המאוחד של החברה": ההון של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, כולל קרן הלוואות בעלים נחותות לאגרות החוב, ככל שקיימות. דהיינו הלוואות בעלים המקיימות את כל התנאים הבאים: א. מועד פירעון (קרן וריבית) הינו לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב; ב. ההלוואות (קרן וריבית) על פי תנאיהן הינן נחותות בפירעון לאגרות החוב לרבות במקרה של חדלות פירעון של החברה לרבות פירוק.

(2) יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 75% (להלן: **"התניית יחס חוב ל-CAP"** או **"יחס חוב ל-CAP המקסימאלי"**).

"חוב פיננסי נטו מתואם": חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים וכן מגופים שעיקר פעילותם העמדת הלוואות בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים המוכרים בדוחות הכספיים של החברה כנכסים שוטפים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור

המוגבלים בשימוש, למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות) והכול על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בתוספת איחוד יחסי של החוב הפיננסי נטו בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת של החברה.

"חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה": חוב החברה למחזיקי אגרות חוב (מכל הסדרות שהנפיקה החברה) בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.

"CAP נטו": חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט).

(3) יחס ההלוואה לבטוחה, כהגדרתו בסעיף 10.4 לנספח 6.1 לשטר זה, לא יעלה על 82% (להלן: **"התניית יחס ההלוואה לבטוחה"** או **"יחס ההלוואה לבטוחה המקסימאלי"** לפי העניין).

הבדיקה בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות שבס"ק (1) עד (3) לעיל, תבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ז') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

לעניין התחייבות החברה לגילוי בקשר עם סעיף זה, ראו בסעיף 5.10 לעיל. לעניין התחייבויות החברה לעניין מסירת אישורים לנאמן בקשר עם סעיף זה, ראו בסעיף 18.20 להלן.

פחת ההון העצמי של החברה מההון המינימאלי ו/או עלה יחס החוב ל-CAP על יחס חוב ל-CAP המקסימאלי ו/או עלה יחס ההלוואה לבטוחה על יחס ההלוואה לבטוחה המקסימאלי 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 ושנתי). לעניין סעיף זה דיווח במגנ"א לא ייחשב כדיווח לנאמן.

אי עמידה בהתניית ההון העצמי במשך שני רבעונים רצופים ו/או אי עמידה בהתניית יחס חוב ל-CAP במשך שני רבעונים רצופים במשך שני רבעונים רצופים ו/או אי עמידה בהתניית יחס ההלוואה לבטוחה מקסימאלי במשך שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז'), כמפורט בסעיף 8.1.14 להלן.

מובהר, כי לצורכי שטר זה, במקרה של שינוי בתקינה החשבונאית החלה על החברה לעומת זאת החלה על החברה במועד חתימת שטר זה (להלן: **"התקינה הקיימת"** ו-**"התקינה החדשה"**, בהתאמה) באופן שיש בו כדי להשפיע על תוצאת החישוב של איזה מן אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר זה, עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר זה תיבדק אך ורק על פי התקינה הקיימת. במקרה זה, תפרט החברה במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים הרבעוניים או השנתיים של החברה, את אופן עמידתה באמות המידה הפיננסיות אשר יחושבו על פי התקינה הקיימת, וככל שיתקיימו פערים בין חישוב כאמור לבין חישוב על פי התקינה החדשה, יפורטו הפריטים המהותיים המרכיבים את הפערים האמורים.

6.4 החברה מתחייבת כי כל עוד החברה אינה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 6.3 לעיל, היא לא תיטול חוב פיננסי בעל זכות חזרה לחברה (Recourse), למעט חוב פיננסי מבעל השליטה בחברה, אשר יהא נחות (קרן וריבית) לאגרות החוב (סדרה ז') של החברה הן בחדלות פירעון של החברה והן מבחינת מועד הפירעון (קרי, שמועד פירעונו יהא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב ולא ייקבע בתנאיו כי לא ניתן יהיה להעמידו לפירעון מיידי לפני פירעון מלא וסופי של אגרות החוב). כמו כן,

כל עוד החברה לא עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 6.3 לעיל, החברה לא תיטול חוב פיננסי שאינו בעל זכות חזרה לחברה (Non Recourse), אלא אם החוב נלקח לצורך ריפוי אי העמידה באמות המידה הפיננסיות או לצורך פירעון על חשבון קרן או ריבית של אגרות החוב (סדרה ז'), במלואן או חלקן. אין בהתחייבות האמורה בסעיף 6.4 זה כדי לגרוע מן ההתחייבות בסעיף 6.5 להלן ובכפוף לה.

ככל שלא תעמוד החברה באיזו מאמות המידה הפיננסיות ובמשך התקופה בה לא תעמוד החברה באיזו מאמות המידה הפיננסיות כאמור, תכלול החברה גילוי בדוחות הכספיים, לפי העניין, במסגרת הגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב, בדבר אי עמידתה בהתחייבויות שבסעיף 6.3 לעיל. בנוסף, במהלך התקופה האמורה, ככל שתיטול החברה חוב פיננסי כאמור, תמסור החברה אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, לפיו: (1) ככל שמדובר בחוב בעל זכות חזרה לחברה – כי החוב הוא כלפי בעל השליטה בחברה וכי הוא נחות לאגרות החוב כאמור לעיל; או (2) ככל שמדובר בחוב שאינו בעל זכות חזרה לחברה – כי החוב נלקח לצורך ריפוי אי העמידה באמות המידה הפיננסיות או לצורך פירעון אגרות החוב כאמור.

6.5 החברה מתחייבת כי לא תיטול אשראי ממוסדות פיננסיים ו/או תאגידים שעיסוקם במתן אשראי שאינם ישראלים ולא תעניק שעבודים למוסדות פיננסיים ו/או תאגידים שעיסוקם במתן אשראי שאינם ישראלים, למעט בגין מסגרות אשראי אשר יכול שיועמדו על ידי מוסדות פיננסיים בארה"ב (באמצעות שעבודים ספציפיים (non-recourse) להבטחת אותן מסגרות אשראי) וזאת לצורך ביצוע עסקאות הגנה על שער החליפין של השקל מול הדולר ביחס לאגרות חוב אותן הנפיקה ו/או תנפיק החברה, והכול מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.2.2 לעיל. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מיכולת החברה להנפיק אגרות חוב בישראל. בנוסף, החברה וחברת הבת מתחייבות שלא ליטול חוב פיננסי כלשהו בחברת הבת.

לעניין התחייבות החברה לגילוי בקשר עם סעיף זה, ראו בסעיף 5.10 לעיל.

לעניין התחייבות החברה למסירת אישורים לנאמן בקשר לסעיף זה, ראו בסעיף 18.20 להלן.

7.1 פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה

אם וככל שיוחלט על ידי הבורסה לניירות ערך על מחיקה מרישום למסחר של אגרות החוב מפני ששווי סדרת אגרות החוב פחת מהסכום הקבוע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר, תפעל החברה כדלקמן:

(א) תוך 45 יום מתאריך החלטת דירקטוריון הבורסה על המחיקה מהרישום למסחר כאמור תודיע החברה על מועד פדיון מוקדם שבו רשאי המחזיק באגרות החוב לפדותן.

(ב) מועד הפדיון המוקדם לגבי אגרות החוב יחול לא לפני 17 יום מתאריך פרסום ההודעה, ולא מאוחר מ-45 יום מהתאריך הנ"ל, אך לא בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית לבין מועד תשלומה בפועל.

(ג) במועד הפדיון המוקדם תפדה החברה את אגרות החוב שהמחזיקים בהן ביקשו לפדותן והסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם כאמור יהיה הסכום הגבוה מבין החלופות המנויות בסעיף 7.2.9 להלן. סכום הפדיון המוקדם כאמור לא יפחת מערכן ההתחייבותי של אגרות החוב (קרי, יתרת ערכן הנקוב של אגרות החוב בצירוף הריבית שהצטברה על הקרן עד מועד הפדיון בפועל (חישוב הריבית יעשה על בסיס 365 יום בשנה)).

(ד) קביעת מועד פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות באגרות החוב, למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד הפדיון המוקדם כאמור לעיל, אך אגרות החוב יימחקו מהמסחר בבורסה, ויחולו עליהן בין היתר השלכות המס הנובעות מכך.

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

החברה תפרסם הודעה על מועד הפדיון המוקדם בדוח מיידי. בהודעה כאמור יפורט גם סכום תמורת הפדיון המוקדם.

- 7.2.1 החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ז'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכול בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי:
- 7.2.2 תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.
- 7.2.3 נקבע פדיון מוקדם חלקי ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם החלקי במועד שנקבע לתשלום כאמור.
- על אף האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי ברבעון גם אם בוצע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי. לענין זה "רבעון" משמעו כל אחת מהתקופות הבאות: ינואר – מרץ, אפריל – יוני, יולי – ספטמבר, אוקטובר-דצמבר.
- 7.2.4 ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.
- 7.2.5 כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם ע"י החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), פרו-רטה לפי ע.ג. של אגרות החוב (סדרה ז') המוחזקות.
- 7.2.6 עם קבלת החלטה של דירקטוריון החברה בעניין ביצוע פדיון מוקדם כאמור לעיל, תפרסם החברה דוח מיידי עם העתק לנאמן לא פחות משבעה עשר (17) ימים ולא יותר מארבעים וחמישה (45) ימים לפני מועד הפדיון המוקדם. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון מוקדם וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן האמור עד למועד הפדיון המוקדם, בהתאם לאמור להלן. מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין אגרות החוב (סדרה ז') לבין מועד תשלום הריבית בפועל.
- 7.2.7 לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ז') אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח.
- 7.2.8 במועד פדיון מוקדם חלקי, ככל שיהיה, החברה תשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') את הריבית שנצברה רק עבור החלק הנפדה בפדיון החלקי ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת. במקרה של תשלום ריבית נוספת עקב הפדיון המוקדם, תשולם הריבית הנוספת על הערך הנקוב שנפדה בפדיון המוקדם בלבד.
- 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.

7.2.9 הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ז') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם ("שווי השוק של יתרת אגרות החוב" ו-"תקופת הדגימה", בהתאמה), מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור. על אף האמור לעיל, ככל שהפדיון המוקדם (החלקי או המלא) ייקבע ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי של אגרות החוב, והפדיון המוקדם יבוצע באותו הרבעון (ביחד עם תשלום הריבית או הפדיון החלקי), הרי שבמקרה זה, לצורך חישוב שווי השוק של אגרות החוב אשר ישולם למחזיקים על פי סעיף זה, יופחת משווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרתו לעיל) העומדות לפדיון מוקדם, הסכום אשר משולם באותו המועד על חשבון תשלום הריבית בלבד כאמור ("הסכום ששולם ברבעון"), ויתרת הסכום, לאחר הפחתת סכום הריבית שישולם במועד התשלום, תוכפל בשיעור הפדיון המוקדם. עוד יובהר, כי במקרה שבמהלך תקופת הדגימה בוצע תשלום ריבית, אזי הסכום ששולם על חשבון הריבית בלבד יופחת ממחיר הנעילה שנקבע בימי המסחר הכלולים בתקופת הדגימה ואשר חלו טרם המועד הקובע לתשלום הריבית ששולמה כאמור; (2) הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה להלן ולא פחות מ-0%) בתוספת 2% לשנה (להלן: "המרווח"). היוון אגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ז') העומדות לפדיון מוקדם.

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

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

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

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

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

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

במקרה שלא תהיה במחזור סדרת אג"ח ממשלתית בעלת מח"מ הנמוך ממח"מ אגרות החוב (סדרה ז'), אזי תשואת האג"ח הממשלתי תחושב לפי ממוצע התשואה של שתי סדרות אגרות החוב הממשלתיות בעלות מאפיינים כמפורט בהגדרה המונח "תשואת האג"ח הממשלתי" לעיל ושמשיך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב (סדרה ז') במועד הרלוונטי (אך הנמוך ממנה).

למען הסר ספק יובהר כי תשואת האג"ח הממשלתי לא תפחת מאפס, קרי, במקרה שבו תוצאת החישוב במסגרת הגדרת "תשואת האג"ח הממשלתי" שלילית, אזי בחישוב שיעור ריבית ההיוון לצורך חלופה (3) בסעיף זה לעיל, השיעור בגין תשואת האג"ח הממשלתי יהא 0% (קרי שיעור ריבית ההיוון במקרה זה יסתכם ב-2%).

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

7.2.9 א' על אף האמור בסעיף 7.2.9 לעיל ובמסגרת הוראות סעיף 7.2 זה, במקרה של מכירה או מימון מחדש של אילו מהנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, כמתואר בסעיף 6.1 לנספח 6.1 לשר הנאמנות, אשר כתוצאה ממנו תבצע החברה פידיון מוקדם של אגרות החוב ובכפוף לכך שהשלמת (closing) המכירה של הנכס המשועבד תתבצע לאחר תקופה של 18 חודשים שתחילתה במועד החתימה על שטר הנאמנות - הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') יהיה הגבוה מבין הבאים: (1) שווי השוק של יתרת אגרות החוב (כהגדרת המונח בסעיף 7.2.9 (1) לעיל); (2) סכום השווה ליתרת קרן אגרות החוב הבלתי מסולקת, בתוספת ריבית בגינה שנצטברה עד למועד הפדיון המוקדם (להלן: **"הערך ההתחייבותי"**) בתוספת של 50% מההפרש בין הסכום המתואר בסעיף קטן 7.2.9(3) לעיל. יובהר כי הוראות סעיף 7.2 זה, יחולו בשינויים המחויבים על פדיון מוקדם בהתאם לס"ק 7.2.9 א' זה.

7.2.10 החברה תמציא לנאמן תוך חמישה ימי עסקים ממועד החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע פדיון מוקדם בהתאם לאילו מהאפשרויות שבסעיף 7.2 זה לעיל, אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בדבר חישוב הסכום לפירעון.

8. זכות להעמדה לפירעון מיידי

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

8.1.1 אם החברה לא תפרע סכום כלשהו שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב 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 לפתיחת הליכים, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 (להלן: "**חוק חדלות פירעון**") או כל צו דומה בהתאם להוראות חוק חדלות פירעון או אם החברה תגיש בקשה לפשרה או להסדר עם נושי החברה לפי סעיף 350 לחוק החברות (למעט למטרת מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 8.1.19 להלן ו/או שינוי במבנה החברה או פיצול שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ולמעט עשיית הסדרים בין החברה ובעלי מניותיה ו/או מחזיקי כתבי אופציה (הניתנים למימוש למניות) של החברה, שאינם אסורים לפי תנאי שטר זה ושאינן בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב (סדרה ז')) או בהתאם לחוק חדלות פירעון או אם יינתן צו כאמור כנגד החברה או אם החברה תציע לנושיה בדרך אחרת פשרה או הסדר כאמור, על רקע העדר יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה במועדן, או בוצע הליך דומה על ידי החברה או כלפיה על פי הדין הרלוונטי החל על החברה. לעניין סעיף זה, בקשות כאמור שהוגשו על ידי כל צד ד' בהסכמת החברה ייחשבו כבקשות שהוגשו על ידי החברה.

8.1.3 אם תוגש בקשה לפי חוק חדלות פירעון כאמור או בקשה לפי סעיף 350 לחוק החברות כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) או הליך דומה לפי הדין הזר החל על החברה, כנגד החברה (ושלא בהסכמתה) אשר לא נדחתה או בוטלה בתוך 45 ימים ממועד הגשתה או בוצע הליך דומה על ידי החברה או כלפיה על פי הדין הרלוונטי החל על החברה.

8.1.4 אם החברה תקבל החלטת פירוק (למעט פירוק למטרות מיזוג עם חברה אחרת כאמור בסעיף 8.1.19 להלן) או אם יינתן ביחס לחברה צו פירוק קבוע וסופי על ידי בית משפט ו/או ימונה לה נאמן, כהגדרתו בחוק חדלות פירעון או בעל תפקיד אחר בעל מאפיינים דומים או התקבלה החלטה דומה או מונה בעל תפקיד דומה על ידי החברה ו/או כלפיה על פי חוק חדלות פירעון או על פי הדין הרלוונטי החל על החברה.

8.1.5 אם יינתן צו פירוק זמני או צו דומה על פי הדין הרלוונטי ו/או ימונה נאמן זמני, כהגדרת מונחים אלה בחוק חדלות פירעון, או כל בעל תפקיד דומה שימונה על פי הדין הרלוונטי ו/או תתקבל כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה, וצו או החלטה כאמור לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד מתן הצו או קבלת ההחלטה, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.6 אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או כל בעל תפקיד דומה שימונה על פי הדין הרלוונטי לחברה או על נכס מהותי של החברה (כהגדרתו להלן), או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או כל בעל תפקיד דומה שימונה על פי הדין הרלוונטי – אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או ניתנתם, לפי העניין; או – אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע לחברה או על נכס מהותי של החברה (כהגדרתו להלן) או צו דומה על פי הדין

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

בשטר זה: **"נכס מהותי של החברה"** משמעו - נכס או מספר נכסים במצטבר של החברה או של תאגידים מוחזקים על ידה (בהתאם לאחוזי ההחזקה של החברה), אשר ערכם, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים (מבוקרים או מסוקרים) של החברה, במועד האירוע עולה על 35% מהיקף הנכסים במאזן המאוחד של החברה על פי הדוחות הכספיים כאמור.

8.1.7 אם יוטל עיקול או ימומש שעבוד או תבוצע פעולת הוצאה לפועל או הליך דומה על פי הדין הרלוונטי בקשר עם נכס מהותי של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 8.1.6 לעיל), והעיקול לא יוסר, או הפעולה לא תבוטל, לפי העניין, תוך 45 (ארבעים וחמישה) ימים ממועד הטלתם או ביצועם, לפי העניין. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או בהסכמתה.

8.1.8 אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'). מובהר כי בין ההתחייבויות המהותיות של החברה נכללים בין היתר סכומי התשלום למחזיקים ומועדי תשלומיהם.

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

8.1.10 אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה ז') וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (סדרה ז') במועדן.

8.1.11 אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') מראש בהחלטה מיוחדת, טרם העברת השליטה. בעל השליטה בחברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') הוא מר יגאל נמדר.

לעניין ס"ק זה **"העברת שליטה"** – שינוי שליטה בחברה, באופן שבעל השליטה או בני משפחתו מדרגה ראשונה יחדלו מלהחזיק במישרין או בעקיפין מעל 50% ממניות החברה ובזכויות ההצבעה בה. למען הסר ספק מובהר לעניין זה כי ירושה על פי דין או העברה לתאגידים בבעלות מלאה ובשליטת בעל השליטה אינה מהווה העברת שליטה. כמו כן מובהר, כי ככל שבעל השליטה יפעל לכך שהחזקותיו בחברה (במישרין או בעקיפין) תוחזקנה באמצעות קרן השקעות בנדל"ן (REIT) או כל קרן השקעות בנדל"ן דומה ובלבד שנכסי החברה ינוהלו על ידי חברת ניהול בשליטת בעל השליטה, הוראות סעיף 8.1.11 זה לא תחולנה.

8.1.12 אם הועמדו בפועל לפירעון מידי (א) סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה (להלן בסעיף זה: **"הסדרה האחרת"**); ו/או (ב) חוב אחר של החברה או מס' חובות מצטברים כמו גם חובות כאמור של חברה מאוחדת של החברה אשר הערך ההתחייבותי שלו או הערך ההתחייבותי שלהם, לפי העניין, עולה על 20% מהיקף נכסיה במאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי (בין מבוקרים ובין שאינם מבוקרים); או חוב או מספר חובות במצטבר של חברה כלולה של החברה, שמכפלת שיעור ההחזקה (בשרשור סופי) באותה חברה כלולה כאמור בערך ההתחייבותי של החוב או החובות במצטבר, עולה על 20% מהיקף נכסי החברה במאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים

האחרונים כאמור (להלן: "**החוב האחר**") והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר, והכול תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי כאמור. הלוואה ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse) לא תיחשב לעניין זה כחוב אחר כאמור לעיל. לעניין זה, יצוין כי בקשר עם חוב אחר אשר חבות החברה בגינו היא בעקבות מתן ערבות לפירעון אותו חוב, העילה שבסעיף 8.1.12 זה תקום רק ככל שיתקיימו התנאים הבאים: (1) ערבות החברה לפירעון החוב אינה מוגבלת בסכום או שהיא מוגבלת לסכום הגבוה מסכום החוב האחר (כהגדרתו לעיל); ו-(2) החברה נדרשה לפרוע בפועל לפחות 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 האחר (בכפוף לתקופת הריפוי המפורטת לעיל) ולא ממועד העמדת אותו חוב לפירעון מיידי בפועל, ככל שמועדים אלו אינם חופפים.

8.1.13 אם החברה לא שילמה במועדו חוב אחר העולה על סכום החוב האחר (כהגדרתו בסעיף 8.1.12 לעיל), והפרה זו לא תוקנה בתוך 45 ימים מהמועד הקבוע לתשלום החוב הרלוונטי. לעניין זה יצוין כי, בקשר עם חוב אחר אשר חבות החברה בגינו היא בעקבות מתן ערבות לפירעון אותו חוב, העילה שבסעיף 8.1.14 זה תקום רק ככל שערבות החברה לפירעון החוב אינה מוגבלת בסכום או שהיא מוגבלת לסכום הגבוה מהסכום האחר (כהגדרתו לעיל).

8.1.14 אם החברה לא עמדה באילו מאמות המידה הפיננסיות שבסעיפים 6.3 לעיל במשך שני רבעונים רצופים.

8.1.15 אם החברה ביצעה חלוקה בניגוד להוראות מגבלת החלוקה, כמפורט בסעיף 5.9 לעיל.

8.1.16 ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ז') על ידי חברת הדירוג יופחת לדירוג הנמוך מדירוג 'iBBB-' (BBB מינוס) או דירוג המקביל לו. במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה.

לעניין סעיף זה יודגש כי ככל שאגרות החוב (סדרה ז') מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לעניין העילה לפירעון מיידי שלעיל תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם.

8.1.17 אם החברה תמכור לאחרים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה במהלך שני רבעונים קלנדאריים רצופים, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בהחלטה מיוחדת.

לעניין ס"ק זה – "**מכירה לאחר**" – מכירה לכל צד שלישי שהוא (לרבות בעל השליטה בחברה ו/או תאגידים בשליטתו), למעט מכירה לתאגידים בשליטה מלאה של החברה וכן למעט מכירה אשר מרבית התמורה בגינה תשמש את החברה, בתוך תקופה של שישה חודשים ממועד השלמת עסקת המכירה, לרכישת נכס או נכסים אחרים בעלי מאפיינים התואמים לתחום פעילותה של החברה כפי שהם במועד המכירה כאמור;

"**עיקר נכסי החברה**" – נכס או צירוף של מספר נכסים אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים כאמור.

- 8.1.18 אם החברה תפר איזו מהתחייבויותיה שבסעיף 5.8 לעיל.
- 8.1.19 בוצע מיזוג של החברה ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה היישות הקולטת (לפי העניין) כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות 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 ז'). אין בסעיף זה כדי לגרוע מיתר העילות להעמדה לפירעון מידי המוקנות למחזיקי אגרות החוב בהתאם לסעיף 8.1 זה לעיל ולהלן. כמו כן, החל מתקופה של 30 ימים לפני מועד המיזוג המתוכנן, יחולו כל העילות המנויות בסעיף 8.1 זה לעיל ולהלן גם ביחס ליישות הקולטת כאילו הייתה החברה. ביחס לאמור בסעיפים בהם האמור נגזר מהדוחות הכספיים של החברה, תבוצע הבדיקה ביחס לדוחות הכספיים של היישות הקולטת כפי שיהיו לאחר המיזוג.
- 8.1.20 אם המסחר באגרות החוב (סדרה ז') בבורסה הושעה על ידי הבורסה, למעט השעייה בעילה של היווצרות אי בהירות כאמור בחלק הרביעי לתקנון הבורסה, וחלפו 60 ימים ממועד ההשעייה במהלכם ההשעייה לא בוטלה.
- 8.1.21 אם החברה תחוסל או תימחק מכל סיבה שהיא.
- 8.1.22 אם החברה הפרה את תנאי אגרות החוב (סדרה ז') ו/או שטר הנאמנות הפרה יסודית, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה באגרות החוב ו/או בשטר הנאמנות אינו נכון ו/או אינו מלא והחברה לא תיקנה את ההפרה כאמור תוך 14 ימים ממתן הודעה בדבר הפרה.
- 8.1.23 אם אגרות החוב (סדרה ז') תפסקנה להיות מדורגות לתקופה העולה על 60 יום עקב סיבות או נסיבות שהינן בשליטת החברה (לעניין זה יראו, בין היתר, את אי ביצוע התשלומים שהתחייבה החברה לשלם לחברה המדרגת ואת אי מסירת הדיווחים והמידע הנדרשים על ידי החברה המדרגת במסגרת ההתקשרות בין החברה לחברה המדרגת, כסיבות ונסיבות שהן בשליטת החברה).
- 8.1.24 במקרה שהחברה תבצע הרחבת סדרה לאגרות החוב (סדרה ז') או תנפיק סדרות נוספות של אגרות חוב, בניגוד להוראות סעיף 4 לשטר נאמנות זה.
- 8.1.25 אם החברה תחדל להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בסעיף 1 לחוק ניירות ערך.
- 8.1.26 אם החברה לא פרסמה דוח כספי שהיא חייבת בפרסומו לפי כל דין או לפי הוראות השטר, בתוך 30 יום מהמועד האחרון שבו היא חייבת בפרסומו או בתום אורכה שנתקבלה על ידי רשות מוסמכת, לפי המאוחר.
- 8.1.27 אם אגרות החוב (סדרה ז') נמחקו מהמסחר בבורסה.
- 8.1.28 אם החברה תפר את התחייבותיה שלא ליצור שעבודים כאמור בסעיף 6.2 לעיל.
- 8.1.29 בקרות כל אירוע אחר המהווה פגיעה מהותית ו/או יכול לגרום לפגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

- 8.1.30 אם החברה תפר איזו מהתחייבויותיה בקשר עם אישור עסקאות מיוחדות כאמור בסעיף 5.4 לעיל.
- 8.1.31 אם החברה נטלה חוב פיננסי או אשראי בניגוד לאמור בסעיף 6 לעיל, לפי העניין.
- 8.1.32 אם תרשם הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של החברה למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.
- 8.1.33 אם החברה תפר איזו מהתחייבויותיה המפורטות בסעיף 5.6 לעיל, בקשר עם מינוי נציג החברה בישראל.
- 8.1.34 אם החברה תפר איזו מהתחייבויותיה המפורטות בסעיף 5.5 לעיל, בקשר עם כרית הריבית או כרית ההוצאות.
- 8.1.35 אם החברה, חברת הבת, בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה יפרו את התחייבויותיהם (לפי העניין) המפורטות בסעיף 5.7 לעיל.
- 8.1.36 אם לא יכהן בחברה יו"ר דירקטוריון פעיל שהינו תושב ישראל ו/או לא יכהנו בדירקטוריון החברה רוב דירקטורים שהינם תושבי ישראל, והחברה לא תיקנה מצב כאמור בתוך 60 ימים ממועד התקיימות מצב כאמור.
- 8.1.37 אם חברת ההחזקות של הנכסים המשועבדים ו/או תאגידי הנכס, הפרו הפרה יסודית את נספח 6.1 ו/או מסמכי השעבוד, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה או חברת הבת או חברת ההחזקות של הנכסים המשועבדים או תאגידי הנכס, לפי העניין, בנספח 6.1 ו/או במסמכי השעבוד אינו נכון או אינו מלא ומי מהחברה או חברת הבת או חברת ההחזקות של הנכסים המשועבדים או תאגידי הנכס, לפי העניין, לא תיקן/נה את ההפרה כאמור תוך 30 ימים ממועד ההפרה או ממועד שנודע לו/לה על ההפרה, לפי העניין.
- 8.1.38 אם התקיימו אילו מהאירועים המטרידים כהגדרתם בסעיף 12.4 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות והחברה לא שעבדה נכסים נוספים לנכסים המשועבדים בתוך תקופת הריפוי הקבועה בסעיף 12.4 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות.

8.2 בקורות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל יחולו, לפי העניין, ההוראות הבאות :

- 8.2.1 בקורות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 8.2.5 להלן), ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') ו/או מימוש בטוחות, בשל קורות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל, לפי העניין.
- 8.2.2 החלטת מחזיקים להעמיד את אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי תתקבל באסיפת מחזיקים שנכחו בה מחזיקים בחמישים אחוזים (50%) לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז'), ברוב של המחזיקים ביתרת הערך הנקוב של אגרות החוב המיוצג בהצבעה או ברוב כאמור באסיפת מחזיקים נדחית שנכחו בה מחזיקים בעשרים אחוזים (20%) לפחות מהיתרה כאמור.
- 8.2.3 במקרה בו עד למועד כינוס האסיפה לא בוטל או הוסר איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל, והחלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') כאמור התקבלה באופן הנדרש כמפורט בסעיף 8.2.2 לעיל, הנאמן יהיה חייב, תוך זמן סביר, להעמיד לפירעון מיידי את כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') ו/או לפעול למימוש בטוחות, ובלבד שנתן לחברה התראה מראש על כוונתו לעשות כן.
- 8.2.4 העתק מהודעת זימון האסיפה כאמור ישלח על ידי הנאמן לחברה והזימון לאסיפה יהווה התראה מראש ובכתב לחברה על כוונת הנאמן לפעול להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב כאמור ו/או למימוש בטוחות.
- 8.2.5 הנאמן רשאי בהתאם לשיקול דעתו לקצר את מנין 21 הימים האמורים בסעיף 8.2.1 לעיל אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים.
- 8.2.6 הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לא יעמידו את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לא יפעלו למימוש בטוחות אלא לאחר שמסרו התראה לחברה על כוונתם לעשות כן ואולם יהיו רשאים לא למסור התראה כלל, במקרה בו קיים חשש סביר כי מסירת ההתראה תפגע באפשרות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או לממש בטוחות.
- 8.2.7 נקבעה באיזה מסעיפי המשנה בסעיף 8.1 לעיל, תקופה סבירה שבה רשאית החברה לבצע פעולה או לקבל החלטה שכתוצאה ממנה נשמטת העילה להעמדה לפירעון מיידי, רשאים הנאמן או המחזיקים להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי כאמור בסעיף 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.
- 8.2.8 למען הסר ספק יובהר, כי אין באמור בסעיף 8.2 זה לעיל בכדי לגרוע מסמכותו של הנאמן להעמיד לפירעון מיידי את אגרות החוב (סדרה ז') ו/או מימוש בטוחות על פי שיקול דעתו.
- 8.2.9 ככל שהחברה תפעל, על פי שיקול דעתה הבלעדי, למינוי נציגות דחופה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של אי עמידה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות, יש לפעול על פי ההוראות הקבועות ב**תוספת השלישית** לשטר הנאמנות.

8.2.10 למען הסר ספק מובהר כי הפירעון המיידית יעשה לפי יתרת ערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז'), אשר טרם נפרעו כולל הפרשי ריבית שהצטברו על הקרן (וכן ריבית פיגורים ככל שרלוונטי), כאשר הריבית תחושב לתקופה המתחילה לאחר היום האחרון שבגינו שולמה ריבית ועד למועד הפירעון המיידית בפועל (חישוב הריבית עבור חלק משנה יעשה על בסיס 365 יום לשנה).

8.2.11 למען הסר ספק, מובהר כי אין בזכות ההעמדה לפירעון מיידית כאמור לעיל ו/או בהעמדה לפירעון מיידית כדי לגרוע או לפגוע בכל סעד אחר או נוסף העומד למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') או לנאמן על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ז') והוראות שטר זה או על פי דין, ואי העמדת החוב לפירעון מיידית בקרות איזה מהמקרים המפורטים בסעיף 8.1 לעיל, לא תהווה ויתור כלשהו על זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב או של הנאמן כאמור.

9. תביעות והליכים בידי הנאמן

9.1 בנוסף על כל הוראה בשטר זה וכזכות וסמכות עצמאית, הנאמן יהיה רשאי, בכל עת, לפי שיקול דעתו, 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 ז') 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 ז') לא הועמדו לפירעון מיידית והכל להגנת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ו/או לצורך מתן כל צו באשר לענייני הנאמנות ובכפוף להוראות כל דין. על אף האמור בסעיף זה מובהר כי, זכות להעמדה לפירעון מיידית תקום רק בהתאם להוראות סעיף 8 לעיל ולא מכוח סעיף זה.

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

9.3 כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות לעשות פעולה כלשהי, לרבות פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') 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 ז') ו/או הוראות מבית המשפט כיצד לפעול ובלבד שכינוס האסיפה או הפניה לביהמ"ש 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 ז').

9.4 הנאמן יהיה רשאי, בכפוף להוראות סעיף להלן, לוותר באותם תנאים שיראה לנכון על קיומן של אותן התחייבויות, כולן או מקצתן, של החברה.

9.5 הנאמן רשאי בטרם ינקוט בהליכים משפטיים כלשהם, לכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ז') כדי שיוחלט על ידי המחזיקים באילו הליכים לנקוט למימוש זכויותיהם על פי שטר זה. כמו כן, יהיה הנאמן רשאי לשוב ולכנס אסיפת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ז') לצורך קבלת הוראות בכל הנוגע לניהול ההליכים כאמור, ובלבד שכינוס האסיפה יעשה במועד הראשון האפשרי על פי הוראות התוספת השנייה לשטר הנאמנות ולא יהיה בדחיית ההליכים כדי לסכן את זכויות המחזיקים.

10. נאמנות על התקבולים

כל הכספים שיוחזקו מעת לעת 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 ידיו בנאמנות וישמשו בידיו למטרות ולפי סדר הקדימויות בנשיה הבא: **תחילה** – לסילוק ההוצאות, התשלומים, ההיטלים וההתחייבויות שהוצאו על ידי הנאמן, הוטלו עליו, או נגרמו אגב או כתוצאה מפעולות ביצוע הנאמנות או באופן אחר בקשר עם תנאי שטר הנאמנות, לרבות שכרו (ובתנאי כי הנאמן לא יקבל את שכרו הן מהחברה והן ממחזיקי אגרות החוב). **שנית** – לתשלום כל סכום אחר על פי ה'התחייבות לשיפוי' (כהגדרת מונח זה בסעיף 26.1.6 להלן); **שלישית** – לתשלום למחזיקי אגרות החוב מסדרה ז' אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 26.4.2 להלן (קודם למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף 26.4.2 להלן מעבר לחלקם היחסי באגרות החוב ולאחר מכן למחזיקים אשר נשאו בתשלומים כאמור כפי חלקם היחסי);

היתרה תשמש, אלא אם הוחלט אחרת מראש בהחלטה מיוחדת באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), למטרות לפי סדר העדיפות הבא: (א) ראשית – כדי לשלם למחזיקים את פיגורי הריבית המגיעה להם לפי תנאי אגרות החוב (סדרה ז') פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הריבית המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; (ב) שנית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') את פיגורי הקרן המגיעים להם לפי תנאי אגרות החוב פרי-פסו ובאופן יחסי לסכום הקרן שבפיגור המגיע לכל אחד מהם ללא העדפה או זכות קדימה לגבי איזה מהם; (ג) שלישית – כדי לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') את סכומי הריבית המגיעים להם על-פי אגרות החוב המוחזקות על-ידיהם פרי-פסו שמועד תשלומם טרם חל ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב (סדרה ז') על-ידי החברה או באופן אחר; (ד) רביעית – כדי לשלם למחזיקים אגרות חוב (סדרה ז') את סכומי הקרן המגיעים להם על פי אגרות החוב המוחזקות על ידם פרי-פסו, שמועד תשלום טרם החל, ובאופן יחסי לסכומים המגיעים להם, בלי כל העדפה בקשר לקדימות בזמן של הוצאת אגרות החוב (סדרה ז') על ידי החברה או באופן אחר; (ה) את העודף – במידה שיהיה כזה, ישלם הנאמן לחברה או לחליפה, לפי העניין.

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

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

11. סמכות לדרוש תשלום למחזיקים באמצעות הנאמן

הנאמן רשאי להורות לחברה בכתב להעביר לידיו חלק מן התשלום אותו על החברה לשלם למחזיקים (להלן בסעיף זה: "**התשלום הרלוונטי**") וזאת לשם מימון ההליכים ו/או ההוצאות ו/או שכר הנאמן על פי שטר זה (להלן בסעיף זה: "**סכום המימון**") ובלבד שהחברה לא נשאה בסכום המימון ו/או הפקידה בידיו הנאמן מראש את סכום המימון. החברה תעביר את סכום המימון לידי הנאמן לא יאוחר ממועד ביצוע התשלום הרלוונטי. החברה אינה רשאית לסרב לפעול בהתאם להודעה כאמור ויראו אותה כמי שמילאה אחר התחייבותה כלפי המחזיקים אם תוכיח כי העבירה את מלוא סכום המימון לידי הנאמן כאמור.

יצוין כי סכום המימון ינוכה אך ורק מתשלום הריבית.

עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון, יפורסם דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי הריבית ושיעור הריבית העדכניים שישולמו

למחזיקים במסגרת התשלום הרלוונטי. בנוסף, תציין החברה בדיווח המידי האמור, כי סכום המימון שיועבר לנאמן ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום למחזיקי אגרות החוב.

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

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

12. סמכות לעכב חלוקת כספים

למרות האמור בסעיף 10 לעיל, היה והסכום הכספי, אשר יתקבל כתוצאה מנקיטת ההליכים האמורים לעיל ואשר יעמוד בזמן כלשהו לחלוקה בהתאם לסעיף 10 לעיל, יהיה פחות ממיליון ש"ח, לא יהיה הנאמן חייב לחלקו והוא יהיה רשאי להשקיע את הסכום האמור, כולו או מקצתו, בהשקעות המותרות לפי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 17 להלן. לכשתגענה השקעות אלה על רווחיהן יחד עם כספים נוספים שיגיעו לידי הנאמן לסכום אשר יספיק כדי לשלם את הסך האמור לעיל, ישלם הנאמן למחזיקים בהתאם לסדר הקדימויות כאמור בסעיף 10 לעיל. 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, אשר יספיק כדי לשלם לפחות מיליון ש"ח כאמור, יהיה הנאמן רשאי לחלק למחזיקי אגרות החוב את הכספים שבידו.

על אף האמור בסעיף 12 זה לעיל, רשאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), לפי החלטה רגילה שתתקבל על ידם, להורות לנאמן לשלם להם את הכספים שנתקבלו על ידי הנאמן והעומדים לחלוקה כאמור בסעיף 10 לעיל, אף אם סכומם עומד על פחות ממיליון ש"ח ואף אם טרם הגיע מועד תשלום קרן ו/או ריבית על פי תנאי אגרות החוב וזאת בכפוף להוראות תקנון הבורסה והנחיותיו כפי שיהיו אותה עת. על אף האמור תשלום שכר הנאמן והוצאות הנאמן ישולמו מתוך הכספים האמורים מיד עם הגיע מועדם (ולעניין ההוצאות שכבר שולמו על ידי הנאמן, יוחזר לנאמן סכומם מיד עם הגיע הכספים לידי הנאמן) אף אם הסכומים שהגיעו לידי הנאמן נמוכים מסך של מיליון ש"ח כאמור.

13. הודעה על חלוקה

הנאמן יודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') על היום והמקום שבו יבוצע תשלום כל שהוא מבין התשלומים הנזכרים בסעיפים 10 ו-12 לעיל, וזאת בהודעה מוקדמת של 14 יום שתימסר באופן הקבוע בסעיף 27 להלן. לאחר היום הקבוע בהודעה יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') זכאים לריבית לפי השיעור הקבוע באגרת החוב, אך ורק על יתרת סכום הקרן (אם תהיה כזו) לאחר ניכוי הסכום ששולם כאמור.

14. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

14.1 סכום כלשהו המגיע למחזיק אגרת חוב (סדרה ז') ואשר לא שולם בפועל במועד הקבוע לתשלום, מסיבה שאינה תלויה בחברה, בעוד שהחברה הייתה מוכנה ויכולה לשלמו במלואו ובמועדו (להלן: "המניעה"), יחדל לשאת ריבית מהמועד שנקבע לתשלום והמחזיק באגרת החוב (סדרה ז') 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, במועד המוקדם ביותר האפשרי לאחר המועד שנקבע לתשלום ולא יאוחר מתום 14 יום מהמועד שנקבע לתשלום, את סכום התשלום שלא שולם במועדו, כאמור בסעיף 14.1 לעיל ותודיע בכתב על פי הכתובות המצויות ברשותה, ככל שמצויות ברשותה, למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') על הפקדה כאמור והפקדה כאמור תיחשב כסילוק אותו תשלום למחזיק ובמקרה של סילוק כל המגיע בגין אגרות החוב, גם כפדיון אגרת החוב (סדרה ז') על ידי החברה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובות החברה לשאת בשכר טרחתו של הנאמן והוצאותיו והכול בהתאם לקבוע בשטר זה.

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 סעיף 17 להלן. עשה כן הנאמן לא יהיה חייב לזכאים בגין אותם סכומים אלא את התמורה שתקבל מממוש ההשקעות בניכוי ההוצאות הקשורות בהשקעה האמורה, לרבות בגין ניהול חשבון הכרית ובניכוי שכר טרחתו ותשלומי החובה, וישלמה לזכאים כנגד אותן הוכחות שידרשו על ידו לשביעות רצונו המלאה. לאחר שיקבל הנאמן מהמחזיק הודעה על הסרת המניעה כאמור, יעביר הנאמן למחזיק את הכספים שהצטברו בגין ההפקדה והנובעים מממוש השקעתם, בניכוי כל ההוצאות הסבירות לרבות בגין דמי ניהול חשבון הכרית ובניכוי שכר טרחתו וכל מס על פי דין. התשלום יעשה כנגד הצגת אותן הוכחות, שיהיו מקובלות על דעת הנאמן, בדבר זכותו של המחזיק לקבלו.

14.4 הנאמן יחזיק בכספים אלו וישקיעם על פי הוראות סעיף 17 להלן, עד לתום שנה מהמועד הסופי לפירעון אגרת החוב (סדרה ז'), אז יחזיר הנאמן את הסכומים שיצטברו בידי (כולל פירותיהם) בניכוי הוצאותיו ובניכוי שכר טרחתו והוצאות אחרות אשר הוצאו בהתאם להוראות שטר זה (כגון שכר נותני שירותים וכו'), לחברה, והחברה תחזיק בסכומים אלו בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') הזכאים לאותם סכומים לתקופה של עד תום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז'), ובכל הנוגע לסכומים שיועברו אליה על ידי הנאמן כאמור לעיל יחולו עליה הוראות סעיף קטן 14.3 לעיל בשינויים המחויבים. כספים שלא יידרשו מאת החברה על ידי מחזיק אגרות חוב (סדרה ז') בתום שבע (7) שנים ממועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז'), יעברו לבעלות החברה לאחר 30 יום מיום מסירת הודעה לידי המחזיקים האמורים על ידי החברה, בכתב, על פי הכתובות המצויות ברשותה, ככל שמצויות ברשותה, והיא תהא רשאית להשתמש בכספים הנותרים לכל מטרה שהיא. לאחר החזרת הסכומים לחברה לא יהיה הנאמן חייב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') תשלום כלשהו בגין הסכומים שהוחזקו על ידו כאמור.

14.5 החברה תאשר בכתב לנאמן את החזרת הסכומים כאמור בסעיף 14.4 לעיל ואת דבר קבלתם בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') 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, בחוסר תום לב או בזדון.

15. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב ומאת הנאמן

15.1 קבלה חתומה מאת מחזיק אגרת החוב (סדרה ז') או אסמכתא של חבר הבורסה המעביר על ביצוע ההעברה או ביצוע ההעברה באמצעות מסלקת הבורסה 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 איגרת החוב (סדרה ז') כאמור לעיל תחשב כקבלה מאת מחזיק איגרת החוב (סדרה ז') לצורך האמור בסעיף 15.1 לעיל ביחס לשחרור החברה בכל הקשור לביצוע התשלום של הסכומים הנקובים בקבלה.
- 15.3 כספים שחולקו כאמור בסעיפים 10 ו-12 לעיל יחשבו כתשלום על חשבון הפירעון של אגרות החוב (סדרה ז').

16. הצגת איגרת חוב לנאמן; רישום בקשר עם תשלום חלקי

- 16.1 הנאמן יהיה רשאי לדרוש ממחזיק איגרת חוב (סדרה ז') להציג בפני הנאמן, בזמן תשלום ריבית כלשהי או תשלום חלקי של קרן וריבית, את תעודת אגרות החוב (סדרה ז') שבגין משלמים התשלומים. מחזיק אגרת החוב (סדרה ז') יהיה חייב להציג את תעודת אגרת החוב כאמור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לחייב את מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בכל תשלום ו/או הוצאה ו/או להטיל על מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') אחריות ו/או חבות כלשהי.
- 16.2 הנאמן יהיה רשאי לרשום על תעודת אגרות החוב (סדרה ז') 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 ז') לאחר שניתן לו על ידי מחזיק איגרת החוב (סדרה ז') כתב שיפוי ו/או ערובה מספקת להנחת דעתו בגין נזקים העלולים להיגרם מחמת אי רישום ההערה כאמור, הכול 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 ידיו באחד מארבעת הבנקים הגדולים בישראל, ובלבד שדירוג הבנק לא יפחת מדירוג AA בשמו או בפקודתו, ובלבד שישקיע בפקדונות בנקאיים, מק"מים המונפקים על ידי בנק ישראל ו/או אגרות חוב ממשלתיות המונפקות על ידי בנק ישראל או ממשלת ארה"ב בלבד ו/או ניירות ערך דומים המונפקים על ידי ממשלת ארה"ב.

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, העמלות ובניכוי תשלומי החובה החלים על חשבון הכרית, וביתרת הכספים כאמור יפעל הנאמן על פי הוראות סעיפים 12 ו/או 14 לעיל, לפי הענין.

18. התחייבויות החברה כלפי הנאמן

החברה מתחייבת בזאת כלפי הנאמן ומחזיקי אגרות החוב, כל זמן שאגרות החוב מסדרה ז' טרם נפרעו במלואן, כדלקמן:

- 18.1 להתמיד ולנהל את עסקי החברה 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, לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן שיתואם מראש עם החברה, 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 כמפורט בסעיף 31.12 להלן. עד כמה שניתן, בשים 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 הסביר, ולא יאוחר מיום עסקים אחד, לאחר שנודע לה, על כל מקרה בו הוטל עיקול ו/או בוצעה פעולת הוצאה לפועל ו/או מומש שעבוד על נכס מהותי של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 8.1 לעיל), וכן בכל מקרה בו מונה לנכס מהותי של החברה כונס נכסים, מנהל מיוחד ו/או מפרק זמני או קבוע ו/או נאמן שמונה במסגרת בקשה להקפאת הליכים לפי סעיף 350 לחוק החברות ו/או כל בעל תפקיד דומה אחר כנגד החברה, וכן לנקוט על חשבונה בכל האמצעים הסבירים הנדרשים לשם הסרת עיקול כזה או ביטול כינוס הנכסים, הפירוק או הניהול או מימוש השעבוד לפי העניין.

18.4 להודיע לנאמן בכתב, מייד עם היוודע הדבר לחברה לא יאוחר מיום מסחר אחד, על: (1) קרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף 8.1 לעיל על סעיפיו הקטנים; (2) חשש ממשי של החברה לקרות אחד או יותר מן המקרים המנויים בסעיף 8.1 לעיל על סעיפיו הקטנים. האמור בסעיף 18.4 זה על כל סעיפי המשנה שלו יבוצע על ידי החברה מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8.1 לעיל, ככל שקיימות.

18.5 למסור לנאמן, הודעה בכתב חתומה בידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, לא יאוחר מ-5 ימי עסקים מהמועד בו יבקש הנאמן, על ביצוע כל תשלום לבעלי אגרות החוב ועל יתרת הסכומים אותם חייבת החברה באותו מועד לבעלי אגרות החוב לאחר ביצוע התשלום הנ"ל.

18.6 למסור לנאמן מיד עם מסירתו, כל דוח שהיא חייבת בהגשתו לרשות ניירות ערך. 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 למסור לנאמן העתקים מהודעות ומהזמנות שתיתן החברה למחזיקי אגרות החוב, כאמור בסעיף 27 לשטר זה.

18.8 לגרום לכך כי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה יתן, לא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד דרישתו של הנאמן, לנאמן ו/או לאנשים שיורה, 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.

18.9 לזמן את הנאמן להיות נוכח 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) שתתקיימנה בישראל (ככל שתתקיימנה). פרסום זימון לאסיפה כללית של בעלי המניות של החברה במערכת המגנ"א, ייחשב כזימון הנאמן לצרכי סעיף זה. כל עוד החברה הינה חברת אגרות חוב (כהגדרת המונח בחוק החברות) – להמציא לנאמן פרוטוקולים חתומים של אסיפות בעלי המניות בתוך יום עסקים אחד ממועד חתימת הפרוטוקולים האמורים.

כל זמן שאגרות החוב (סדרה ז') טרם נפרעו במלואן לתת לנאמן את הדוחות והדיווחים כמפורט להלן :

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

18.10.1.2 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 היא חברה פרטית שהיא חברה אגרות חוב – להמציא לנאמן העתק מכל מסמך שהחברה מעבירה לכלל המחזיקים באגרות החוב ופרטי כל מידע שהחברה מעבירה להם בדרך אחרת, לרבות כל דו"ח המוגש על פי דין לרשות ניירות ערך לשם פרסומו לציבור (דיווחים מיידיים), מייד עם פרסומו.

18.10.1.3 למסור לנאמן, לפי דרישתו הראשונה בכתב, לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד דרישתו, אישור בכתב חתום על ידי רואה חשבון כי כל התשלומים למחזיקי אגרות החוב שולמו במועד, ואת יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב שבמחזור.

18.10.1.4 חדלה החברה להיות תאגיד מדווח, תמסור החברה לנאמן, בנוסף לאמור בסעיפים 18.3-18.10 לעיל, דיווחים שנתיים, רבעוניים ומיידיים כמפורט להלן כשהם חתומים על ידי מנכ"ל החברה ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, לפי העניין :

(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, לא יאוחר מ-60 יום מהמועד בו הייתה נדרשת החברה לפרסם את הדוחות 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, לא יאוחר מ-30 יום מהמועד בו הייתה נדרשת החברה לפרסם את הדוחות 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. הדיווח יימסר במועד בו הייתה נדרשת החברה לדווח על קרות האירוע עפ"י תקנה 30(ב) לתקנות הדוחות או בכל תקנה אשר תחליף תקנה זו.

18.11 למסור לנאמן, על פי דרישתו, תצהיר ו/או ההצהרות ו/או מסמכים ו/או פרטים ו/או מידע נוסף, בנוגע לחברה (לרבות הסברים, מסמכים וחשובים בנוגע לחברה, עסקיה או נכסיה) ואף להורות לרואה החשבון שלה וליועציה המשפטיים לעשות כן, לפי דרישה סבירה בכתב של הנאמן, וזאת לא יאוחר מ-10 ימי עסקים ממועד בקשתו של הנאמן וזאת ככל שלדעתו הסבירה של הנאמן המידע דרוש לנאמן לשם יישום והפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על פי שטר 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 31.12 להלן.

- 18.12 למסור לנאמן את כל הדוחות או ההודעות כמפורט בסעיף 35 לחוק.
- 18.13 לא יאוחר מ-7 ימי עסקים לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים או הרבעוניים של החברה, לפי העניין, תמציא החברה לנאמן אישור מפורט בכתב, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיב בקובץ אקסל פעיל, בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר נאמנות זה, בצירוף פירוט החישוב הרלוונטי בקשר עם כל אמת מידה פיננסית.
- 18.14 לא יאוחר מ-7 ימי עסקים לאחר פרסום הדוחות הכספיים הרבעוניים של החברה, וכל עוד שטר זה בתוקף, תמציא החברה לנאמן אישור בכתב של החברה, בחתימת מורשי החתימה מטעמה וכן יו"ר הדירקטוריון שלה ו/או מנהלה הכללי, על כך שבתקופה שמתאריך השטר ו/או מתאריך האישור הקודם שנמסר לנאמן, המאוחר מביניהם, ועד למועד מתן האישור לא קיימת מצד החברה הפרה של שטר זה ותנאי אגרות החוב (סדרה ז') ובכלל זה לא קיימת הפרה מצד בעל השליטה של ההתחייבות המנויה בסעיף 5.7 דלעיל, אלא אם כן צוין בו במפורש אחרת.
- 18.15 מדי 10 באפריל של כל שנה, עבור השנה הקלנדרית הקודמת, וכל עוד שטר זה בתוקף, תעביר החברה לנאמן אישור החתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר ביצוע של כל תשלומי הריבית ו/או תשלומים על חשבון הקרן, בקשר עם אגרות חוב (סדרה ז'), שמועד תשלומם הגיע לפני תאריך האישור, ומועד התשלום, וכן את יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב, מסדרה זו, שעדיין במחזור נכון למועד האישור; וכן אישור מאת דירקטור בחברה ומאת מנהלה הכללי, כי בשנה שהסתיימה ב-31 לדצמבר לא הייתה קיימת מצד החברה הפרה של התנאים וההגבלות הקבועים בשטר הנאמנות (לרבות של אותם הגבלות ותנאים ספציפיים בשטר ובאגרת החוב, שביחס אליהם יבקש הנאמן מהחברה להתייחס במסגרת האישור), אלא אם צוין אחרת מפורשות באישור האמור.
- 18.16 להודיע בכתב לנאמן על כל שינוי בשמה או בכתובתה לא יאוחר מ-2 ימי מסחר ממועד ביצוע השינוי. מובהר כי דיווח במערכת המגנ"א יהווה דיווח לנאמן לצרכי סעיף זה.
- 18.17 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 את הדיווח כאמור לאלתר.
- 18.18 הנאמן ישמור בסוד מידע שהגיע אליו לפי סעיף זה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילויו או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו של הנאמן לפי החוק, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב.
- 18.19 החברה תודיע לנאמן על אי עמידה בקובנט זר כלשהו בהקדם האפשרי ולא יאוחר מ-2 ימי עסקים מיום תחילת אי העמידה בקובנט הזר או בתוך 2 ימי עסקים מהמועד בו ניתנה לה הודעה על ידי חברה כלולה בדבר אי עמידה בקובנט זר כלשהו, לפי העניין וכן את ההשלכות הצפויות של אי עמידה זו בהתאם להסכמי החברה עם אותו גורם. מובהר, כי ככל שהחברה לא תעמוד בקובנט זר כלשהו ותינתן לה ארכה לשם עמידה בקובנט הזר, לא יראו, לעניין סעיף זה בלבד, את הארכה כעמידה בקובנט והחברה תודיע לנאמן על אי העמידה בקובנט הזר כאמור.
- לעניין סעיף זה –
- "קובנט זר"** – תניה פיננסית מהותית של החברה ושל כל חברה כלולה של החברה, במסגרת הסכם עם מוסד פיננסי או עם גורם אחר אשר העמיד לחברה או לחברה הכלולה אשראי מהותי.

"תניה פיננסית מהותית" – תניה פיננסית אשר אי עמידה בה מקימה עילה לפירעון מידי של החוב הרלוונטי, למעט אם החוב הוא ללא יכולת חזרה לחברה עצמה (Non-Recourse).

"אשראי מהותי" – אשראי המהווה לפחות 10% מההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט). לעניין חברה כלולה – אשראי אשר מכפלת סכומו בשיעור ההחזקה של החברה (בשרשור סופי) בחברה הכלולה מהווה לפחות 10% מההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט).

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

- 18.20 החברה מתחייבת למסור לנאמן את האישורים הבאים בנוסף לשביעות רצונו, לפי העניין :
- 18.20.1 לעניין סעיף 3.2 לעיל: ככל ואדם קשור (כהגדרת מונח זה בסעיף 3.2 לעיל) ירכוש ו/או ימכור אגרות חוב של החברה, החברה תמסור לנאמן, על פי דרישתו, את רשימת האנשים הקשורים ואת הכמויות המוחזקות על ידיהם בתאריך שביקש הנאמן וזאת על פי הדיווחים שהתקבלו כאמור מאנשים קשורים ואשר דווחו במערכת המגנ"א על ידי החברה. מובהר כי דיווח במערכת המגנ"א יהווה דיווח לנאמן לצרכי סעיף זה.
- 18.20.2 לעניין אישורים נדרשים בהרחבת סדרה או הנפקת סדרה חדשה, ראו סעיפים 4.24.3 ו-4.8 לעיל.
- 18.20.3 לעניין אישורים נדרשים בביצוע חלוקה, ראו בסעיף 5.9 לעיל.
- 18.20.4 לעניין סעיף 6.2.1: החברה תמציא לנאמן לא יאוחר מ-30 ימים לאחר חתימת שטר זה חוות דעת מאת עו"ד חיצוני לחברה המתמחה בדיני איי הבתולה הבריטיים החלים על החברה וכן מאת עו"ד חיצוני לחברה המתמחה בדין החל על חברת הבת, על פיהן אין חובה חוקית על פי הדין הרלוונטי לרשום שעבוד שלילי כמפורט בסעיף 6.2 לעיל במרשם כלשהו המתנהל על פי הדין הרלוונטי. החברה תמציא לנאמן, מידי 31 לינואר של כל שנה, אישור מאת עו"ד חיצוני לחברה המתמחה בדין הרלוונטי החל על החברה וכן מאת עו"ד חיצוני לחברה המתמחה בדין החל על חברת הבת, לפיהם נכון ליום 31 בדצמבר של השנה הקלנדרית שהסתיימה, החברה וחברת הבת לא רשמו במרשמייהם ו/או במרשם אחר המתנהל על פי הדין הרלוונטי שעבוד שוטף כללי כלשהו לטובת מאן דהוא בניגוד להתחייבויותיהם בסעיף 6.2 לעיל. לאישור כאמור תצורף אסמכתא מהמרשם המתנהל לעניין זה על פי הדין החל על החברה ועל חברת הבת. בנוסף, תמסור החברה לנאמן מידי 31 לינואר של כל שנה, אישור חתום על ידי נושא משרה בכיר בחברה ובחברת הבת, כי החברה וחברת הבת לא יצרו ולא התחייבו ליצור שעבוד שוטף כללי לטובת מאן דהוא בניגוד להתחייבויותיהן בסעיף 6.2 לעיל.
- 18.20.5 לעניין סעיף 6.3 לעיל: החברה תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בצירוף תחשיבים רלוונטיים בקובץ אקסל פעיל, בדבר העמידה באמות המידה הפיננסיות בסעיף 6.3 לעיל וזאת לא יאוחר מ-7 ימי עסקים ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה.
- 18.20.6 לעניין סעיף 6.5 לעיל: החברה תמסור לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בסוף חודש אפריל של כל שנה, כי החברה עמדה בהתחייבותה על פי סעיף 6.5 לעיל בדבר נטילת אשראי ממוסדות פיננסיים שאינם ישראלים.

18.20.7 החברה מתחייבת להודיע לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, בגין כל הפרה של התחייבות כלפי נושה פיננסי כלשהו וזאת מבלי שהדבר יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי, וזאת מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 8.1 לעיל.

19. התחייבויות נוספות

19.1 ככל שאגרות החוב תעמודנה לפרעון מיידי, כמוגדר בסעיף 8 לעיל, תבצע החברה מזמן לזמן ובכל עת שתידרש לכך על ידי הנאמן, את כל הפעולות הסבירות כדי לאפשר את הפעלת כל הסמכויות הנתונות בידי הנאמן ובמיוחד תעשה החברה את הפעולות הבאות, וזאת לא יאוחר מ-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 בגין חל או לא ('האצה' 'Acceleration'), וזאת תוך 7 ימים ממועד הודעת הנאמן לחברה, בכפוף לתיאום לוח הזמנים לתשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה עם הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

19.1.2 תצהיר את הצהרות ו/או תחתום על כל המסמכים ו/או תבצע ו/או תגרום לביצוע כל הפעולות הנחוצות או הדרושות בהתאם לדין לשם מתן תוקף להפעלת הסמכויות, הכוחות וההרשאות של הנאמן ו/או באי כוחו על-פי שטר נאמנות 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 ראייה 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, ובדרך כלל לפעול בשמה בהתייחס לפעולות שהחברה חייבת לעשותן על-פי שטר זה ולא ביצעה אותן או לבצע חלק מהסמכויות הנתונות לה, ולמנות כל אדם אחר כפי שהנאמן ימצא לנכון לביצוע תפקידיו על-פי שטר זה וזאת, בכפוף לכך שהחברה לא ביצעה את הפעולות שהיא חייבת לבצע לפי תנאי שטר זה תוך פרק זמן סביר על-פי קביעת הנאמן ממועד דרישת הנאמן ובלבד שפעל באופן סביר.

20.2 אין במינוי לפי סעיף 20.1 לעיל כדי לחייב את הנאמן לעשות כל פעולה והחברה פוטרת בזאת את הנאמן ושלוcho מראש במקרה שלא יעשו כל פעולה שהיא, והחברה מוותרת מראש על כל טענה כלפי הנאמן ושלוcho בגין כל נזק שנגרם או עלול להגרם לחברה במישרין או בעקיפין, בגין זה, על סמך כל פעולה שלא נעשתה על ידי הנאמן ושלוcho כאמור לעיל.

21. הסכמים אחרים

בכפוף להוראות החוק ולמגבלות המוטלות על הנאמן בחוק לא יהיה במילוי תפקידו של הנאמן, לפי שטר זה, או בעצם מעמדו כנאמן, כדי למנוע אותו מלהתקשר עם החברה בחוזים שונים או מלבצע עמה עסקאות במהלך הרגיל של עסקיו. יצוין כי הנאמן לא יוכל להתקשר עם החברה כאמור אם יהיה בכך כדי ליצור ניגוד עניינים עם כהונתו כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').

22. דוחות על ענייני הנאמנות

- 22.1 הנאמן יהיה חייב להגיש דוח לגבי פעולות שביצע בהתאם להוראות סעיף 135 לחוק ניירות ערך.
- 22.2 הנאמן יערוך עד ליום 30 ביוני לכל שנה, עבור השנה הקלנדרית הקודמת, דוח שנתי על ענייני הנאמנות (להלן: "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 ז') מצד החברה, מכוח פרסומים פומביים של החברה או מכוח הודעת החברה לנאמן לפי סעיף 18.4 לעיל, יודיע למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') 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 לפי דרישה של המחזיקים למעלה מ-5% (חמישה אחוזים) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז'), הנאמן יעביר למחזיקים נתונים ופרטים אודות הוצאותיו בקשר עם הנאמנות שהוא שטר הנאמנות.
- 22.6 הנאמן יהא 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, והכול בכפוף לחובת סודיות של הנאמן כלפי החברה כאמור בסעיף 35(ד) לחוק.
- 22.7 נכון למועד חתימת שטר זה הנאמן מצהיר כי הוא מבוטח בביטוח אחריות מקצועית בסך של 10 מיליון דולר⁵ לתקופה (להלן: "סכום הכיסוי"). ככל שלפני הפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ז') יופחת סכום הכיסוי מסך 8 מיליון דולר⁵ מסיבה כלשהי, אזי הנאמן יעדכן את החברה לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מהיום בו נודע על ההפחתה האמורה מהמבטח על מנת לפרסם דיווח מיידי בנושא. הוראות סעיף זה יחולו עד למועד כניסתן לתוקף של תקנות לחוק נירות ערך אשר יסדירו את חובת הכיסוי הביטוחי של הנאמן. לאחר כניסתן לתוקף של תקנות כאמור תחול חובה על הנאמן לעדכן את החברה אך ורק במקרה בו הנאמן לא יעמוד בדרישות התקנות.
- 22.8 הנאמן יעדכן את החברה על כל דוח שיוגש לפי סעיף 22 זה, אלא אם כן יהא בכך כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

⁵ למועד חידוש הפוליסה.

23. שכר וכיסוי הוצאות הנאמן

החברה תשלם לנאמן שכר טרחה כמפורט בנספח 23 לשטר 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 בידיו, 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 עניני הנאמנות לפי שטר הנאמנות להזמין את חוות דעתו או את עצתו של כל עורך דין, רואה חשבון, שמאי, מעריך, מודד, מתווך או מומחה אחר (להלן: "היועצים"), ולפעול בהתאם למסקנותיה בין אם חוות דעת או עצה כזו הוכנה לבקשת הנאמן או לבקשת החברה והנאמן לא יהיה אחראי בעד כל הפסד או נזק שיגרם כתוצאה מכל פעולה או מחלל שנעשו על ידו על סמך עצה או חוות דעת כאמור, אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות ו/או בחוסר תום לב ו/או בזדון. החברה תישא במלוא הוצאות 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.
- 24.3 כל עצה ו/או חוות דעת כזו יכולה להינתן, להישלח או להתקבל על ידי מכתב, מברק, פקסימיליה, דואר אלקטרוני ו/או כל אמצעי אלקטרוני אחר להעברות מידע, והנאמן לא יהיה אחראי בגין פעולות שעשה על סמך עצה ו/או חוות דעת או ידיעה שהועברו באחד האופנים המוזכרים לעיל למרות שנפלו בה שגיאות ו/או שלא היו אותנטיות, אלא אם ניתן היה לגלות שגיאות אלה בבדיקה סבירה.
- 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 עניניה, אלא על-פי הסמכויות אשר הוקנו לנאמן בשטר זה. אין באמור בסעיף זה בכדי להגביל את הנאמן בפעולות שעליו לבצע בהתאם לשטר הנאמנות.
- 24.5 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 יגרמו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב ו/או אשר בהם יהיה עליהם לשאת עקב כל פעולה ו/או מחלל שיעשו על ידי הנאמן, לרבות כתוצאה מטעויות בשיקול דעת אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות או בחוסר תום לב או בזדון או בניגוד להוראות שטר זה והכל בכפוף ובהתאם להוראות הדין.
- 24.6 למעט אם נקבע במפורש אחרת בחוק או בהוראות שטר זה, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן, שאינו מפורט במפורש בשטר זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.

25. סמכות הנאמן להעסיק שלוחים

הנאמן יהיה רשאי, במסגרת הנהלת עסקי הנאמנות, למנות שלוחים שיפעלו/ו במקומו, בין עורך דין ובין אדם אחר, ככל שלא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות המחזיקים באגרות החוב (סדרה ז'), 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 של כל שלוח כזה לרבות בדרך של קיזוז מסכומים שהגיעו לידיה והחברה תחזיר לנאמן מייד עם דרישתו הראשונה כל הוצאה כנ"ל, 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 בכדי לגרוע מאחריות הנאמן בגין פעולותיו ופעולות שלוחיו.

26. שיפוי לנאמן

26.1 החברה ומחזיקי אגרות החוב (במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.6 לשטר הנאמנות, כל אחד בגין התחייבותו כאמור בסעיף 26.4 לשטר הנאמנות) מתחייבים בזאת לשפות את הנאמן וכל נושאי משרה בו, עובדיו, שלוח או מומחה שימנה ו/או ימונה ע"י הנאמן על פי הוראות שטר נאמנות זה ו/או על פי החלטה שהתקבלה באסיפה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') על פי הוראות שטר נאמנות זה (להלן: **"הזכאים לשיפוי"**) בגין:

26.1.1 כל נזק ו/או הפסד ו/או בגין 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 ז') ו/או לפי דרישת החברה ו/או לתפקידם מכוח שטר זה; וכן

26.1.2 בגין שכר הזכאים לשיפוי והוצאות שהוציאו ו/או שעומדים להוציא וכן בגין כל נזק ו/או הפסד שייגרמו להם בשל פעולות 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 ז') ו/או לפי דרישת החברה ו/או בקשר לשימוש בסמכויות והרשאות הנתונות בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, הוצאות, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון ו/או לתפקידם מכוח שטר זה.

והכול בתנאי כי:

26.1.3 הזכאים לשיפוי לא ידרשו שיפוי מראש בעניין שאינו סובל דיחוי (מבלי לפגוע בזכותם לשיפוי בדיעבד);

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;

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

זכויות השיפוי על פי סעיף 26.1 זה תקראנה **"הזכאות לשיפוי"** או **"התחייבות השיפוי"**.

גם במקרה בו יטען כנגד הזכאים לשיפוי, כי אינם זכאים לשיפוי מכל טעם שהוא, יהיו הזכאים לשיפוי זכאים מיד עם דרישתם הראשונה לתשלום הסכום המגיע להם בגין התחייבות השיפוי. במקרה בו ייקבע

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 בתוקף שטר זה וכן בקשר לכל מיני הליכים משפטיים, חוות דעת עורכי דין ומומחים אחרים, משא ומתן, דין ודברים, תביעות ודרישות בנוגע לכל עניין ו/או דבר שנעשו ו/או לא נעשו באופן כלשהו ביחס לנדון, והנאמן יוכל לעכב את הכספים הנמצאים ברשותו ולשלם מתוכם את הסכומים הנחוצים לשם תשלום השיפוי האמור. כל הסכומים האמורים יעמדו בעדיפות על זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') 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 שהייתה דרושה באופן סביר.

26.3

מבלי לגרוע מתוקף 'התחייבות השיפוי' שבסעיף 26.1 לעיל, כל אימת שהנאמן יהיה חייב לפי תנאי שטר הנאמנות ו/או על-פי חוק ו/או הוראה של רשות מוסמכת ו/או כל דין ו/או לפי דרישת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ו/או לפי דרישת החברה, לעשות פעולה כלשהי, לרבות, אך לא רק, פתיחת הליכים או הגשת תביעות לפי דרישת בעלי אגרות החוב (סדרה ז'), כאמור בשטר זה, יהיה הנאמן רשאי להימנע מלנקוט כל פעולה כאמור, עד שיקבל לשביעות רצונו פיקדון כספי לכיסוי 'התחייבות השיפוי' (להלן: **"כרית המימון"**) בסכום הנדרש, בעדיפות ראשונה מהחברה, ובמקרה בו החברה לא תפקיד את מלוא 'כרית המימון' במועד בו נדרשה לעשות זאת על ידי הנאמן, יפנה הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') שהחזיקו באגרות החוב (סדרה ז') במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.6 להלן), בבקשה כי יפקידו בידיו את סכום 'כרית המימון', כל אחד את 'חלקו היחסי' (כהגדרת מונח זה להלן). במקרה בו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') 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 ז').

הנאמן מוסמך לקבוע את סכום 'כרית המימון' ויהיה רשאי לחזור ולפעול ליצירת כרית נוספת כאמור, מעת לעת, בסכום שיקבע על ידו. יובהר כי אין בתשלום על ידי המחזיקים לפי סעיף זה כדי לשחרר את החברה מחבותה לשאת בתשלום האמור.

הנאמן על פי שיקול דעתו הבלעדי יהיה רשאי לעשות שימוש בכספים המופקדים בכרית המימון לשם ביצוע פעולות או שימוש בהליכים הרלוונטיים.

התחייבות השיפוי :

26.4

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) ו/או אם הזכאות לשיפוי קמה מכוח שטר נאמנות זה; 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 הנאמנות) בכל מקרה של: (1) הזכאות לשיפוי קמה בשל דרישת מחזיקי אגרות החוב (ולמעט הזכאות לשיפוי הקמה בשל דרישת מחזיקים לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב); וכן (2) אי תשלום על ידי החברה של סכום הזכאות לשיפוי החלה עליה על-פי סעיף 26.3 לשטר הנאמנות (בכפוף להוראות סעיף 26.6 לשטר הנאמנות) ובלבד שהזכאים לשיפוי נקטו בפעולות הסבירות בנסיבות העניין הנדרשות לשם גביית הסכומים האמורים מהחברה. יובהר כי אין בתשלום בהתאם לסעיף קטן (2) לעיל בכדי לגרוע מחובת החברה לשאת בהתחייבות השיפוי בהתאם להוראות סעיף 26.4.1.

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 הענין ו/או אם זכאות השיפוי חלה על המחזיקים מכוח הוראות סעיף 26.4.2 לעיל ו/או אם נקראו המחזיקים להפקיד את סכום 'כרית המימון' לפי סעיף 26.3 לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

26.5.1 הכספים יגבו באופן הבא:

26.5.1.1 ראשית – הסכום ימומן מתוך כספי הריבית וככל שלא יספיקו כספי הריבית, מכספי הקרן שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לאחר תאריך הפעולה הנדרשת; עד לא יאוחר מארבעה ימי מסחר לפני המועד הקובע לביצוע התשלום הרלוונטי ממנו יופחת סכום המימון יפורסם דיווח מיידי בו יפורטו סכום המימון, מטרתו וסכומי הקרן ו/או והריבית ושיעור 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.

26.5.1.2 שנית – ככל שלדעת הנאמן לא יהיה בסכומים המופקדים בכרית המימון כדי לכסות את 'התחייבות השיפוי', יפקידו המחזיקים שהחזיקו במועד הקובע (כאמור בסעיף 26.6 להלן) כל אחד בהתאם לחלקו היחסי (כהגדרת מונח זה) בידי הנאמן את הסכום החסר.

"**חלקו היחסי**" משמעו: החלק היחסי של אגרות החוב (סדרה ז') אותם החזיק המחזיק במועד הקובע הרלוונטי כאמור בסעיף 26.6 להלן מסך הערך הנקוב שבמחזור באותו מועד. מובהר כי חישוב החלק היחסי ייוותר קבוע אף אם לאחר אותו מועד יחול שינוי בערך הנקוב של אגרות החוב שבידי המחזיק.

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 ב'התחייבות השיפוי' ו/או בתשלום 'כרית המימון' הוא כדלקמן:

- 26.6.1 בכל מקרה בו 'התחייבות השיפוי' ו/או תשלום 'כרית המימון' נדרשים בשל החלטה או פעולה דחופה הדרושות לשם מניעת פגיעה מהותית לרעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') וזאת ללא החלטה מוקדמת של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') – 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 ז') – יהיה המועד הקובע לחבות במועד הקובע להשתתפות באסיפה (כפי שמועד זה נקבע בהודעת הזימון) ותחול גם על מחזיק אשר לא 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. על הנאמן לפעול להשבת כספים כאמור ששולמו על ידי המחזיקים במקום החברה, מהחברה.
- 26.8 לענין קדימות ההחזר למחזיקים אשר נשאו בתשלומים לפי סעיף זה מתוך תקבולים בידי הנאמן ראו סעיף 10 לעיל.

27. הודעות

כל הודעה מטעם החברה ו/או הנאמן למחזיקי אגרות החוב תינתן כדלקמן:

- 27.1 על ידי דיווח במערכת המגנ"א של רשות ניירות ערך; (הנאמן רשאי להורות לחברה והחברה תהיה חייבת לדווח לאלתר במערכת המגנ"א בשם הנאמן כל דיווח בנוסחו כפי שיועבר בכתב על ידי הנאמן לחברה), ובמקרים המפורטים להלן בלבד בנוסף בדרך של פרסום מודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה, היוצאים לאור בישראל בשפה העברית: (א) הסדר או פשרה לפי סעיף 350 לחוק החברות; (ב) מיזוג. כל הודעה שתפורסם או שתישלח כאמור תיחשב כאילו נמסרה לידי מחזיק אגרות החוב ביום פרסומה כאמור (במערכת המגנ"א או בעיתונות, לפי הענין).
- 27.2 כל הודעה או דרישה מטעם הנאמן לחברה או מטעם החברה לנאמן תוכל להינתן על ידי מכתב שישלח בדואר רשום לפי הכתובת המפורטת בשטר הנאמנות, או לפי כתובת אחרת עליה יודיע צד אחד למשנהו בכתב (לרבות כתובת דואר אלקטרוני), או באמצעות שיגורה בפקסימיליה או על ידי שליח וכל הודעה או דרישה כזו תחשב כאילו נתקבלה על ידי הצד השני: (1) במקרה של שיגור בדואר רשום – כעבור שלושה ימי עסקים מיום מסירתה לנאמן על פי רישומי הדואר; (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 (4) ובמקרה של שליחתה באמצעות דואר אלקטרוני – כעבור יום עסקים אחד מיום שליחתה.

28. ויתור, פשרה, ושינויים בשטר הנאמנות

בכפוף להוראות כל דין, לרבות תקנון והנחיות הבורסה, למעט לגבי מועדי ושיעורי התשלומים על פי אגרת החוב, קרן וריבית (לרבות ריבית הפיגורים), התאמות הריבית הנובעות מאי עמידה באמות מידה פיננסיות ומשינוי בדירוג, התחייבויות החברה בקשר עם אמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיף 6.3 והפרתן, התחייבויות החברה בקשר לחלוקה, התחייבויות החברה הנוגעות לאי יצירת שעבוד שוטף, הוראות הנוגעות להרחבת סדרה,

הוראות הנוגעות לדין החל על שטר זה, הוראות הנוגעות לכרית ריבית וכרית הוצאות, הוראות הנוגעות לשעבודים, התחייבות למינוי נציג בישראל, הוראות הנוגעות למגבלות על ביצוע עסקאות עם בעל שליטה, עילות להעמדה לפירעון מיידי, מגבלות על נטילת חוב פיננסי ודיווחים שעל החברה לתת לנאמן, שיטת ההצמדה ההצמדה של אגרות החוב אשר כאמור בסעיף 2.3 לעיל אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו (להלן ביחד: "**התחייבויות החברה שאינן ניתנות להתנייה**"), יהיה הנאמן רשאי מזמן לזמן ובכל עת כאשר אין בדבר, לדעתו, משום פגיעה בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), 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, לרבות תקנון והנחיות הבורסה, ובאישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת, יהיה הנאמן רשאי, בין לפני ובין אחרי שקרן אגרות החוב (סדרה ז') תעמוד לפירעון, להתפשר עם החברה בקשר לכל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') או מי מהם כלפי החברה על פי שטר הנאמנות ואגרות החוב (סדרה ז') ולהסכים עם החברה לכל הסדר של זכויותיהם, כולל לוותר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') כלפי החברה על פי שטר זה.

התפשר הנאמן עם החברה, ויתר על כל זכות או תביעה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') או הסכים עם החברה לכל הסדר של זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לאחר שקיבל אישור מוקדם של האסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') 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 או ברשלנות ביישום החלטת האסיפה הכללית.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בכפוף להוראות כל דין, לרבות תקנון 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 ז')) אם נתקיים אחד מאלה:

(א) אם הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע במחזיקים באגרות החוב, (למעט לגבי התחייבויות החברה שאינן ניתנות להתנייה כהגדרתן בסעיף זה לעיל ולמעט שינוי של זהות הנאמן או שכרו בשטר הנאמנות, לשם מינוי נאמן במקומו של נאמן שהסתיימה כהונתו – אשר הנאמן לא רשאי להסכים לשינויים ו/או ויתורים בהם או לגביהם).

(ב) השינוי אושר על ידי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בהחלטה מיוחדת.

החברה תמסור למחזיקי אגרות החוב הודעה באמצעות דוח מיידי באמצעות אתר האינטרנט של רשות ניירות ערך (46המג"א) על כל שינוי כאמור לעיל, בסמוך לאחר ביצועו.

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

29. מרשם המחזיקים באגרות החוב

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

29.2 החברה לא תהיה חייבת לרשום במרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') 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 ז'). החברה תכיר אך ורק בבעלותו של האדם שבשמו נרשמו אגרות החוב. יורשיו החוקיים, מנהלי עזבונו או מבצעי צוואתו של הבעלים הרשום וכל אדם שיהיה זכאי לאגרות חוב, עקב פשיטת רגל של כל בעלים רשום (ואם הוא תאגיד – עקב פירוקו), יהא רשאי להירשם כמחזיק לאחר מתן הוכחות שלדעת מנהלי החברה תספקנה כדי להוכיח את זכותו להירשם כמחזיק של אגרות חוב.

30. שחרור

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

31. מינוי הנאמן, תפקידי הנאמן, סמכויות הנאמן ופקיעת כהונתו של הנאמן

- 31.1 החברה ממנה בזאת את הנאמן כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בלבד מכוח 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 חוק ניירות ערך.
- 31.5 הנאמן ייצג את המחזיקים באגרות החוב (סדרה ז') בכל ענין הנובע מהתחייבויות החברה כלפיהם, והוא יהיה רשאי, לשם כך לפעול למימוש הזכויות הנתונות למחזיקים לפי חוק זה או לפי שטר הנאמנות.
- 31.6 הנאמן רשאי לנקוט בכל הליך לשם הגנה על זכויות המחזיקים בהתאם לכל דין וההוראות המפורטות 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 במינוי או בכשירותו.
- 31.9 אין בחתימת הנאמן על שטר נאמנות זה הבעת דעת מצדו בדבר טיבם של ניירות הערך המוצעים או כדאיות ההשקעה בהם.
- 31.10 הנאמן לא יהיה חייב להודיע לצד כל שהוא על חתימת שטר זה. הנאמן לא יתערב באיזו צורה שהיא בהנהלת עסקי החברה או ענייניה והדבר אינו נכלל בין תפקידיו. אין באמור בסעיף זה כדי להגביל את הנאמן בכל פעולה שעליו לבצע בהתאם להוראות שטר זה.

- 31.11 בכפוף להוראות כל דין, הנאמן אינו מחויב לפעול באופן שאינו מפורט במפורש בשטר נאמנות זה, כדי שמידע כלשהו, לרבות על החברה ו/או בקשר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב יגיע לידיעתו ואין זה מתפקידו.
- 31.12 בכפוף להוראות כל דין ולאמור בשטר נאמנות זה, הנאמן מתחייב, בחתימתו על שטר זה, לשמור בסודיות כל מידע שניתן לו מהחברה, לא יגלה אותו לאחר ולא יעשה בו כל שימוש, אלא אם כן גילוי או השימוש בו נדרש לשם מילוי תפקידו לפי חוק ניירות ערך, לפי שטר הנאמנות, או לפי צו של בית משפט או לשם הגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב. 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 לסודיות כאמור.
- 31.13 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.
- 31.14 על סיום כהונת הנאמן יחולו הוראות חוק ניירות ערך.
- 31.15 פקעה כהונתו של נאמן, ימונה נאמן חדש במקומו באסיפת מחזיקים.
- 31.16 למרות האמור לעיל, החלטת מחזיקים על סיום כהונת הנאמן והחלפתו בנאמן אחר תיעשה באסיפה אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מסדרה ז', או אסיפה נדחית אשר נכחו בה מחזיקים אשר להם 10% לפחות מהיתרה כאמור, וברוב של 75%.
- 31.17 בכפוף להוראות כל דין, הנאמן שכהונתו פקעה ימשיך לכהן בתפקידו עד למינוי נאמן אחר. הנאמן יעביר לידי הנאמן החדש את כל המסמכים והסכומים שהצטברו אצלו בקשר עם הנאמנות נשוא שטר הנאמנות לסדרה ז', 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.
- 31.18 החברה תפרסם דוח מיידי בכל מקרה של התפטרות הנאמן ו/או מינוי נאמן אחר.
- 31.19 מובהר כי אין בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לחברה ו/או למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כלפי הנאמן, ככל שיהיו, שעילתן קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את הנאמן מחבות כלשהי על פי כל דין. כמו כן, לא יהא בסיום כהונתו של הנאמן כדי לגרוע מזכויות, תביעות או טענות שיהיו לנאמן כלפי החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב, ככל שיהיו, שעילתן קודמת ו/או הנובעות מתביעה שעילתה קודמת למועד סיום כהונתו כנאמן, ואין בכך כדי לשחרר את החברה ו/או מחזיקי אגרות החוב מחבות כלשהי על פי כל דין.

32. אסיפות של מחזיקי אגרות החוב

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

33. תחולת הדין

הדין החל על שטר הנאמנות, תוספותיו ונספחיו לרבות אגרות החוב הינו הדין הישראלי. בכל עניין שלא נזכר בשטר זה וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין שאינן ניתנות להתנייה לבין שטר זה, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי בלבד.

34. סמכות ייחודית

בית המשפט היחידי שיהיה מוסמך לדון בעניינים הקשורים בשטר זה על תוספותיו ונספחיו ובכלל זה באגרת החוב המצורפת כנספח לו יהיה בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו. לפרטים אודות התחייבויות החברה, בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה ראו סעיף 5.7 לעיל.

35. כללי

מבלי לגרוע מהוראותיו האחרות של שטר זה ושל אגרות החוב (סדרה ז'), הרי כל ויתור, ארכה, הנחה, שתיקה, הימנעות מפעולה ("ויתור") מצד הנאמן לגבי אי קיומה או קיומה החלקי או הבלתי נכון של התחייבות כלשהי מהתחייבות לנאמן על-פי שטר זה ואגרת החוב (סדרה ז'), לא יחשבו כוויתור מצד הנאמן על זכות כלשהי אלא כהסכמה מוגבלת להזדמנות המיוחדת בה ניתנה. מבלי לגרוע מההוראות האחרות של שטר זה ואגרת החוב (סדרה ז'), 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 ז')).

36. אחריות הנאמן

- 36.1 על אף האמור בכל דין ובכל מקום בשטר הנאמנות, ככל שהנאמן פעל לשם מילוי תפקידו בתום לב ובתוך זמן סביר וכן בירר את העובדות שנאמן סביר היה מברר בנסיבות העניין, לא יהא אחראי לנזק שנגרם אלא אם כן נקבע בפסק דין חלוט כי הנאמן פעל ברשלנות חמורה. מובהר כי ככל שתתעורר סתירה בין הוראת סעיף זה להוראה אחרת בשטר הנאמנות, תגבר הוראת סעיף זה.
- 36.2 פעל הנאמן בתום לב ובלא התרשלות בהתאם להוראות סעיף 35(ד2) או 35(ד3) לחוק, לא יהיה אחראי בשל ביצוע הפעולה כאמור.

37. מענים

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

38. הסמכה למגנ"א

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

ולראיה באו הצדדים על החתום

Namco Realty Ltd.

רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

Namco Realty LLC

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי מורשה החתימה של Namco Realty Ltd. ושל Namco Realty LLC, באמצעות מר יגאל נמדר וחתימתו מחייבת את החברות האמורות בקשר עם שטר נאמנות זה.

עו"ד, _____

תוספת ראשונה

תעודת אגרת חוב (סדרה ז')

אגרות חוב (סדרה ז') רשומות על שם, נושאות ריבית שנתית קבועה (לא צמודה) בשיעור שיקבע במכרז (להלן: "הריבית"), עומדות לפירעון בתשלום אחד (1) אשר יחול ביום 30 בדצמבר 2030 ואשר יהווה 100% מערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז'). הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, החל מיום 30 ביוני 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2030 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה (כהגדרתה בתנאים הרשומים מעבר לדף), כל תשלום ריבית ישולם בעד התקופה של שישה החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום.

אגרת חוב (סדרה ז') רשומה על שם

מספר 1

ערך נקוב _____ ש"ח

ריבית שנתית קבועה בשיעור _____ %.

1. תעודה זו מעידה, כי Namco Realty Ltd. ("החברה") תשלם תשלומי קרן וריבית למזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ או לכל מי שיהיה הבעלים הרשום של אגרת חוב זו ("מחזיק אגרת החוב (סדרה ז')") הכול בהתאם ליתר התנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובתנאים הרשומים מעבר לדף.
2. אגרות חוב (סדרה ז') מונפקות בהתאם לשטר נאמנות ("שטר נאמנות") מיום 5 ביוני 2025 אשר נחתם בין החברה לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ("הנאמן").
3. כל אגרות החוב (סדרה ז') תעמודנה בדרגת בטחון שווה בין לבין עצמן (פרי-פסו) בקשר עם התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ז') ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת כלפי האחרת.
4. אגרת חוב (סדרה ז') זו מונפקת בכפיפות לתנאים הרשומים מעבר לדף, לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות ובתשקיף המדף.

נחתם בחותמת החברה שהוטבעה ביום _____

על-ידי:

מורשה חתימה: _____

מורשה חתימה: _____

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשר כי תעודת אגרות חוב זו זה נחתמה על ידי חברת Namco Realty Ltd. כדין על פי תקנונה, באמצעות מר _____ וחתימתו מחייבת את החברה לצורכי אגרת חוב זו.

עו"ד, _____

התנאים הרשומים מעבר לדף

1. כללי

באגרת חוב (סדרה ז') זו תהיינה לביטויים הבאים המשמעויות הבאות וככל שלא הוקנו להם משמעויות להלן, המשמעויות המוקנות להם בשטר הנאמנות, אלא אם כן מצוין במפורש אחרת:

"יום עסקים"

או "יום עסקים בנקאי" כל יום בו פתוחים מסלוקת הבורסה ורוב הבנקים בישראל לביצוע עסקאות.

"סדרת אגרות החוב"

אגרות החוב רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, שתנאיהן יהיו בהתאם לשטר הנאמנות, לתעודת אגרת החוב (סדרה ז') ולדוח הצעת מדף, כהגדרתם בשטר הנאמנות, לפיהם הן תונפקנה.

"קרן"

הערך הנקוב שטרם נפרע של אגרות החוב (סדרה ז').

"החלטה מיוחדת"

החלטה שנתקבלה באסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), בה נכחו בעצמם או על-ידי באי-כוחם, לפחות שני מחזיקים באגרות החוב שלהם לפחות 50% מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז'), או באסיפה נדחית שנכחו בה מחזיקים באגרות החוב, בעצמם או על-ידי באי-כוחם, לפחות שני מחזיקים שלהם לפחות 20% מיתרת הערך הנקוב כאמור, ואשר נתקבלה (בין באסיפה המקורית ובין באסיפה הנדחית) ברוב של לפחות שני שלישים (2/3) מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז') המיוצג בהצבעה.

"החברה לרישומים"

מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ או חברה לרישומים שתבוא בנעליה ובלבד שכל ניירות הערך של החברה הרשומים למסחר יהיו רשומים על שמה.

"יום מסחר"

יום שבו מתקיים מסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

"מסלוקת הבורסה"

מסלוקת הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

2. אגרות החוב

לפרטים בדבר אגרות החוב (סדרה ז') ראו בסעיף 2 לשטר הנאמנות.

3. תנאי אגרות החוב (סדרה ז') המוצעות על פי התשקיף

(א) אגרות החוב (סדרה ז'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. אגרות החוב (סדרה ז') תעמודנה לפירעון בתשלום אחד (1) אשר יחול אשר יחול ביום 30 בדצמבר 2030 ואשר יהווה 100% מערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז').

- (ב) היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ז') תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור שיקבע במכרז (בכפוף להתאמות במקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרה ז')⁶ ו/או אי עמידה באמת מידה פיננסית כמפורט בסעיפים 5.2 ו-5.3 לשטר הנאמנות ו/או ריבית פיגורים, ככל שתחול).
- (ג) אגרות החוב (סדרה ז') לא תהיינה צמודות למדד או מטבע כלשהו.⁷
- (ד) הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ז') תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, החל מיום 30 ביוני 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2030 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה (כהגדרתה להלן), כל תשלום ריבית ישולם בעד התקופה של שישה החודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום (להלן: **"תקופת הריבית"**).
- (ה) התשלום הראשון של ריבית אגרות החוב (סדרה ז') ישולם ביום 30 ביוני 2026 עבור התקופה המתחילה ביום המסחר הראשון שלאחר המכרז על אגרות החוב (סדרה ז') ותסתיים ביום האחרון שלפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי, ביום 29 ביוני 2026) (להלן: **"תקופת הריבית הראשונה"**), אשר תחושב על פי מספר הימים בתקופה זו על בסיס 365 ימים בשנה. שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי התקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) תחושב כשיעור הריבית השנתית חלקי שתיים (להלן: **"שיעור הריבית החצי שנתי"**). החברה תפרסם בדוח מיידי על תוצאות ההנפקה את שיעור הריבית הראשונה, את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתי.
- (ו) התשלומים על חשבון הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ז') ישולמו למי שהחזיק באגרות החוב (סדרה ז') בימים 18 ביוני ו-19 בדצמבר (ביחס לתשלומי ריבית שיחולו ביום 30 ביוני ו-31 בדצמבר, בהתאמה). התשלום האחרון של הקרן והריבית יעשה כנגד מסירת תעודות אגרות החוב (סדרה ז') לידי החברה במועד התשלום האחרון (קרי 31 בדצמבר 2030) במשרדה הרשום של החברה או בכל מקום אחר עליו תודיע החברה. הודעת החברה כאמור תפורסם לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לפני מועד התשלום האחרון.
- (ז) מובהר כי מי שאינו נמנה על מחזיקי אגרות החוב באיזה ממועדי התשלום האמורים בס"ק (ו) לעיל, לא יהיה זכאי לתשלום בגין התקופה שהתחילה לפני אותו מועד.

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

- (א) כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר ישולם באיחור העולה על שבעה (7) ימים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים כהגדרתה להלן, החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה, שיעור ריבית הפיגורים יהיה שיעור הריבית על אגרות החוב כאמור בסעיף 3(ב) לעיל, לפי העניין, בתוספת 3.5%, והכול על בסיס שנתי (להלן: **"ריבית הפיגורים"**). החברה תודיע על שיעור ריבית הפיגורים שנצבר (ככל שנצבר), על שיעור הריבית המדויק לתקופה הכוללת את שיעור הריבית החצי שנתי (בכפוף להתאמות על שינוי בדירוג אגרות החוב

⁶ יובהר כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך התאמת שיעור הריבית לשינוי בדירוג (אם וככל שיהא שינוי כאמור) תיעשה, בכל עת, על פי הדירוג הנמוך מביניהם.

⁷ לא יהיה שינוי של שיטת ההצמדה לאורך כל חיי אגרות החוב (אגרות החוב אינן צמודות).

(סדרה ז') ו/או אי עמידה באמת מידה פיננסית כמפורט בסעיפים 5.2 ו-5.3 לשטר הנאמנות) ואת ריבית הפיגורים וכן על מועד התשלום כאמור בדיווח מידי וזאת שני (2) ימי מסחר לפני מועד התשלום בפועל. לעניין זה, תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית, אשר לא הופקד בידי הנאמן בהתאם לסעיף 14.2 לשטר הנאמנות, ייחשב כתשלום שלא שולם מסיבה תלויה בחברה.

(ב) התשלום לזכאים ייעשה בשיקים או בהעברה בנקאית ו/או באמצעות מסלקת הבורסה לזכות חשבון הבנק של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'). אם החברה לא תוכל, מכל סיבה שהיא, שאינה תלויה בה, לשלם סכום כלשהו לזכאים לכך, יחולו הוראות סעיף 7 להלן.

(ג) מחזיק אגרת חוב (סדרה ז') שיחפוץ בכך יודיע לחברה את פרטי חשבון הבנק לזיכוי בתשלומים לאותו מחזיק על פי אגרות החוב (סדרה ז') כאמור לעיל, או על שינוי בפרטי החשבון האמור או בכתובתו, לפי העניין, בהודעה שישלח בדואר רשום לחברה. החברה תהא חייבת לפעול על פי הודעתו של המחזיק בדבר שינוי כאמור לאחר חלוף 15 ימי עסקים מיום שהודעתו של המחזיק הגיעה לחברה.

(ד) לא מסר מחזיק אגרת חוב הרשום במרשם המחזיקים כאמור מבעוד מועד לחברה פרטים בדבר חשבון הבנק שלו, שלזכותו יש להעביר לאותו מחזיק תשלומים על פי אגרת החוב, ייעשה כל תשלום כזה בשיק שישלח בדואר רשום לכתובתו האחרונה הרשומה במרשם המחזיקים. משלוח שיק לזכאי בדואר רשום כאמור ייחשב לכל דבר ועניין כתשלום הסכום הנקוב בו בתאריך שיגורו בדואר כאמור, כפוף לכך שהשיק הופקד בבנק ונפרע בפועל.

5. זחיית מועדים

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

6. הבטחת אגרות החוב

ראו בסעיף 6 לשטר הנאמנות.

7. הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה

לענין הימנעות מתשלום מסיבה שאינה תלויה בחברה, ראו הוראות סעיף 14 לשטר הנאמנות.

8. מרשם מחזיקי אגרות החוב

לענין מרשם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), ראו סעיף 29 לשטר הנאמנות.

9. פיצול תעודות אגרות החוב

(א) בגין אגרות החוב (סדרה ז') הרשומות על שם מחזיק אחד תוצא לו תעודה אחת, או לפי בקשתו, תוצאנה לו מספר תעודות בכמות סבירה (התעודות הנזכרות בסעיף זה תיקראנה להלן: "**התעודות**").

(ב) 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

ובשקלים חדשים שלמים. 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.

10. העברת אגרות החוב

אגרות החוב ניתנות להעברה במלוא סכום הקרן הנקוב, ואף לגבי חלקו, ובלבד שיהיה בשקלים חדשים שלמים. כל העברה של אגרות 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 בצרוף 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. במקרה של העברת חלק בלבד מסכום הקרן הנקוב בתעודה של אגרת חוב, יש לפצל, על פי הוראות סעיף 9 לעיל, תחילה את תעודת אגרת החוב למספר תעודות אגרות חוב כמתחייב מכך, באופן שסך כל סכומי הקרן הנקובים בהן יהיה שווה לסכום הקרן הנקוב של תעודת אגרת החוב האמורה. לאחר קיום כל התנאים האלה תירשם ההעברה במרשם, והחברה תהא רשאית לדרוש כי הערה בדבר ההעברה כאמור תירשם על תעודת אגרת החוב המועברת שתימסר למקבל ההעברה או כי תוצא לו במקומה תעודת אגרת חוב חדשה, ויחולו על הנעבר כל התנאים המפורטים בתעודת אגרת החוב המועברת, כך שבכל מקום בו נאמר "מחזיק" יראו כאילו נאמר "הנעבר", והוא ייחשב כ"מחזיק" לצורכי שטר הנאמנות.

11. פדיון מוקדם

לענין פדיון מוקדם של אגרות החוב, ביוזמת הבורסה ולענין פדיון מוקדם ביוזמת החברה ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות.

12. רכישת אגרות החוב על ידי החברה ו/או אדם קשור

לענין רכישת אגרות החוב, ראו סעיף 3 לשטר הנאמנות.

13. ויתורים ; פשרות ושינויים בשטר הנאמנות

לענין ויתורים, פשרות ושינויים בשטר הנאמנות, ראו סעיף 28 לשטר הנאמנות.

14. אסיפות מחזיקי אגרות החוב

האסיפות הכלליות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') תתכנסנה ותתנהלנה בהתאם לאמור בתוספת השניה לשטר הנאמנות.

15. קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב

לענין קבלה מאת מחזיקי אגרות החוב, ראו סעיף 15 לשטר הנאמנות.

16. פירעון מיידי

לענין פירעון מיידי של אגרות החוב, ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות.

17. הודעות

לענין הודעות, ראו סעיף 27 לשטר הנאמנות.

18. הדין החל וסמכות שיפוט

לענין הדין החל וסמכות שיפוט ראו סעיפים 33 ו-34 לשטר הנאמנות.

19. סדר קדימויות

במקרה של סתירה בין תוספת זו לבין שטר הנאמנות יגבר האמור בשטר הנאמנות. מובהר בזאת כי נכון למועד השטר, אין סתירה בין ההוראות המתוארות בתוספת זו לשטר הנאמנות.

תוספת שניה

אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז')

1. זכאות לכינוס אסיפה

- 1.1. הנאמן יכנס אסיפת מחזיקים, אם ראה צורך בכך או לדרישת מחזיק באגרות חוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב במקרה שהמבקשים את זימון האסיפה הינם מחזיקי אגרות החוב, יהיה הנאמן רשאי לדרוש מהמבקשים שיפוי, לרבות מראש, עבור ההוצאות הסבירות הכרוכות בכך.
- 1.2. 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.
- 1.3. הנאמן יזמן אסיפת מחזיקים בתוך 21 ימים מיום שהוגשה לו הדרישה לכנסה, למועד שיקבע בהזמנה, ובלבד שמועד הכינוס לא יהיה מוקדם משבעה ימים ולא מאוחר מ-21 ימים ממועד הזימון; ואולם הנאמן רשאי להקדים את כינוס האסיפה, ליום אחד לפחות לאחר מועד הזימון, אם סבר כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות המחזיקים; עשה כן, ינמק הנאמן בדוח בדבר זימון האסיפה את הסיבות להקדמת מועד הכינוס.
- 1.4. לא זימן הנאמן אסיפת מחזיקים, לפי דרישת מחזיק, בתוך 21 ימים מיום שנדרש רשאי המחזיק לכנס את האסיפה, ובלבד שמועד הכינוס יהיה בתוך 14 ימים, מתום התקופה לזימון האסיפה בידי הנאמן, והנאמן יישא בהוצאות שהוציא המחזיק בקשר עם כינוס האסיפה.
- 1.5. כל אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') תתקיים בישראל, במקום עליו יודיעו החברה ו/או הנאמן, והחברה תישא בכל העלויות הסבירות של כינוס האסיפה.

2. זימון לאסיפה וסדר היום באסיפה

- 2.1. זימון לאסיפה מטעם הנאמן לשם התייעצות בלבד עם מחזיקי אגרות החוב יפורסם לפחות יום אחד לפני מועד כינוסה (להלן: "**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 7 (שבעה) ימים, אך לא יותר מ-21 (עשרים ואחד) ימים, טרם כינוס האסיפה (להלן: "**זימון**").
- 2.3. הנאמן יקבע את סדר היום באסיפת מחזיקים. מחזיק באגרות החוב (סדרה ז'), אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז'), רשאי לבקש מהנאמן לכלול נושא בסדר היום של אסיפת מחזיקים שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים לדעת הנאמן להיות נדון באסיפה כאמור;

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:

2.5.1. מקום התכנסות האסיפה.

2.5.2. תאריך התכנסות האסיפה ושעת האסיפה;

2.5.3. המניין החוקי לפתיחת האסיפה כמפורט בסעיף 3 להלן;

2.5.4. המועד הקובע להשתתפות באסיפה אשר יחול לא פחות משלושה ימי מסחר לפני כינוס האסיפה ולא יותר מארבעה עשר ימים טרם כינוסה.

2.5.5. יצוינו הנושאים שידונו באסיפה וההחלטות המוצעות;

2.5.6. הסדרים לעניין הצבעה בכתב.

3. המניין החוקי לפתיחת אסיפה ואסיפה נדחית

3.1. אסיפת התייעצות תתקיים בכל מספר משתתפים שהוא.

3.2. אסיפת מחזיקי אגרות החוב 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 מחזיקים באגרות החוב שלהם 25% (עשרים וחמישה אחוזים) לפחות מהיתרה הבלתי מסולקת של הערך הנקוב של אגרות החוב הנמצאות במחזור אותה עת, בתוך מחצית השעה מהמועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

3.4. לא נכח באסיפת מחזיקים, בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, מניין חוקי, תידחה האסיפה למועד אחר שלא יקדם משני ימי עסקים לאחר המועד שנקבע לקיום האסיפה המקורית או מיום עסקים אחד, אם סבר הנאמן כי הדבר דרוש לשם הגנה על זכויות 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, לא נכח באסיפת המחזיקים הנדחית מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לתחילתה, יהיה המניין החוקי כדלקמן:

3.5.1. אם כונסה האסיפה ע"י הנאמן – בכל מספר משתתפים שהוא;

3.5.2. אם כונסה האסיפה עקב דרישת מחזיקים או על ידי מחזיקים, כמפורט בסעיפים 1.1 ו-1.3 לעיל – יהיה המניין החוקי מחזיקים באגרות החוב, אחד או יותר, שלהם 5% (חמישה אחוזים) לפחות מזכויות ההצבעה בסדרת אגרות החוב.

3.6. אגרות חוב המוחזקות על ידי אדם קשור (כהגדרתו בסעיף 3.2 לשטר) לא יקנו לאדם הקשור זכויות הצבעה באסיפות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') ולא יובאו בחשבון לצורך קביעת המניין החוקי.

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 (להלן: "**אסיפה נמשכת**");
- 5.3. הנאמן יהיה אחראי לפרסום הודעה בדבר המועד והמקום בהם תתכנס האסיפה הנמשכת ובלבד שהודעה כאמור תינתן 12 שעות לפחות טרם כינוסה של האסיפה הנמשכת.
- 5.4. באסיפה נמשכת לא יידון אלא נושא שהיה על סדר יומה של האסיפה המקורית ושלא נתקבלה לגביו החלטה.
- 5.5. מחזיק שלא נכח באסיפה המקורית יוכל להתייצב לאסיפה הנמשכת ולהצביע על הנושאים שעלו להצבעה (ושהצבעה עליהם טרם נעלה) ושיועלו להצבעה, בכפוף לכך שיוכיח בפני מזמן האסיפה את בעלותו באגרות החוב נשוא האסיפה נכון למועד הקובע לאסיפה כפי שנקבע בהודעת הזימון של האסיפה.

6. הודעות עמדה

- 6.1. הנאמן או מחזיק אגרות החוב, אחד או יותר, שלו חמישה אחוזים לפחות מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה זו) 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**").
- 6.2. 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 בתוך 24 שעות ממועד אותו מושב.
- 6.3. באסיפה שזומנה עקב דרישת מחזיקי אגרות חוב או על ידי מחזיקי אגרות החוב כמפורט בסעיפים 1.1 ו-1.3 לעיל, יהיה רשאי כל מחזיק, באמצעות הנאמן, לפרסם הודעת עמדה ביחס לנושאים שעל סדר יומה של האסיפה.
- 6.4. הנאמן והחברה יהיו רשאים, כל אחד בנפרד, לפרסם הודעת עמדה בתגובה על הודעת עמדה שנשלחה בהתאם לסעיפים 6.1 או 6.3 לעיל או בתגובה לפניה אחרת למחזיקי אגרות החוב.
- 6.5. באסיפת התייעצות לא יפורסמו הודעות עמדה.

7. הצבעות באסיפה

- 7.1. ההצבעה באסיפת מחזיקי אגרות חוב תיערך ביחס לנושאים אשר פורטו בזימון בלבד.

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

7.3. 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. הנאמן רשאי לדרוש ממחזיק להצהיר במסגרת כתב ההצבעה באשר לקיומו או היעדרו של עניין מנוגד שיש לו מחזיק אשר לא ימלא את כתב ההצבעה במלואו ו/או אשר לא יוכיח את זכאותו להשתתף ולהצביע באסיפה על פי הוראות התוספת השנייה, ייחשב כמי שלא מסר כתב הצבעה, ולפיכך בחר שלא להצביע על הנושאים שבכתב ההצבעה. מחזיק באגרות החוב אשר יצהיר כי הוא בעל עניין מנוגד ייחשב כמורה לנאמן שלא לספור את הצבעתו במניין הקולות בהצבעה (אך כן לצורך המניין החוקי). 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. בהתאם, יהיה הנאמן רשאי, בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף לכל דין, לקיים אסיפות הצבעה בהן יערכו הצבעות באמצעות כתבי הצבעה וללא התכנסות המחזיקים, וכן לקיים הצבעה באמצעות כתבי הצבעה באסיפת הצבעה (לרבות באסיפה נדחית שלה) אשר לא נכח בה עם פתיחתה המניין החוקי הנדרש לצורך קבלת ההחלטה שעל סדר היום, ובלבד שיתקבלו אצל הנאמן, עד למועד נעילת אסיפת ההצבעה, אשר ייקבע בהודעה על כינוס האסיפה או קיום ההצבעה, לפי העניין, כתבי הצבעה מאת מחזיקים המהווים מניין חוקי הדרוש לצורך קבלת ההחלטה באסיפה מקורית או אסיפה נדחית, לפי העניין.

7.4. 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.

7.5. הנאמן ישתתף באסיפה ללא זכות הצבעה. החברה לא תיטול חלק באסיפה. החברה רק תציג סוגיות טרם הדיון או שנציגה יטלו חלק ככל שיהיו שאלות של מחזיקים לחברה. לעניין זה יובהר, כי הנאמן יהיה רשאי לפי שיקול דעתו הבלעדי להחליט כי אסיפת מחזיקים תתקיים ללא נוכחות החברה או נציג מטעמה או אדם קשור או אדם אחר כלשהו מבלי שיהיה כפוף לחובת נימוק.

7.6. 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 ע.ג. 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.

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

8. הכרזה על קבלת החלטה

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

9. כתב מינוי

- 9.1. כתב מינוי הממנה מיופה כוח ו/או שלוח יהיה בכתב ויחתם על ידי הממנה או על ידי בא כוחו שיש לו הסמכה לעשות כן בכתב כהלכה. אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב חתום בחותמת התאגיד בצירוף חתימתו של פקיד התאגיד או בא כוח של התאגיד שיש לו הסמכות לעשות כן. כתב המינוי של שלוח ייערך בכל צורה מקובלת. שלוח אינו חייב להיות בעצמו מחזיק.
- 9.2. כתב מינוי וייפוי הכוח או התעודה האחרת שעל פיה נחתם כתב המינוי, או העתק מאושר של ייפוי כוח כזה, יופקד במשרדי הנאמן, עובר למועד האסיפה שלגביה ניתן ייפוי כוח, אלא אם נקבע אחרת בהודעה המזמנת את האסיפה.
- 9.3. 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.
- 9.4. כל תאגיד שהוא בעלים של אגרת חוב, רשאי על ידי הרשאה בכתב חתומה כדין ליפות את כוחו של אדם שיראה בעיניו לפעול כנציגו בכל אסיפה של בעלי אגרות החוב, והאדם שהורשה כך יהיה רשאי לפעול בשם התאגיד שהוא מייצג.

10. פרוטוקול

- 10.1. הנאמן יערוך פרוטוקולים של אסיפת המחזיקים, וישמור אותם במשרדו הרשום לתקופה של שבע שנים ממועד האסיפה.
- 10.2. פרוטוקול שנחתם על ידי יושב ראש האסיפה, ישמש ראיה לכאורה לעניינים הרשומים בו. הכרזת יושב ראש האסיפה בדבר קבלת החלטה או דחייתה והרישום בעניין זה במרשם הפרוטוקולים, ישמשו ראיה לכאורה על עובדה זו.
- 10.3. מרשם הפרוטוקולים של אסיפות המחזיקים יישמר במשרדו הרשום של הנאמן, ויהיה פתוח לעיון מחזיקי אגרות החוב (ולעיון החברה על פי בקשתה ורק לעניין החלק באסיפות/דיונים בהן נכחה החברה ו/או מי מטעמה), והעתק ממנו יישלח לכל מחזיק באגרות החוב שביקש זאת.
- 10.4. 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 ז).
11. 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.

12. כל האמור בתוספת זו כפוף להוראות שטר הנאמנות.

13. 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.

תוספת שלישית

נציגות דחופה למחזיקי אגרות חוב

1. ביחס לאגרות החוב (סדרה ז'), ככל שתמונה נציגות דחופה של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), החברה מתחייבת כי הנציגות הדחופה תמונה לפעול בהתאם להוראות הרלוונטיות מתוך נספח 5.2.4.4 לפרק 4 בחלק 2 (ניהול נכסי השקעה והעמדת אשור) בשער 5 (עקרונות לניהול עסקים) בחוזר המאוחד⁸ וכן מתחייבת החברה לפעול בשיתוף פעולה 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.

2. **מינוי ; תקופת כהונה**

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

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

ואלו התנאים :

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

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

2.3 היה ובמהלך כהונתה של הנציגות הדחופה, חדלה להתקיים באחד מחבריה אחת הנסיבות המנויות בסעיפים 2.2.1 ו-2.2.2 לעיל, תפקע כהונתו, והנאמן ימנה חבר אחד במקומו מבין מחזיקי אגרות החוב כאמור בסעיף 2.2 לעיל.

2.4 בטרם מינוי חברי הנציגות הדחופה, יקבל הנאמן מן המועמדים לכהן כחברי הנציגות הדחופה, הצהרה בדבר קיומם או היעדרם של ניגודי עניינים מהותי כאמור בסעיף 2.2.1 לעיל ובדבר כהונה בנציגויות

⁸ <http://mof.gov.il/hon/Information-entities/Pages/Codex.aspx>

נוספות כאמור בסעיף 2.2.2 לעיל. כמו כן, הנאמן יהא רשאי לדרוש הצהרה כאמור מחברי הנציגות הדחופה בכל עת במהלך כהונתה של הנציגות הדחופה. מחזיק שלא ימסור הצהרה כאמור ייחשב כמי שיש לו ניגוד עניינים מהותי או מניעה לכהן מכוח הוראות הממונה על רשות התחרות כאמור לעיל, לפי העניין. ביחס להצהרה בדבר ניגוד עניינים מהותי, הנאמן יבחן את קיומם של העניינים המנוגדים, ובמידת הצורך יחליט האם יש בניגודי העניינים בכדי לפסול את אותו המחזיק מכהונה בנציגות. מובהר, כי הנאמן יסתמך על ההצהרות כאמור ולא יהיה חייב לערוך בדיקה או חקירה עצמאית נוספת. קביעתו של הנאמן בעניינים אלו תהיה סופית.

2.5 תקופת כהונת הנציגות הדחופה תסתיים במועד בו תפרסם החברה את החלטות הנציגות הדחופה בקשר עם מתן ארכה לחברה לצורך עמידתה בתנאי שטר הנאמנות כמפורט בסעיף 2.1 לתוספת זו להלן.

3. סמכות

3.1 לנציגות הדחופה תהא הסמכות למתן ארכה חד פעמית לחברה בקשר למועדים לעמידה באיזו מאמות המידה הפיננסיות שנקבעו בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות וזאת לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) יום ממועד ההפרה של אמות המידה הפיננסיות, כקבוע בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות, או שתסתיים במועד פרסום הדוח הכספי הבא על-ידי החברה, המוקדם מביניהם (ויראו במועד הנדחה כאמור כ-"מועד ההפרה" לצרכי סעיף 6.3 לשטר הנאמנות). 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 כל מידע אחר שאינו נוגע למתן ארכה כאמור.

3.2 אם לא מונתה נציגות דחופה לפי הוראות סעיף 1 לתוספת זו, או אם הנציגות הדחופה החליטה שלא לתת לחברה ארכה כאמור בסעיף 3.1 לעיל, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב, לצורך קבלת החלטה על העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, בהתאם להוראות סעיף 8.2 לשטר.

יובהר כי, אין באמור כדי לגרוע מזכות מחזיקי אגרות החוב לדרוש כינוס אסיפת מחזיקי אגרות חוב בהתאם להוראות הדין, לרבות בקשר עם העמדה לפירעון מיידי, כפוף להוראות שטר נאמנות זה והוראות הדין.

4. התחייבויות החברה בקשר לנציגות הדחופה

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

4.2 בנוסף, החברה מתחייבת 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 להם לגבי החברה, בכפוף למגבלות הדין. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה תמסור לנציגות הדחופה את המידע הרלוונטי לצורך גיבוש החלטתה, אשר לא יכלול כל פרט מטעה ולא יהיה חסר.

4.3 החברה תישא בעלויות הנציגות הדחופה, ובכלל זה בעלויות העסקת יועצים ומומחים על ידי הנציגות הדחופה או מטעמה, בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 26 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים.

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

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

5.2 על פעולתם של חברי הנציגות הדחופה ומי מטעמם יחולו הוראות השיפוי הקבועות בסעיף 26 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים, כאילו היו הנאמן.

...

נספח 23

לשטר הנאמנות מיום 5 ביוני 2025

שנחתם בין Namco Realty Ltd. לבין רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ

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

- 1.1 בגין כל שנת הנאמנות או חלק ממנה, החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') ישולם לנאמן שכר טרחה שנתי בסך של 40,000 ש"ח.
- 1.2 כל אימת שתבוצע, לאחר ההנפקה המקורית של הסדרה, הנפקה של אגרות חוב נוספות מאותה הסדרה, או שהיקף הסדרה יורחב בכל דרך אחרת, ובלבד כי טרם או כתוצאה מהרחבת הסדרה כאמור עלה היקף הסדרה על 550 מיליון ש"ח ע.ג., יגדל שכר הטרחה השנתי של הנאמן בסכום המשקף את הגידול היחסי בהיקף הסדרה וזאת באופן קבוע עד לתום תקופת הנאמנות.
- יובהר כי כל עוד היקף הסדרה לא עלה על 550 מיליון ש"ח ע.ג. (אם וככל), הנאמן לא יהיה זכאי לגידול בשכר טרחתו בקשר עם הרחבת סדרה.
- הסכומים הכלולים בסעיף 1.1 לעיל יכוננו להלן: **"השכר השנתי"**.
- 1.3 בנוסף יהיה הנאמן זכאי מהחברה להחזר ההוצאות הסבירות כהגדרתן להלן.

"הוצאות סבירות" – סכומים אשר יוציא הנאמן במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה ובכלל זה: הוצאות ועלויות בגין זימון וכינוס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב והוצאות בגין שליחויות ונסיעות ופרסומים בעיתונות הקשורים לזימון אסיפה וככל שמתחייב על פי כל דין.
- 1.4 מבלי לפגוע בכלליות האמור בנספח זה, יהיה הנאמן זכאי לתשלום שכר טרחה מהחברה בסך של 600 ש"ח, בעבור כל שעת עבודה שיידרש לו בגין פעולות מיוחדות אשר יבצע במסגרת תפקידו כנאמן (הכול בכפוף להוראות שטר הנאמנות), ולרבות:
 - 1.4.1 פעולות הנובעות מהפרה של השטר או חשש ממשי להפרה של השטר על ידי החברה;
 - 1.4.2 פעולות בקשר להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או פעולות בקשר עם החלטת אסיפת מחזיקי אגרות חוב להעמיד את אגרות החוב לפירעון מיידי;
 - 1.4.3 פעולות מיוחדות שיידרש או שיהא צריך לבצע, לצורך מילוי תפקידיו על פי שטר זה בקשר עם זכויות מחזיקי אגרות החוב ולשם הגנה עליהן, לרבות בשל אי עמידת החברה בהתחייבויותיה על פי שטר זה, לרבות כינוסן של אסיפות מחזיקי אגרות חוב כאמור בשטר זה ולרבות בשל השתתפות באספות מחזיקי אגרות חוב;
 - 1.4.4 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 בחוקים (לרבות תקנות שיותקנו בעקבות תיקונים 50 ו-51 לחוק ניירות ערך) ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות שיחולו בקשר לפעולות הנאמן ואחריותו לפי שטר נאמנות זה;
 - 1.4.5 פעולות בקשר לרישום או ביטול רישום של בטוחות במרשם המתנהל על פי כל דין (לרבות בחו"ל), כמו כן, בדיקה, פיקוח בקרה, אכיפה וכיוצ"ב של התחייבויות (כגון: הגבלות על חופש

הפעולה של החברה, שעבוד נכסים וכד'), שנטלה או שטיטול החברה או שיינטלו 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.

1.5 במקרה בו החברה תהיה אמורה לשלם לנאמן תשלום בגין הוצאות שכר טרחתו ו/או תשלום בעבור הוצאות סבירות שהוציא ו/או בעבור פעולות מיוחדות שעליו לבצע או שביצע במסגרת מילוי תפקידו ו/או מכוח הסמכויות המוענקות לו על פי שטר זה כאמור בנספח זה לעיל, אם וככל שאלו יהיו, והחברה לא עשתה כן, הנאמן יהיה רשאי לשלם את מלוא הסכומים האלה מהתקבולים שנצברו בידו בהתאם לאמור בסעיף 9 ו-10 לשטר, ובלבד שהודיע לחברה על כוונתו לעשות כן בכתב ומראש.

1.6 מובהר כי במידה ובשל שינוי עתידי בחוקים ו/או תקנות ו/או הוראות מחייבות אחרות החלים על פעולת הנאמן יושתו על הנאמן הוצאות נוספות, שידרשו ממנו לשם מילוי תפקידו כנאמן סביר, תשפה החברה את הנאמן על הוצאותיו הסבירות לרבות שכר טרחתו הסביר.

1.7 בגין השתתפות הנאמן באסיפות כלליות של בעלי המניות שתתקיימנה בישראל יהיה זכאי הנאמן לשכר בסך של 600 ש"ח.

1.8 מע"מ, אם יחול, יתווסף לכל אחד מהסכומים האמורים ושולם על ידי החברה.

1.9 כל הסכומים האמורים יהיו צמודים למדד בגין חודש מאי 2025 אולם בכל מקרה לא ישולם סכום הנמוך מהסכום הנקוב בשטר זה.

1.10 במקרה בו יוענקו למחזיקי אגרות החוב בטחונות כלשהם, ידונו החברה והנאמן בעדכון שכר הטרחה, בהתאם להיקף השעות אשר יידרש הנאמן להקדיש לנאמנות במקרה כאמור.

1.11 שכר הנאמן ישולם בגין התקופה שעד תום הנאמנות הכלולה בשטר זה אף אם מונה כונס נכסים לחברה (או מנהל או מפרק), או אם הנאמנות לפי שטר זה תנוהל בהשגחת בית המשפט אם לאו.

1.12 השכר השנתי האמור לעיל ישולם בתחילת כל שנת נאמנות.

1.13 כל הסכומים האמורים בנספח זה, ייהנו מעדיפות על פני הכספים המגיעים למחזיקי אגרות החוב.

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

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

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

לנאמן.

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

1.17 האמור בסעיפים אחרים בשטר זה בדבר כיסוי הוצאות ועלויות בקשר לפעולות הנאמן בא להוסיף על האמור בנספח זה.

...

נספח 6.1 לשטר הנאמנות

1. **הגדרות**
- בנספח זה תהיה לביטויים הבאים המשמעות שלצדם וככל שלא הוקנו להם משמעויות בגוף הנספח להלן, המשמעויות המוקנות להם בשטר הנאמנות:
- 1.1 **"הבטוחות" או "השעבודים"** השעבודים המתוארים בסעיף 2 להלן.
- 1.2 **"הסכומים המובטחים"** יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, בתוספת ריבית שטרם שולמה עד סוף חיי אגרות החוב, ובתוספת ריבית פיגורים אם וככל שתצטבר ותשלומים נוספים, שיחולו על החברה על פי שטר הנאמנות, ככל שטרם שולמו על ידיה.
- למען הסר ספק, הסכומים המובטחים כוללים גם את הוצאות הרישום התחזוקה והמימוש של הבטוחות וכן את הוצאות התפעול של הנכס המשועבד לאחר מימוש הבטוחות כאמור וכל יתר ההוצאות שהחברה מחויבת לשאת בהם בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- 1.3 **"הנכס המשועבד מס' 1"** נכס נדל"ן מסחרי הידוע בשם 529 Fifth Avenue בן 20 קומות, והמשתרע על פני שטח כולל של כ-286 אלפי ר"ר. כתובת: 529 Fifth Avenue, NY.
- 1.4 **"תאגידי הנכס המשועבד מס' 1"** Empire 529 Fifth LLC ו-Fifth City Realty LLC הנכס המשועבד מס' 1 מוחזק באמצעות Tenancy in Common (TIC) על ידי שני תאגידי נכס:
- Fifth City Realty LLC מחזיק במישרין ב-95% מהזכויות בנכס המשועבד מס' 1; ו-Empire 529 Fifth LLC מחזיק במישרין ב-5% מהזכויות בנכס המשועבד מס' 1.
- Fifth City Realty LLC, תאגיד מסוג Limited Liability Company (LLC) המאוגד במדינת ניו יורק, המוחזק במישרין 100% על ידי חברת ההחזקות של הנכס המשועבד מס' 1;
- Empire 529 Fifth LLC, תאגיד מסוג Limited Liability Company (LLC) המאוגד במדינת ניו יורק, אשר למיטב ידיעת החברה מוחזק (100%) על ידי שותף החברה בהחזקת הנכס המשועבד מס' 1.
- 1.5 **"חברת ההחזקות של הנכס המשועבד מס' 1"** Limited Liability Company, Namco Fifth City LLC, תאגיד מסוג (LLC) Company המאוגד במדינת ניו יורק. מלוא (100%) הזכויות בחברת ההחזקות של הנכס המשועבד מס' 1 מוחזקות במישרין, נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, על ידי חברת הבת.
- 1.6 **"שותף החברה בהחזקת הנכס המשועבד מס' 1"** Limited Liability Company, Empire 529 Pledge LLC, תאגיד מסוג (LLC) Company המאוגד במדינת ניו יורק, המוחזק על ידי

שותפים צד ג' של החברה אשר מחזיקים ב-5% בשרשור מהזכויות בנכס המשועבד מס' 1.	
נכס נדל"ן מסחרי הידוע בשם 587 Fifth Avenue בן 10 קומות, והמשתרע על פני שטח כולל של כ-45 אלפי ר"ר. כתובת: 587 Fifth Avenue, NY.	1.7. "הנכס המשועבד מס' 2"
הנכס המשועבד מס' 2 נמצא על קרקע המוחזקת על ידי תאגידי הנכס המשועבד מס' 2 באמצעות חכירה לדורות (Ground Lease) לתקופה של 99 שנים (מתוכן נותרו 56 שנים).	1.8. "שותף החברה בהחזקת הנכס המשועבד מס' 2"
Limited Liability Company מסוג Fifth Pledge Nassim LLC (LLC) המאוגד במדינת ניו יורק, המוחזק על ידי שותפים צד ג' של החברה ואשר מחזיק בשרשור ב-10% מהזכויות בנכס המשועבד מס' 2.	1.9. "תאגידי הנכס המשועבד מס' 2"
587 Fifth Nassim LLC ו-Fifth 47th Realty LLC הנכס המשועבד מס' 2, מוחזק באמצעות Tenancy in Common (TIC) על ידי שני תאגידי נכס:	1.10. "חברת ההחזקות של הנכס המשועבד מס' 2"
Fifth 47th Realty LLC מחזיקה במישרין ב-90% מהזכויות בנכס המשועבד מס' 2; ו-587 Fifth Nassim LLC מחזיקה במישרין ב-10% מהזכויות בנכס המשועבד מס' 2.	1.11. "הנכסים המשועבדים"
Limited Liability Company מסוג Fifth 47th Realty LLC (LLC) המאוגד במדינת ניו יורק, המוחזק במישרין 100% על ידי חברת ההחזקות הנכס המשועבד מס' 2 ובשרשור מוחזק 100% על ידי החברה;	1.12. "שותפי החברה בהחזקת הנכסים"
Limited Liability Company מסוג 587 Fifth Nassim LLC (LLC) המאוגד במדינת ניו יורק, אשר למיטב ידיעת החברה מוחזק (100%) על ידי שותף החברה בהחזקת הנכס המשועבד מס' 2.	1.13. "תאגידי הנכסים המשועבדים" או "תאגידי הנכס"
Limited Liability Company מסוג Namco Fifth 47th LLC (LLC) המאוגד במדינת ניו יורק. 100% מהזכויות בחברת ההחזקות של הנכס המשועבד מס' 2 מוחזקות בשרשור על ידי החברה.	1.14. "חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים"
הנכס המשועבד מס' 1 והנכס המשועבד מס' 2, כהגדרתם לעיל.	1.15. "חברת הבת"
שותף החברה בהחזקת הנכס המשועבד מס' 1 ושותף החברה בהחזקת הנכס המשועבד מס' 2, כהגדרתם לעיל.	
תאגידי הנכס המשועבד מס' 1 ותאגידי הנכס המשועבד מס' 2, כהגדרתם לעיל.	
חברת ההחזקות של הנכס המשועבד מס' 1 וחברת ההחזקות של הנכס המשועבד מס' 2, כהגדרתם לעיל.	
Namco Realty, LLC, תאגידי מסוג LLC, שהתאגד במדינת ניו יורק, אשר מלוא זכויות ההון וההצבעה בו (100%) מוחזקות במישרין על ידי החברה.	

1.16.	"מועד השלמה"	המועד שבו תשוכללנה הבטוחות, כמפורט בסעיף 3 להלן.
1.17.	"חשבון הנאמנות"	חשבון שייפתח על-ידי הנאמן, על-שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל או אצל חבר בורסה אשר זכויות החתימה בו תהיינה של הנאמן בלבד. כל עלויות פתיחת החשבון, ניהולו וסגירתו תחולנה על החברה. מדיניות ניהול הכספים בחשבון זה וביצועה ייקבעו על-פי שיקול דעתו הבלעדי של הנאמן, ובלבד שההשקעה תהא בהתאם להוראות סעיף 17 לשטר הנאמנות.
1.18.	"החשבון הייעודי"	חשבון בנק, אחד או יותר, על שם תאגידי הנכס ואשר זכויות החתימה בו תהיינה של תאגידי הנכס בלבד. להוראות בקשר עם החשבון הייעודי ראו בסעיף 12.1.43 להלן.
1.19.	"עורך הדין האמריקאי"	עורך דין או עורכי דין המתמצאים בדין הרלוונטי בארה"ב החל על הנכסים המשועבדים, תאגידי הנכס ועל חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים.
1.20.	"הזכויות בתאגידי הנכס המשועבדות"	כמשמעותן בסעיף 2.2 להלן.
1.21.	"מסמכי הבטוחות"	טיוטת המסמכים הנדרשים לצורך רישום הבטוחות כמפורט בסעיף 2.1 להלן, המצורפים <u>כנספח א'</u> לנספח 6.1 זה ¹ .
1.22.	"חברת ביטוח בעלות" או "חברת הביטוח"	חברת ביטוח אמריקאית המספקת שירותי ביטוח מסוג Title Insurance.
1.23.	"סוכן הסגירה"	Everest Abstract Services, LLC - או כל סוכן סגירה אחר שיוסכם לשביעות רצון עורך הדין האמריקאי מטעם הנאמן - סוכנות ביטוח בעלות (Title Insurance Agency), צד שלישי לחברה, לחברות המוחזקות שלה ולבעל השליטה בה, שתשמש כנאמן עבור החברה והנאמן להליך השלמת רישום השעבודים (Closing Agent).
1.24.	"ההלוואה הקיימת"	אגרות החוב (סדרה ג') של החברה המובטחת נכון למועד חתימת השטר הנאמנות בשעבודים בקשר עם הנכסים המשועבדים אשר יתרתה נכון לסמוך למועד חתימת שטר הנאמנות (יתרת קרן וריבית) עומדת על כ-406.3 מיליון ש"ח.
1.25.	"השעבודים הקיימים", ו-"המלווה הקיים", לפי העניין	השעבודים להבטחת ההלוואה הקיימת הכוללים בין היתר, שעבודים מדרגה ראשונה (Mortgage) על הנכסים המשועבדים ושעבודים על הזכויות בתאגידי הנכס המשועבדות. השעבודים האמורים יוגדרו להלן: "השעבודים הקיימים". רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ כנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') יוגדר להלן: "המלווה הקיים".
1.26.	"יחס הלוואה לבטוחה"	כהגדרת המונח בסעיף 11.4 להלן.

¹ יצוין כי המסמכים האמורים המצורפים לנספח זה מצורפים כטיוטות ומטבע הדברים עד מועד חתימתם יכול ויהיו בהם שינויי נוסח והגהה.

- 1.27. "יחס ההלוואה לבטוחה הנדרש בנספח" 68%
- 1.28. "אירוע הפרה" המועד בו: (א) קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מייד; ו/או למימוש בטוחות על פי הוראות שטר הנאמנות; ו/או (ב) זימן הנאמן אסיפת מחזיקים שעל סדר יומה העמדה לפירעון מייד של אגרות החוב, לפי המוקדם.
2. **שעבוד הנכסים המשועבדים**
- 2.1. כבטוחה להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ז') ושטר הנאמנות ופירעונם של כלל הסכומים המובטחים, מתחייבת החברה וכן מתחייבים תאגידי הנכס, חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ושותפי החברה בהחזקת הנכסים, בחתימתם על שטר הנאמנות או בחתימתם על מסמכי הבטוחות לפי העניין, לגרום לכך שתאגידי הנכס ייצרו וירשמו לטובת הנאמן את הבטוחות להלן, בהתאם להוראות עורך דין אמריקאי כמפורט בסעיף 3.1 להלן (להלן: "**מזכר עורך הדין**"):
 - 2.1.1. שעבוד מדרגה ראשונה לטובת הנאמן, על מלוא זכויות תאגידי הנכס בנכסים המשועבדים (first mortgage), בסך מלוא קרן אגרות החוב (סדרה ז'). שעבוד הנכסים המשועבדים יבטיח את מלוא הסכומים המובטחים (להלן: "**ה-Mortgage**"). טיוטת הסכם ה-Mortgage מצורפת כחלק ממסמכי הבטוחות שבנספח א' להלן.
 - 2.1.2. המחאה בלתי חוזרת ויחידה, לטובת הנאמן, של כל זכויות תאגידי הנכס בקשר עם הנכסים המשועבדים וכן מלוא זכויותיהם לקבלת הכספים המגיעים ו/או שיגיעו בגין או מכוח הנכסים המשועבדים, זכויות קדימה או זכויות אחרות ו/או כל זכות לקבלת תזרים הנובע מהנכסים המשועבדים, לרבות, אך לא רק, דמי שכירות ו/או כל תשלום שמשולם ו/או ישולם על ידי השוכרים בנכסים המשועבדים ו/או זכות לקבלת תקבולי ביטוח בקשר עם הנכסים המשועבדים ו/או זכות הנובעת מכל הסכם המקנה לתאגידי הנכס זכויות לקבלת תקבולים בגין הנכסים המשועבדים, לרבות המחאת זכויות בהסכמי השכירות בנכסים המשועבדים והסכמי הניהול בנכסים המשועבדים, הזכות לגביית דמי שכירות או הזכות לקבלת דמי ניהול בגין הנכסים המשועבדים והזכות לבצע כל פעולה הנוגעת להשכרת שטחים בנכסים המשועבדים, כגון התקשרות בהסכמי שכירות חדשים, ביטול הסכמי שכירות קיימים, תיקון הסכמי שכירות קיימים וכיו"ב (להלן: "**המחאת הזכויות**").
 - טיוטת הסכם המחאת הזכויות מצורפת כחלק ממסמכי הבטוחות שבנספח א' להלן.
 - 2.1.3. שטר חוב (Promissory Note), שייחתם בין החברה ותאגידי הנכס לבין הנאמן על סך מלוא חובות החברה מכוח שטר הנאמנות (לרבות תשלום מלוא הסכומים המובטחים) (להלן: "**ה-Note**" או "**שטר החוב**"). להוראות בקשר עם ה-Note, ראו סעיף 12.5 להלן. טיוטת ה-Note מצורפת כחלק ממסמכי הבטוחות שבנספח א' להלן.
- 2.2. בנוסף, כבטוחה להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ז') ושטר הנאמנות, מתחייבות החברה, חברת הבת וחברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים וכן מתחייבים שותפי החברה בהחזקת הנכסים, ליצור ולרשום לטובת הנאמן, שעבוד מדרגה ראשונה של מלוא זכויותיהם בתאגידי הנכס ("**הזכויות בתאגידי הנכס המשועבדות**"). טיוטת ההסכם לשעבוד הזכויות בתאגידי הנכס המשועבדות מצורפת כחלק ממסמכי הבטוחות המצורפים לנספח א' להלן.

מובהר כי, על אף האמור לעיל, כל עוד לא ארע אירוע הפרה, כל הזכויות בתאגידי הנכס המשועבדות מכוח דין, הסכם או תקנון לא תיפגענה ותיוותרנה בידי חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים, באופן מלא ובלעדי. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל עוד לא ארע אירוע הפרה, חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים, תחזקנה ותוכלנה לעשות שימוש מלא בזכויות ההצבעה והניהול מכוח הזכויות בתאגידי הנכס המשועבדות וזאת בכפוף לכך שלא יהיה באופן ההצבעה והניהול של חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים (או מי מטעמן) כדי לפגוע (במישרין או בעקיפין) בזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') וכן תהיה להן הזכות לקבל לידיהן כל סכום שיחולק על ידי תאגידי הנכס ולעשות בו שימוש על פי שיקול דעתן הבלעדי. בהתאם, החל מהמועד בו התקיים אירוע המקנה לנאמן ו/או למחזיקים את הזכות להעמיד את אגרות החוב לפירעון מידי ו/או לממש בטוחות, כל סכום שיחולק על ידי תאגידי הנכס בגין הזכויות בתאגידי הנכס המשועבדות (להלן בסעיף זה: "הפירות") יועבר ישירות לחשבון הנאמנות ויוחזק בו וישמש לפירעון התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות.

כל עוד לא ארע אירוע הפרה אם וככל שהפירות יועברו לידי הנאמן הוא יעבירם לחברות המחזיקות בתאגידי הנכס, בהתאם להוראות החברה, תוך 2 ימי עסקים מיום שקיבל את דרישתה בכתב, אליה יצורף אישור כי החברה אינה מצויה בהפרה של הוראות שטר זה וכי נכון למועד אישורה לא קיים אירוע הפרה. כל עוד קיים אירוע הפרה, החברה תהיה מנועה מלבצע אילו מהפעולות המפורטות לעיל.

הנכסים ו/או הזכויות המפורטים בסעיפים 2.1 ו-2.2 לעיל יכוננו להלן יחד: "הזכויות המשועבדות".

מובהר כמפורט בסעיף ההגדרות לעיל כי הנכסים המשועבדים מוחזקים על ידי החברה יחד עם שותפי החברה בהחזקת הנכסים אשר הסכימו כי מלוא זכויותיהם בתאגידי הנכסים המשועבדים ומלוא זכויותיהם בשרשור בנכסים המשועבדים, לפי העניין, תשועבדנה לטובת בעלי אגרות החוב מכוח שטר נאמנות זה. התחייבויות שותפי החברה בהחזקת הנכסים, לרבות באמצעות תאגידי הנכסים המשועבדים, המפורטות בשטר הנאמנות יעוגנו במסגרת מסמכי הבטוחות אשר יחתמו על ידי שותפי החברה בהחזקות הנכסים. בהתאם לכך, על אף העובדה שהחברה מחזיקה בשרשור רק ב-91.5% בנכס מס' 1 באמצעות Tenancy in Common (TIC) וב-90% בנכס מס' 2 באמצעות Tenancy in Common (TIC), מלוא (100%) הזכויות בנכסים המשועבדים (לרבות הזכויות המשועבדות) ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב באמצעות השעבודים.

מובהר כי במקרה של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז'), יתוקנו השעבודים (ככל שיידרש בהתאם לאישור מאת עורך הדין האמריקאי מטעם הנאמן) כך שיבטיחו גם את מלוא החוב שייצבר, לרבות בגין הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ז') הנוספות לטובת הנאמן (כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז')), כאמור בסעיף 8 להלן.

השעבודים ייווצרו וישוכללו כלפי צדדי ג' באופן המקובל בארה"ב במדינה הרלוונטית וזאת בהתאם לחוות דעת של עורכי דין אמריקאים מטעם הנאמן ויהיו כפופים לדינים החלים במקום רישום השעבודים. כן מובהר כי תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') תופקד ישירות בחשבון הנאמנות עד ליצירה ולשכלול של השעבודים, כמפורט בסעיף 0 להלן ולשביעות רצון הנאמן.

רישום ו/או יצירת השעבודים:

3.

רישום ו/או יצירתם, לפי העניין, של השעבודים המפורטים בסעיף 2 לעיל (למעט בקשר עם חשבון הנאמנות בישראל בהתאם למפורט בסעיף 2.1.5 לעיל), ייעשו בהתאם להוראות עורך דין אמריקאי, כמפורט בסעיף 3 זה להלן וכן על ידי מסמכי הבטחות והמסמכים הבאים, שעם המצאת כולם לנאמן לשביעות רצונו, יראו כל אחד מהשעבודים כ-"נרשם" ו/או "נוצר", לפי העניין:

- 3.1. מזכר המופנה לנאמן עם העתק לחברה מאת עורך הדין האמריקאי² בדבר אופן יצירת השעבודים (למעט בקשר עם חשבון הנאמנות בישראל בהתאם למפורט בסעיף 2.1.5 לעיל), ובו יפורט מהם המסמכים הנדרשים וכן מהן ההחלטות הנדרשות לצורך יצירת השעבודים ורישוםם על-פי הדין החל על הנכסים המשועבדים, לפי העניין. המזכר יפרט גם את דרך ואופן מימוש השעבודים על פי הדין הרלוונטי בארה"ב. במזכר תיכלל רשימת אישורים או מסמכים אשר יש לקבל מדי שנה, אם וככל שהדבר נדרש, כדי לוודא את תוקפם של השעבודים על פי הדין מכוחו נוצרו.
- 3.2. כל המסמכים הנדרשים לצורך ביצוע ורישום השעבודים, אשר יצורפו למזכר של עורך הדין האמריקאי, כאמור בסעיף 3.1 לעיל.
- 3.3. חוות דעת מעורך הדין האמריקאי חיצוני מטעם החברה, המופנית לנאמן, כי חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ו/או תאגידי הנכס, לפי העניין, קיבלו את כל ההחלטות הנדרשות לצורך יצירת השעבודים, וכי המוסמכים לחתום בשםם חתמו על כל המסמכים הנדרשים בקשר עם יצירת השעבודים ורישוםם.
- 3.4. חוות דעת מאת עורך הדין האמריקאי חיצוני מטעם החברה, המופנית לנאמן, כי: (1) השעבודים תקפים, בני אכיפה ומימוש; (2) אישור כי יצירת ורישום השעבודים על ידי סוכן הסגירה כאמור תואם את הדרישות הנקובות במזכר עורך הדין האמריקאי כאמור בסעיף 3.1 לעיל; (3) תנאי השעבודים תואמים בכל עניין מהותי את ההוראות הרלוונטיות בנספח 6.1 ובכלל זאת את ההוראות הרלוונטיות בסעיף 3.1 לעיל, לרבות בקשר עם הסכומים המובטחים. לעניין חוות דעת זו, רשאי עורך הדין האמריקאי להסתמך על אישור מאת אישור מאת חברת ביטוח הבעלות.
- 3.5. תצהיר מאת נושא משרה בתאגידי הנכס וחברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים, ככל שקיימים נושאי משרה בתאגידי האמורים; או ככל שלא קיימים נושאי משרה בתאגידי האמורים – תצהיר מהתאגיד המחזיק בתאגידי האמורים, כי השעבודים (כל תאגיד יצהיר ביחס לשעבודים הנוצרים על ידו) אינם סותרים או נוגדים כל התחייבות ו/או הסכם של התאגיד הרלוונטי וכן כל התחייבות של כל צד קשור שהוא לאותו תאגיד.
- 3.6. תצהיר מאת נושא משרה בחברה כי השעבודים אינם סותרים או נוגדים כל התחייבות ו/או הסכם של החברה, של תאגידי הנכס ושל חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים וכן כל התחייבות של כל צד קשור שהוא לחברה.
- 3.7. אישור מאת המבטח של הנכס המשועבד כי הנאמן התווסף כמוטב לפוליסות הביטוח (פוליסת רכוש ופוליסת חבות) של הנכס המשועבד.
- 3.8. פוליסת/ות ביטוח Title Insurance מסוג Lender Policy, לטובת הנאמן.
- 3.9. אישור שותפי החברה בהחזקת הנכסים בדבר הסכמתם ליצירת ולרישום מלוא השעבודים על הנכסים המשועבדים ורישום שעבוד על הזכויות בתאגידי הנכס המשועבדות, ויתור מוחלט וסופי על כל זכות להתנגד לתוקף ולהיקף, לאכיפה ולמימוש השעבודים על ידי הנאמן, הקיימת להם מכוח כל הסכם ו/או תקנון תאגידי הנכס לרבות כל זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות ו/או כל זכות אחרת וכן מכוח כל דין.

² מזכר כאמור ייערך על ידי עורך דין אמריקאי מטעם החברה וטרם המצאתו לנאמן, יועבר לעיונו, בדיקתו והתייחסותו של עורך דין אמריקאי מטעם הנאמן אשר מונה על ידו שיאשרו לשביעות רצונו.

החברה, חברת הבת, השותפים בהחזקת הנכסים, חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ותאגידי הנכס מתחייבים לחתום על כל מסמך שיידרש לשם יצירתם רישומם ומימושם של השעבודים.

3.10. החברה תמציא לנאמן אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בדבר עמידה ביחס הלוואה לבטוחה בהתאם להוראות סעיף 2.5 לשטר הנאמנות.

3.11. בקשר עם שעבוד חשבון הנאמנות תמציא החברה את המסמכים שלהלן:

א. הסכם שעבוד חתום על ידי החברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

ב. בקשה לרישום משכון ואגרת חוב לרישום השעבוד על חשבון הנאמנות, נושאים חותמת "נתקבל" או "הוגש לבדיקה" מרשם המשכונות או אסמכתא אחרת או מסמכים אחרים המעידים על הגשת המסמכים לרישום במועד האמור, לרבות הגשה מקוונת, המעידים על כך שמסמכי רישום השעבוד על חשבון הנאמנות הומצאו למשרדי רשם המשכונות ונתקבלו אצלם ובלבד שחותמת או מסמכים כאמור יישאו תאריך שאינו עולה על 21 ימים ממועד חתימת מסמכי השעבוד;

ג. אישור רישום משכון על השעבוד שנרשם מרשם המשכונות המעיד על רישום השעבוד במרשמי רשם המשכונות. החברה מתחייבת להעביר מיידית לנאמן את אישור רישום המשכון מיד לאחר קבלתו;

ד. חוות דעת משפטית של עורך דין ישראלי חיצוני לחברה, בקשר לאופן רישום השעבוד בישראל, והיותו תקף, דרגת נשייתו, והיותו חוקי, והיותו בר מימוש ואכיפה בישראל, והכל בנוסח שיהא לשביעות רצון הנאמן;

ה. תצהיר נושא משרה בכיר בחברה בדבר העדר התחייבויות סותרות ו/או נוגדות של החברה בקשר לשעבוד על חשבון הנאמנות.

ו. חוות דעת מאת עורך דין המתמחה בדיני איי הבתולה הבריטיים בדבר היות השעבוד חוקי ותקף ובר אכיפה ומימוש והמאשרת כי השעבוד נרשם במרשם השעבודים באיי הבתולה הבריטים (מרשם השעבודים הפנימי של החברה וכן מרשם השעבודים הפומבי שמתנהל באיי הבתולה הבריטיים) ויצורף לה העתק המרשמים האמורים הכוללים את רישום השעבוד על חשבון הנאמנות.

4. הסבת השעבודים הקיימים הרשומים על הנכסים המשועבדים ורישום שעבודים חדשים לטובת הנאמן

4.1. החברה מצהירה וכן מצהירים כל אחד מתאגידי הנכסים המשועבדים, חברת הבת וחברות ההחזקות של התאגידים המשועבדים, כי נכון למועד החתימה על שטר נאמנות זה, רשומים על הנכסים המשועבדים השעבודים הקיימים. לשם יצירת השעבודים בקשר עם הנכסים המשועבדים על פי נספח זה לטובת הנאמן, יימחקו השעבודים הקיימים המבטיחים את ההלוואה הקיימת וירשמו השעבודים (החדשים) לטובת הנאמן כנגד העברה של הכספים הנדרשים לצורך פירעון ההלוואה הקיימת מתוך תמורת ההנפקה ורישום השעבודים או לחלופין, יוסבו ויעודכנו השעבודים הקיימים לטובת הנאמן כנגד העברה של הכספים הנדרשים לצורך פירעון ההלוואה הקיימת מתוך תמורת ההנפקה ורישום השעבודים, כמפורט בסעיף 0 זה להלן.

4.2. על פי ייעוץ משפטי שקיבלה החברה וכמקובל בעסקאות של מימון מחדש, הליך יצירה ורישום השעבודים לטובת הנאמן, יבוצע באמצעות חברת ביטוח בעלות, שהינה צד שלישי אשר אינו מייצג את מי מהצדדים לשטר נאמנות זה, אשר ישמש כסוכן סגירה (Closing Agent) של העסקה. במסגרת ההליך המתואר להלן, יועברו על ידי כל הצדדים כל מסמכי העסקה הנדרשים, מאושרים וחתומים. מובהר כי ההליך המתואר להלן ינוהל על ידי עורך הדין האמריקאי מטעם החברה, עורך דין אמריקאי מטעם הנאמן וסוכן הסגירה, לפי העניין וזאת בהתאם להסכם Escrow אשר יחתם בין החברה, חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים, תאגידי הנכס והנאמן לבין סוכן הסגירה (להלן: "**הסכם ה-Escrow**") אשר יכלול את ההליכים הבאים:

4.2.1. החברה תמציא לנאמן תחשיב בדבר הסכומים הנדרשים להיות מופקדים בידי המלווה הקיים לצורך הסילוק המלא של ההלוואה הקיימת בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'). (להלן: "**הסכומים הנדרשים לפירעון ההלוואה הקיימת**").

4.2.2. הנאמן יעביר לסוכן הסגירה סכום מתוך תמורת ההנפקה נטו (כהגדרת המונח בסעיף 5.1 להלן) הנדרש לשם תשלום הוצאות סוכן הסגירה והוצאות החברה והנאמן בקשר עם יצירת ורישום השעבודים לטובת הנאמן ("**הוצאות יצירת השעבודים**"). ויעביר למלווה הקיים מתוך תמורת ההנפקה נטו את הסכומים הנדרשים לפירעון ההלוואה הקיימת. תמורת ההנפקה נטו תשמש את סוכן הסגירה כדלקמן: ראשית לצורך תשלום הוצאות יצירת השעבודים; שנית, ככל שייוותרו בידי סוכן הסגירה כספים, היתרה תועבר לחברה, בהתאם להוראות החברה.

4.2.3. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, תהא רשאית החברה או מי מטעמה לפרוע את ההלוואה הקיימת, כולן או חלקן, ממקורות החברה ו/או שותפי החברה בהחזקת הנכסים, או מי מטעמם ולא מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז'). במקרה כזה תודיע החברה על כך לנאמן ותפעל להעברת הסכומים הנדרשים לפי העניין לסוכן הסגירה בהתאם להוראות סעיף זה בשינויים המחויבים.

4.2.4. מובהר בזאת כי רישום הבטוחות לטובת הנאמן וכן מסירת מסמכי הסרת השעבודים הקיימים ייעשו בפועל לאחר העברת הכספים על ידי סוכן הסגירה כאמור לעיל כאשר לעניין זה מובהר כי פוליסות הביטוח מסוג title insurance לטובת תאגידי הנכס (Owner Policy) ולטובת הנאמן (Lender Policy) יהיו בתוקף ממועד שחרור הכספים על ידי סוכן הסגירה, ללא קשר לרישום הבטוחות או לרישום בפועל של הסרת השעבודים הקיימים.

4.2.5. סוכן הסגירה ימציא לנאמן Title Insurance Policy מסוג Lender Policy על שם הנאמן בלבד כמלווה (להלן: "**פוליסת ביטוח השעבודים**"). בד בבד עם שחרור הכספים על ידי הנאמן כמפורט לעיל. לאחר מועד ההשלמה ידאג סוכן הסגירה לרישום השעבודים, כאשר לעניין זה מובהר כי פוליסת ביטוח השעבודים תהייה בתוקף ממועד שחרור הכספים לראשונה על ידי הנאמן (ללא קשר למועד רישום השעבודים בפועל. פוליסת ביטוח השעבודים המוצאת לטובת המלווה (הנאמן) מבטחת כנגד כל פגם בבעלות (title) שעשוי להתגלות בנכסים המשועבדים שתוצאתו שעבוד עם דרגת עדיפות על השעבודים לטובת

הנאמן וכן מבטחת את התוקף ויכולת האכיפה והמימוש (enforceability) כנגד צדדים שלישיים של השעבודים לטובת הנאמן. פוליסת ביטוח השעבודים יכול שתופק כפוליסה מסוג proforma policy שתונפק עובר למועד שחרור הכספים בצירוף אישור של חברת ביטוח הבעלות אשר יומצא לנאמן בד בבד עם שחרור כספים, כי הפוליסה האמורה משמשת כפוליסות ביטוח השעבודים.

4.3. ההליכים המפורטים בסעיף 4.2 לעיל יבוצעו באמצעות סוכן הסגירה בהתאם להסכם ה-Escrow. כל ההליכים המפורטים להלן וכן העברת הכספים על ידי הנאמן יבוצעו על ידי הנאמן בד בבד ולאחר שסוכן הסגירה או עורך הדין האמריקאי של הנאמן (לפי העניין וכמפורט להלן) אישרו בכתב לנאמן כי:

א. סוכן הסגירה יאשר כי מצויים בידיו כל המסמכים הנדרשים לשם: (1) רישום השעבודים לטובת הנאמן ביחס למלוא הסכומים המובטחים; (4) פוליסת Title Insurance כאמור בסעיף 3.8 לעיל;

ב. עורך הדין האמריקאי של הנאמן יאשר כי מצויים בידיו כל המסמכים המפורטים בסעיפים 3.1 עד 3.9 לעיל;

4.3.1. סוכן הסגירה לא יעביר סכום כלשהו מידיו ללא קבלת הוראה מהנאמן בכתב בהתאם להוראות מכתב הוראות הקלוזינג;

4.3.2. הסכם ה-Escrow יקבע כי ככל שהתנאים לביצוע הפעולות המתוארות לעיל ולשחרור הכספים כמפורט בהסכם ה-Escrow אינם מתקיימים עד למועד שיקבע בהסכם ה-Escrow, הכספים שיופקדו על ידי הנאמן בידיו סוכן הסגירה בהתאם להוראות הסכם ה-Escrow יושבו על ידי סוכן הסגירה, בהתאם להנחיות הנאמן או עורך הדין האמריקאי של הנאמן, לחשבון הנאמנות, ממנו שהועברו.

4.3.3. עם העברת הכספים למלווה הקיים תיכנס לתוקף פוליסת ביטוח השעבודים כמפורט בסעיף 4.2.5 לעיל; עם רישום השעבודים ימסור סוכן הסגירה לנאמן תעודת פוליסת ביטוח השעבודים סופית (title insurance policy), בנוסח לשביעות עורך הדין האמריקאי מטעם הנאמן;

4.3.4. עם העברת הכספים על ידי הנאמן סוכן הסגירה יגיש לרישום את כל המסמכים לביצוע רישום השעבודים לטובת הנאמן והסרת השעבודים הקיימים;

4.3.5. עם רישום השעבודים, סוכן הסגירה ימסור לעורך הדין האמריקאי אישור בדבר רישום השעבודים לשביעות רצון הנאמן.

4.3.6. מובהר כי בהתאם להסכם ה-Escrow, המסמכים המפורטים בסעיף 4.3 לעיל יוחזקו על ידי סוכן הסגירה בנאמנות (escrow) וסוכן הסגירה ימנע מביצוע הפעולות המפורטות בסעיף 4.2.2 לעיל.

5. העברת תמורת ההנפקה לחשבון הנאמנות

5.1. עם קבלת אישור רכז ההנפקה על קבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה, תמורת ההנפקה שתתקבל בידיו רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים, ככל שתהיה, תועבר על-ידי רכז ההנפקה, על פירותיה, לחשבון הנאמנות. החברה מורה בזאת לנאמן להחזיק בחשבון הנאמנות סך השווה להוצאות ההנפקה, בהתאם לתחשיב שיועבר לנאמן על ידי החברה (להלן בסעיף זה: "**הוצאות ההנפקה**") את סכום המסגרת (כהגדרתו בסעיף 5.8.1 להלן) וכן סך השווה לכרית ההוצאות כהגדרת המונח בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות. תמורת ההנפקה, בניכוי הוצאות ההנפקה, סכום המסגרת וסך כרית ההוצאות, תיקרא להלן: "**תמורת ההנפקה נטו**".

5.2. הנאמן יפעל להמרת תמורת ההנפקה נטו, כולה או חלקה, לדולרים בהתאם להוראות החברה.

- 5.3. הנאמן ישחרר את כל או חלק מתמורת ההנפקה נטו מחשבון הנאמנות, בהתאם למפורט בסעיפים 4.2.2 לעיל. תמורת ההנפקה נטו תשוחרר על ידי הנאמן רק לאחר מילוי התנאים המפורטים בסעיף 4.3 (להלן: "**התנאים לשחרור תמורת ההנפקה**"). כמו כן, יובהר כי החברה תהא רשאית לבקש מהנאמן להותיר בחשבון הנאמנות סכומים נוספים (להלן: "**הסכום הנוסף שנותר בנאמנות**"), ככל שהסכום שיועבר לסוכן הסגירה בהתאם להוראות סעיף זה יספק את סוכן הסגירה לביצוע התשלומים המפורטים בסעיף 4.2.2 בתניינים "ראשית" ו-"שנית". במקרה זה, עם התקיימות התנאים לשחרור תמורת ההנפקה, תוכל החברה להורות לנאמן לשחרר לידיה את הסכום הנוסף שנותר בנאמנות.
- 5.4. מוסכם, כי כל עוד לא התקיימו התנאים לשחרור תמורת ההנפקה, לשביעות רצון הנאמן, לא תהיה החברה זכאית לסכום כלשהו מתוך תמורת ההנפקה.
- 5.5. לצורך רישום אגרות החוב (סדרה ז') למסחר בלבד, החברה רואה בקבלת תמורת ההנפקה אצל רכז ההנפקה כקבלת התמורה בחברה, ולאור זאת תבקש את רישום אגרות החוב (סדרה ז') למסחר בבורסה.
- 5.6. החברה מתחייבת כי כל התנאים לשחרור תמורת ההנפקה יתקיימו בתוך תקופה של מאה (100) ימים ממועד רישומן למסחר של אגרות החוב (סדרה ז'). הנאמן יהיה רשאי, על פי שיקול דעתו, לאשר להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת של 30 ימים. אסיפת מחזיקי אגרות החוב רשאית לאשר להאריך את התקופה האמורה בהחלטה רגילה שתתקבל באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') (תקופת 100 הימים האמורה בצירוף כל ארכה שתאושר כאמור, ככל שתאושר, תכונה להלן: "**תקופת הביניים**").
- ככל שלא יתקיימו כל התנאים לשחרור תמורת ההנפקה עד תום תקופת הביניים, תפעל החברה לביצוע פדיון מוקדם מלא ומחיקתן ממסחר של אגרות החוב (סדרה ז') לא לפני תום תקופת הביניים (בסעיף זה: "**הפדיון המוקדם הכפוי**"). יום עסקים אחד לאחר תום תקופת הביניים, החברה תפרסם דוח מיידי עם העתק לנאמן ובו תודיע על 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 על הפדיון המוקדם הכפוי למחזיקי אגרות החוב. בדוח המיידי כאמור תפרסם החברה את סכום הקרן שייפרע בפדיון המוקדם הכפוי וכן את הריבית שנצברה בגין סכום הקרן עד למועד הפדיון המוקדם הכפוי.
- במקרה זה קרן אגרות החוב (סדרה ז') בצירוף ריבית שנתית, על פי שיעור של הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ז') שנצברה מיום המסחר הראשון שלאחר מועד המכרז ועד למועד הפדיון המוקדם הכפוי בפועל (על בסיס 365 ימים בשנה), ישולמו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בניכוי מס כדין. לצורך ביצוע פדיון מוקדם כפוי לפי ס"ק זה ייעשה, בין היתר, שימוש בכספים שנותרו בחשבון הנאמנות אשר יועברו על ידי הנאמן ישירות מחשבון הנאמנות לחברה לרישומים בניכוי עלויות פתיחת חשבון הנאמנות, ניהולו וסגירתו, ובניכוי עמלות נוספות לצדדים שלישיים ככל שיהיו, וככל שהכספים הנותרים אינם מספקים, החברה תשלם כל סכום שיידרש לצורך ביצוע פדיון מוקדם כאמור.
- יובהר כי במקרה בו יחול אירוע פדיון מוקדם כפוי כאמור בסעיף זה 5.6, תחולנה ההוראות המפורטות בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות (בשינויים המחויבים) למעט הוראות סעיף 7.2.9 לשטר הנאמנות לעניין קביעת הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), אשר יהא כמפורט בסעיף 5.6 זה לעיל.
- 5.7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי כל עוד לא התקיימו התנאים לשחרור תמורת ההנפקה, תהיה תמורת ההנפקה אשר תוחזק בחשבון הנאמנות בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב בלבד, מיועדת להבטחת מלוא התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') בהתאם לשטר הנאמנות.
- 5.8. הוראות בקשר עם שחרור סכום המסגרת מחשבון הנאמנות

- 5.8.1. כאמור בסעיף 5.1 לעיל, מתוך תמורת ההנפקה יכול שתבחר החברה להותיר בחשבון הנאמנות (במסגרת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב או במסגרת הרחבות סדרה, ככל שיהיו), סכום מסוים אשר תודיע עליו במסגרת דוח תוצאות כל הנפקה של אגרות החוב (סדרה ז') (לעיל ולהלן: "סכום המסגרת").
- 5.8.2. סכום המסגרת מיועד על ידי החברה, לצורך ביצוע השקעות בנכסים המשועבדים (לרבות בקשר לפעילות השכרת שטחים בנכסים המשועבדים והתאמות עבור שוכרים – Tenancy Improvements) ולשם כך יועבר על ידי הנאמן, לבקשת החברה מעת לעת לאחר שיתקיימו התנאים לשחרור תמורת ההנפקה, לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, לחשבון הייעודי בלבד, וזאת בכפוף לכך שבעת השחרור המבוקש לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מידי ו/או למימוש בטוחות וכן כי החברה עומדת במלוא התחייבויותיה בהתאם להוראות שטר הנאמנות. מובהר כי אין וודאות לגבי תקופת הזמן שהחברה תחליט להותיר את סכום המסגרת בחשבון הנאמנות, בחלקו או במלואו. החברה מתחייבת לעשות שימוש בסכום המסגרת שיועבר לחשבון הייעודי כאמור (ככל שיועבר) לצורך ביצוע השקעות בנכסים המשועבדים (לרבות בקשר לפעילות השכרת שטחים בנכסים המשועבדים והתאמות עבור שוכרים – Tenancy Improvements) או החזקת פקדונות מזומנים (cash reserve) בחשבון הייעודי (להלן: "השימוש המיועד").
- 5.8.3. על מנת להעביר את סכום המסגרת, כולו או חלקו, מחשבון הנאמנות לחשבון הייעודי כאמור, תמסור החברה לנאמן בקשה בכתב בה יפורט הסכום המבוקש להעברה מתוך סכום המסגרת ולבקשה תצרף אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה כי: (א) נכון למועד בקשתה לא מתקיים אירוע הפרה; (ב) כי הסכום שיועבר מתוך סכום המסגרת ישמש את החברה לצורכי השימוש המיועד בלבד. יצוין לעניין ס"ק ב' זה כי היה ולאחר הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') לראשונה, החברה תעשה שימוש בכספים מסוימים ממקורותיה העצמאיים לצורך השימוש המיועד (מבלי לעשות שימוש מלכתחילה בכספי חשבון המסגרת), אזי תהא רשאית להצהיר על כך לנאמן במסגרת ס"ק ב' זה ולבקש כי העברת הכספים כאמור מתוך חשבון המסגרת יעשה לצורך השבה לחברה את הכספים שכבר הושקעו על ידה לצורך השימוש המיועד. במקרה זה, העברת הכספים כאמור על ידי הנאמן, יכול שתיעשה לכל חשבון בנק של החברה או חברה מוחזקת שלה בהתאם להוראות שתמסור לנאמן. במקרה זה יחולו יתר הוראות בסעיף 5.8 זה בשינויים המחוייבים.
- 5.8.4. בתוך 2 ימי עסקים ממועד קבלת בקשת החברה ואישור נושא המשרה כאמור יורה הנאמן למוסד הפיננסי בו מתנהל חשבון הנאמנות לבצע את העברה האמורה. הנאמן יסתמך על אישור נושא המשרה כאמור ולא יידרש לבצע בדיקות נוספות.
- 5.8.5. מובהר בזאת כי הנאמן אינו נדרש וכן אין בידיו כדי לוודא (לרבות לאור העובדה כי הנאמן אינו מורשה חתימה לצורך משיכת כספים מהחשבון הייעודי) כי החברה אכן תעשה שימוש בסכום המסגרת (כולו או חלקו) אשר יועבר לחשבון הייעודי כאמור (ככל שיועבר) לביצוע השקעות בנכס המשועבד כאמור או כי החברה השקיעה כספים ממקורותיה העצמיים לצורך השימוש המיועד. לאור האמור, כל סכום מתוך סכום המסגרת אשר יועבר לחשבון הייעודי (קרי, לאחר שלא ייצא עוד בחשבון הנאמנות) לא יילקח בחשבון לצורך חישוב יחס הלוואה לבטוחה בהתאם להוראות סעיפים 5.3 ו-6.3 לשטר הנאמנות. כמו כן מובהר כי לא ייבדק יחס הלוואה לבטוחה במועד ביצוע העברה כאמור ועמידה ביחס האמור אינה מהווה תנאי לביצוע ההעברה של סכום המסגרת (כולו או חלקו) לחשבון הייעודי כאמור.
- 5.8.6. החברה תכלול במסגרת דוח הדירקטוריון המצורף לדוחות הכספיים הרבעוניים או השנתיים שלה, בגילויי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה, פירוט בדבר יתרת סכום המסגרת המצוי בחשבון הנאמנות נכון למועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובדבר סך הכספים שנמשכו מתוך סכום המסגרת אל החשבון הייעודי במהלך תקופת הדוחות הרלוונטיים וכן אישור כי השימוש שנעשה בכספים שהועברו לחשבון הייעודי מתוך סכום המסגרת כאמור הוא לשם ביצוע השקעות בנכס המשועבד כאמור בסעיף 5.8 זה.

5.8.7. במקרה שתבצע החברה הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה ז'), בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 4.2 לשטר הנאמנות, יכול ותותיר החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, כספים מתוך תמורת הרחבת הסדרה בחשבון הנאמנות אשר ישמשו גם הם כ"סכום המסגרת" ויחולו לגביהם הוראות סעיף 5.8 לעיל. במקרה שתבחר החברה להותיר כספים מתוך תמורת הרחבת הסדרה כאמור, החברה תודיע על כך בדיווח מיידי (לרבות במסגרת דוח ההצעה בקשר עם הרחבת הסדרה) ותכלול פירוט בדבר היקף הכספים מתוך תמורת הרחבת הסדרה כאמור שבכוונתה להותיר בחשבון הנאמנות ואשר ייחשב כחלק מ-"סכום המסגרת", כהגדרת המונח לעיל. על הסכום האמור יחולו ההוראות החלות על סכום המסגרת.

5.8.8. מובהר בזאת כי כל עוד קיימת עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות לא יועברו כספים מתוך סכום המסגרת לחשבון הייעודי ו/או לחברה בהתאם להוראות סעיף זה וכן כי החל מהמועד בו יועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או ימומשו בטוחות, ישמש סכום המסגרת המצוי בחשבון הנאמנות אותה עת לפירעון חובות החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות ואגרות החוב.

6. מכירה או מימון מחדש של הנכסים המשועבדים, כולם או מקצתם, או מימון הנכסים המשועבדים מחדש באמצעות מימון שיחליף את אגרות החוב (סדרה ז')

6.1. החברה ו/או חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ו/או תאגידי הנכס יהיו רשאים, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי, לפעול למכירה לצדדים שלישיים של הנכסים המשועבדים, כולם או מקצתם, בין במישרין ובין באמצעות מכירת תאגידי הנכס או כל אחת מחברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים, וכן יהיו רשאים לפעול לנטילת הלוואה בכירה (לרבות אגרות חוב משועבדות) בנכס משועבד מסוים מתוך הנכסים המשועבדים (להלן: "מכירת נכס משועבד" ו-"מימון מחדש", בהתאמה), ללא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב לכך וזאת בכפוף להוראות סעיף 6 זה.

6.1.1. מכירת נכס משועבד או מימון מחדש, אחד או יותר, יהיו כפופים להתקיימות כל התנאים הבאים:

(א) בעת ההתקשרות בהסכם למכירת נכס משועבד או למימון מחדש, לא קמה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ז') ו/או למימוש בטוחות, בהתאם לסעיף 8.1 לשטר הנאמנות ולא תקום או תהיה קיימת כזו בעקבות ביצוע מכירת הנכס המשועבד ו/או המימון מחדש. החברה תמציא לנאמן אישור בכתב מאת נושא משרה בכיר בחברה בדבר עמידה בס"ק זה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

(ב) מכירת הנכס המשועבד או המימון מחדש (להלן בס"ק זה: "העסקה") נעשית ביחס לכל הנכס המשועבד הרלוונטי במלואו ו/או ביחס למלוא ההחזקות של חברת ההחזקות של הנכס המשועבד הרלוונטי, זולת אם העסקה נעשית בהתאם לתנאים המצטברים הבאים: (1) לפני או כחלק מהעסקה מבוצע פיצול או פרצלציה של חלקים מתוך נכס משועבד מסוים (לדוגמה פיצול בניין, הפיכה ל-condo, פיצול חלקות או פיצול והפרדת זכויות בנכס) (להלן בס"ק זה: "הפיצול"); (2) במסגרת העסקה, רק חלק מהנכס המשועבד לאחר הפיצול נמכר או ממומן מחדש באופן מלא (ולא באופן חלקי) (או במקרה שמספר חלקי נכסים משועבדים לאחר הפיצול נמכרים או ממומנים מחדש כאמור, הנ"ל נמכרים או ממומנים מחדש באופן מלא) ובידי החברה (בשרשור) נותר החלק האחר מהנכס המשועבד, אשר אינו חלק מהמכירה או המימון כאמור (להלן: "החלק שנותר בידי החברה"); (3) לאחר העסקה, החלק שנותר בידי החברה מוחזק במלואו (100%) על ידי תאגיד הנכס (או תאגידי הנכס במקרה של החזקה ב-TIC על ידי תאגידי הנכס) או על ידי תאגיד נכס חדש שיוחזק על ידי חברת ההחזקות של הנכס באותם שיעורי החזקה של הנכס המשועבד הרלוונטי לפני ביצוע העסקה או בשיעורי החזקה גבוהים יותר; (4) החלק שנותר בידי החברה (לרבות הזכויות בתאגיד הנכס, הקיים או החדש ככל שיהיה כזה) ישועבדו (או יוותרו משועבדים) כלל הנכסים והזכויות בקשר עם החלק שנותר והזכויות בתאגיד הנכס

לטובת הנאמן בכל השעבודים המפורטים בסעיף 2 לעיל, בהתאם להוראות בסעיפים 3 ו-0 לעיל, לפי העניין; (5) החברה המציאה לנאמן הערכת שווי ביחס לחלק שנותר בידי החברה; (6) התקבל אצל הנאמן, אישור נושא משרה בכירה בחברה כי לאחר שחרור החלק הנמכר בעסקה החברה תעמוד ביחס הנדרש לעסקה (כהגדרת המונח בס"ק ג' להלן) ביחס ליתר הנכסים המשועבדים שיוותרו משועבדים לטובת הנאמן; ו-(7) החברה תמציא לידי הנאמן אישור המופנה אל הנאמן מטעם עורך הדין האמריקאי כי אין בעסקה או בפיצול או בכל פעולה המתוארת בס"ק (ב') זה כדי לפגוע בזכויות המחזיקים באגרות החוב בקשר עם השעבודים בחלק שנותר בידי החברה, בהתאם לשטר הנאמנות, לרבות בתוקף השעבודים הרשומים לטובת הנאמן בגין החלק שנותר בידי החברה ו/או ביכולת לממשם וכן כי לא מוטלות מוגבלות כלשהן בקשר עם מימוש השעבוד על החלק שנותר בידי החברה ו/או העברת הזכויות בו אגב מימוש, אשר אינן נכללות מלכתחילה במסמכי הבטוחות.

החברה תמציא לנאמן קודם להתקשרות בהסכם מכירת נכס משועבד או מימון מחדש וכן קודם להשלמת מכירת נכס משועבד או מימון מחדש אישור מאת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה בצירוף תחשיב רלוונטי, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כי לאחר ביצוע מכירת נכס משועבד או מימון מחדש כאמור ובהתחשב בתמורת המכירה או המימון נטו (כהגדרתה להלן) שתופקד בחשבון הנאמנות, בחלקה או במלואה כמפורט להלן, החברה תעמוד ביחס הלוואה לבטוחה אשר לא יעלה על יחס ההלוואה לבטוחה הנדרש בנספח(להלן: "**היחס הנדרש לעסקה**"). במסגרת התחשיב האמור, יחושבו היקף הכספים מתוך תמורת המכירה או המימון נטו (כהגדרת המונח להלן), מעבר לכספים הנדרשים להיות מופקדים בחשבון הנאמנות לצורך עמידה ביחס הנדרש לעסקה (להלן: "**הסכומים העודפים**"). **"תמורת המכירה או המימון נטו"**: תמורת מכירת נכס משועבד או מימון מחדש נטו (היינו תמורת מכירת נכס משועבד או מימון מחדש כאמור, בניכוי מסים והוצאות ישירות החלות על החברה או על תאגיד הנכס הרלוונטי, בגין מכירת הנכס המשועבד או בגין נטילת המימון מחדש).

(ג) תמורת המכירה או המימון נטו, בניכוי הסכומים העודפים (כהגדרתם לעיל), תופקד ישירות בחשבון הנאמנות או ייקבע מנגנון נאמנות דומה אשר יבטיח את קבלת תמורת המכירה או המימון נטו בחשבון הנאמנות סימולטנית להעברת הנכסים המשועבדים לרוכש או סימולטנית להשלמת המימון מחדש עם הגוף המממן (לדוגמה, בדרך של מינוי title company כנאמן עבור הנאמן ויתר הצדדים לעסקה, כולם או מי מהם, לצורך ביצוע עסקת המכירה או המימון, אשר יקבל לידי את כל המסמכים הדרושים לצורך המכירה או המימון, לרבות מסמכי הסרת השעבודים מהנכס המשועבד הנמכר או הממומן, ואלו ישוחררו כנגד הפקדת תמורת המכירה או המימון נטו אצל ה-title company בנאמנות עבור הנאמן ומחזיקי אגרות החוב, בכפוף לכך שנמסרה ל-title company הוראה בלתי חוזרת להעברת תמורת המכירה או המימון נטו ישירות לחשבון הנאמנות).

החברה מתחייבת לדאוג לכך כי כל עסקת מכירה או מימון מחדש של נכסים משועבדים יכללו מנגנון וכן הוראה בלתי חוזרת לפיה תמורת המכירה או המימון נטו, בניכוי הסכומים העודפים, כהגדרתם לעיל, תופקד ישירות בחשבון הנאמנות או תועבר באמצעות מנגנון נאמנות דומה כאמור לעיל, והחברה, תאגיד הנכס וכן חברות החזקות של הנכסים המשועבדים יאכפו ביצוע הוראה זו.

(ד) הסכומים העודפים מתוך תמורת המכירה או המימון נטו ישוחררו לחברה ישירות מתוך תמורת המכירה או המימון נטו, על פי הוראותיה ובלבד שאלו יועברו לחברה בד בבד או לאחר העברת יתרת תמורת המכירה או המימון נטו לחשבון הנאמנות או בהתאם למנגנון נאמנות שייקבע כמפורט לעיל. מובהר כי ככל שבכל זאת הועברו כספים מתוך הסכומים העודפים כאמור לחשבון הנאמנות ולא ישירות לחברה, אלו ישוחררו לחברה בהתאם להוראותיה בסמוך לאחר הפקדתם בחשבון הנאמנות כאמור.

(ה) לעניין זה יצוין כי תמורת המכירה או המימון נטו לא תשמש את החברה לשם ביצוע רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרה ז').

6.1.2. בכפוף להתקיימות התנאים שבסעיף (ד) לעיל, הנאמן יחתום על כל מסמך ו/או אישור סבירים שיהיו נחוצים או מועילים לביצוע של המכירה או המימון. לצורך כך יחתום הנאמן על כתב התחייבות לפיו הוא יסכים לסילוק ו/או הסרת השעבודים הרלוונטיים הרשומים לטובתו כנגד ובמועד השלמת עסקת המכירה או המימון וביצוע העברת תמורת המכירה או המימון נטו לחשבון הנאמנות כקבוע בסעיף (ד) לעיל.

הוספה של נכסים משועבדים

7.

7.1. החברה תהא רשאית, מעת לעת, וללא הגבלה במספר הפעמים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, להוסיף אחד או יותר מהנכסים המפורטים להלן ו/או כל שילוב ביניהם (להלן: "הנכס המותר" או "הנכסים המותרים"), לרבות לצורך תיקון ו/או עמידה ביחס ההלוואה לבטוחה וזאת מבלי שיהא צורך בקבלת אישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') הקיימים באותה עת, ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים בסעיפים 7.2 ו-7.3 להלן.

להלן רשימת הנכסים המותרים:

(1) פיקדון כספי שיופקד בחשבון הנאמנות, לרבות כתוצאה ממכירה או מימון מחדש של נכס משועבד כמפורט בסעיף 6 לעיל ("הפיקדון הכספי"); ו/או

(2) ערבות בנקאית אוטונומית, שתופקד בידי הנאמן, מאחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל או מחברת ביטוח מישראל ו/או ערבות מטעם מוסד פיננסי אחר מישראל המדורג AA או דירוג מקביל לו לפחות, בלתי מותנית ובלתי חוזרת שתוקפה יהא 30 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב או אשר תהא תקפה לשנה ותחודש מדי שנה כך שביחס לתקופה האחרונה תהא בתוקף עד ל-30 ימים לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז') ("הערבות הבנקאית"). במידה והערבות כאמור שתופק תהא לזמן מוגבל של שנה, אזי ככל שלא המציאה החברה הארכה לתקופה הערבות הבנקאית עד ל-30 ימים עובר למועד פקיעת הערבות הבנקאית או ערבות בנקאית חדשה לתקופה של שנה נוספת וזאת עד ל-30 ימים עובר למועד פקיעת הערבות הבנקאית, יחלט הנאמן את הערבות הבנקאית; ו/או

(3) ניירות ערך של מדינת ישראל ו/או מלווים קצרי מועד של בנק ישראל שמועד פדיונם אינו עולה על מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב אשר יופקדו בחשבון הנאמנות ("ניירות הערך הממשלתיים");

(4) נכסי נדל"ן מבין הנכסים הבאים: (א) נכס נדל"ן, בתחום הפעילות של החברה, לאחר שהתקבלה בעניינו החלטה מיוחדת של מחזיקי אגרות החוב של החברה (להלן בס"ק זה: "נכס נדל"ן מותר"). במקרה של שעבוד נכס הנדל"ן המותר ייווצרו כלל השעבודים המפורטים בסעיפים 2.1 ו-2.2 לעיל בקשר לנכס הנדל"ן המותר, בהתאם להוראות סעיפים 3 ו-0 לעיל, לפי העניין (לרבות שעבוד מלוא הזכויות בתאגיד המחזיק בנכס הנדל"ן המותר).

7.2. התנאים להוספה של נכסים משועבדים (תנאים מצטברים):

(1) במקרה שהנכס הנוסף הוא נכס נדל"ן מותר שאינו נמנה עם הנכסים המשועבדים, הנכס המותר יעמוד בכל הדרישות הבאות: (א) רמת הסיכון או מאפייני הנכס המותר יהיו דומים או מיטיבים ביחס לנכסים המשועבדים, וזאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, אשר בחן את הנכס המותר וקבע כי מתקיים האמור לעיל. במקרה כאמור, החברה תפרסם דוח מיידי אשר יכלול מידע אודות הנכס המותר בדומה לנתונים שניתנו אודות הנכסים המשועבדים ובהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך מספר 29-103 (כפי שתעודכן מעת לעת), שלושים (30) ימים לפחות קודם לביצוע הוספת הנכס המותר בהתאם למפורט בס"ק (2) להלן; (ב) יתקבל אישור מאת עורך דין הבקיא בדין החל על תאגיד הנכס המותר שישועבד לפיו כל זכויות ההון ומלוא הזכויות ההצבעה בתאגיד המחזיק בנכס המותר (100%) מוחזקות, במישרין או בעקיפין, על ידי החברה; (ג) הנכס המותר הוא בבעלות ישירה ומלאה של תאגיד הנכס האמור (או תאגידי הנכס במקרה של החזקה על ידי יותר מתאגיד נכס אחד) וזאת בהתאם לאישור חברת ביטוח הבעלות.

(2) החברה תמסור מידע בדבר הנכס המותר בדומה לנתונים שניתנו בדבר הנכסים המשועבדים, במסגרת דוח מידי, הכולל, בין היתר, את הגילוי הנדרש בהתאם להוראות הדין והנחיות רשות ניירות ערך כפי שיהיו במועד הרלוונטי ובמסגרת הדוח המידי האמור תפרט החברה גם את טיב זכויותיה המשפטיות של החברה בנכס המותר, מחיר רכישת הנכס המותר ואת השווי של הנכס המותר (בצירוף הערכת שווי בהתאם להוראות סעיף 11 להלן).

(3) במקרה שהנכס המותר הוא נכס נדל"ן מותר – עם השלמת יצירת ורישום השעבודים על הנכס המותר ועל זכויות התאגיד המחזיק ישירות בתאגיד הנכס המותר בהתאם להוראות סעיף 7.2 זה, תפרסם החברה גילוי בהתאם לכל דין ולהנחיות רשות ניירות ערך.

7.3. דין הנכס המותר ושעבוד עליו יהיה כדין הנכסים המשועבדים, כאילו נכלל הנכס המותר מלכתחילה בהוראות שטר הנאמנות, לרבות זכותה של החברה לשוב ולהחליפו מעת לעת בהתאם לאמור לעיל.

7.4. הנאמן יהא חייב לחתום, בתוך זמן סביר, על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לביצועה של ההוספה, וזאת בתנאי שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 7.1 לעיל, ולאחר שהחברה הפקידה בידי הנאמן או בחשבון הנאמנות, לפי העניין, את הנכס המותר (ביחס לנכסים המותרים שבס"ק (1) או (2) שבסעיף 7.1 לעיל) בהתאם להוראות נספח זה, לשביעות רצונו של הנאמן ו/או המציאה לנאמן את כל המסמכים הנדרשים בהתאם לנכס המותר, כאמור בסעיף 7.1 לעיל לשביעות רצון הנאמן. לנאמן לא יהיה שיקול דעת בבחירת הנכס המותר מעבר לבדיקת עמידתו בהוראות סעיף 7 זה, והוא יתבסס על האישורים שתמציא לו החברה כאמור.

7.5. אין באמור בסעיף 7 זה כדי לחייב את החברה להוסיף נכס כלשהו מהנכסים המותרים המפורטים בשטר זה.

7.6. בכל מועד פרסום דוחות כספיים של החברה שיחול לאחר הוספת נכס מותר בהתאם להוראות סעיף 7 זה, של אילו מהנכסים המפורטים בסעיפים 7.1(1) עד (4) לעיל (להלן בס"ק זה: "**הנכסים שהוספו**"), מהם יעלה כי החברה עומדת בהתניית יחס ההלוואה לבטוחה בהתאם להוראות סעיף 6.3 לשטר הנאמנות, תהא רשאית החברה, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי לדרוש מהנאמן לשחרר לידיה את כל או חלק מהנכסים שהוספו (ובלבד שנכס שהוסף שישוחרר ככל שישוחרר כאמור, ישוחרר באופן מלא לרבות הזכויות בתאגיד הנכס הרלוונטי), מבלי שתידרש לשם כך לאישור הנאמן ו/או לאישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), והנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה כאמור ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לשחרור הנכסים האמורים לחברה ובתנאי שלאחר שחרור הנכס/ים כאמור, בלי להתחשב בנכסים האמורים במסגרת התחשיב, תעמוד החברה בהתניית יחס ההלוואה לבטוחה בהתאם להוראות סעיף 6.3 לשטר הנאמנות וכן כי נכון למועד השחרור לא מתקיים אירוע הפרה.

החברה תמציא לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצונו, אליו יצורף תחשיב מפורט ואסמכתאות רלוונטיות, כי לאחר שחרור הנכס/ים הרלוונטיים לחברה וגריעתם ממצבת הנכסים המשועבדים, החברה תעמוד בהתניית יחס ההלוואה לבטוחה כאמור בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות, וכן כי במועד שחרור הנכס המותר משעבוד לא קמה עילה לפירעון מידי של אגרות החוב (סדרה ז') ו/או למימוש בטוחות, בהתאם לסעיף 8.1 לשטר הנאמנות ולא תקום או תהיה קיימת כזו בעקבות ביצוע שחרור הנכס כאמור.

מובהר, כי לאחר שחרור הנכס/ים כאמור לחברה, כמפורט לעיל, לא יהיו הם כפופים בדרך כלשהי להוראות שטר זה החלות על הנכסים המשועבדים.

8. תיקון השעבודים במקרה של הרחבת הסדרה

8.1. ככל שתבצע החברה הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה ז'), בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 4.2 לשטר הנאמנות, יתוקנו השעבודים, ככל שיידרש תיקון כאמור, כך שיבטיחו גם את מלוא התחייבויות החברה מכוח אגרות החוב (סדרה ז') הנוספות (להלן בסעיף זה: "**תיקון השעבודים**") לטובת הנאמן כנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') והכול בהתאם להנחיית עורך הדין האמריקאי מטעם הנאמן ולשביעות רצונו.

8.2. תמורת ההנפקה שתתקבל בידי רכז ההנפקה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') הנוספות (קרי, בניכוי עמלת התחייבות מוקדמת למשקיעים מסווגים בלבד), תועבר על ידי רכז ההנפקה, על פירותיה, לחשבון הנאמנות וזאת עד לתיקון השעבודים ורישוםם בהתאם לחוות הדעת של עורך הדין האמריקאי מטעם הנאמן, בשינויים המחויבים או עד לקבלת אישור של עורך הדין האמריקאי כי לא נדרש תיקון לשעבודים בעקבות הרחבת הסדרה.

9. שימוש בכספים המופקדים בחשבון הנאמנות

החברה תהא רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הנאמנות (למעט כרית ההוצאות), לרבות פירותיהם, לצרכים הבאים בלבד:

9.1. פירעון קרן ו/או ריבית אגרות חוב (סדרה ז'), לרבות בדרך של פדיון מוקדם מלא או חלקי, לפי שיקול דעת החברה וזאת בכפוף לכך שלאחר שימוש בכספים לצורך ביצוע תשלום כאמור תעמוד החברה ביחס הלוואה לבטוחה שלא יעלה על 80%.

יובהר כי על פדיון מוקדם מלא או חלקי כאמור, תחולנה ההוראות המפורטות בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות (בשינויים המחויבים). הסכומים שיידרשו לשם ביצוע הפדיון המוקדם המלא או החלקי ישולמו ישירות מתוך חשבון הנאמנות על-ידי הנאמן והחברה תשלים כל סכום שיידרש, ככל שיידרש, לצורך ביצוע הפדיון המוקדם המלא או החלקי כאמור.

9.2. רכישת נכס מותר אשר ישועבד לטובת הנאמן בהתאם להוראות סעיף 7 לעיל וזאת בכפוף לכך ש: (1) במועד השימוש בכספים לצורך רכישה כאמור לא קמה עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות; (2) לאחר שימוש בכספים לצורך רכישת נכס מותר כאמור תעמוד החברה ביחס הלוואה לבטוחה שלא יעלה על יחס ההלוואה לבטוחה הנדרש בנספח; (3) בד בבד עם שחרור הכספים לצורך רכישת הנכס המותר ישועבד הנכס המותר לטובת הנאמן בהתאם להוראות נספח זה (לרבות שעבוד הזכויות בתאגיד המחזיק הנכס המותר) ויומצאו לנאמן כל המסמכים המפורטים בסעיף 3 לעיל.

9.3. שחרור מזומנים לחברה בהתאם להוראותיה וזאת בכפוף לכך ש: (1) במועד שחרור הכספים לחברה כאמור לא קמה עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות; (2) לאחר שחרור הכספים כאמור לחברה תעמוד החברה ביחס הלוואה לבטוחה שלא יעלה על יחס ההלוואה לבטוחה הנדרש בנספח.

9.4. לעניין סעיפים 9.1-9.3 לעיל, ככל שתבצע החברה הרחבה של סדרת אגרות מעבר להרחבת הסדרה הראשונה (כהגדרת המונח בסעיף 2.5 לשטר הנאמנות), יחס הלוואה לבטוחה שיידרש לצורך שימוש בכספים המופקדים בחשבון הנאמנות לשם ביצוע אילו מהפעולות שבסעיפים האמורים יהא יחס הלוואה לבטוחה שלא יעלה על יחס ההלוואה לבטוחה הנדרש בנספח.

9.5. לעניין סעיף 9 זה, החברה תמציא לנאמן תחשיבים רלוונטיים, לעניין יחס ההלוואה לבטוחה, חתומים על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, וכן אישורים רלוונטיים חתומים על ידי נושא משרה בכיר בחברה כי במועד הרלוונטי כאמור לא קמה עילה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות, והכל בנוסח לשביעות רצון הנאמן.

הסרת ו/או המחאת השעבודים

10. לאחר קיום מלוא התחייבויות החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז'), לרבות פירעון מלא וסופי של אגרות החוב (סדרה ז') (קרן, ריבית וריבית פיגורים ככל שתחול) ולרבות פירעון כל סכום הנדרש לפי תנאי שטר הנאמנות, או במסגרת פדיון מוקדם מלא כמתואר בסעיף 5.8.7 לעיל, 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 ובכפוף לייעוץ משפטי שיקבל וייתן לחברה ולתאגידי הנכס את הסכמתו להסיר ו/או להמחות את כל השעבודים שיהיו תקפים באותו מועד.
- 10.2. מובהר, כי במקרה של הסרת השעבודים, הנאמן יפעל על פי ייעוץ משפטי שיקבל כאמור (על חשבון החברה ו/או תאגידי הנכס) ולחברה, לחברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ולתאגידי הנכס ולכל מי מטעמם לא תהיינה כל טענות כלשהן כלפי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב במידה ופעל הנאמן כאמור, אף אם בהתאם לייעוץ כאמור יסרב הנאמן לחתום ו/או יתנה את חתימתו בתנאים.
- 10.3. הסרת ו/או המחאת השעבודים בפועל תבוצע על ידי החברה, חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ותאגידי הנכס.
- במועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ז') נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה יעביר לנאמן אישור בנוסח לשביעות רצונו לפיו ההתחייבויות בהתאם להוראות שטר הנאמנות ותנאי אגרות החוב נפרעו באופן מלא וסופי.

שוויים הבטוחתי של הנכסים המשועבדים ויחס הלוואה לבטוחה

11. במקרים בהם יהא צורך בבחינת השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים בהתאם לשטר הנאמנות ו/או לנספח זה, יחולו הכללים הבאים (לעיל ולהלן): **"השווי הבטוחתי"**:
- 11.1.1. לעניין סעיף זה, **"מועד הבדיקה"**: לעניין הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') לראשונה – מועד ביצוע המכרז המוסדי להנפקת אגרות החוב (סדרה ז') לראשונה; לעניין הרחבת סדרת אגרות החוב כאמור בשטר הנאמנות – שני ימי עסקים עובר למועד ביצוע המכרז המוסדי להרחבת הסדרה או קבלת החלטה של דירקטוריון החברה להרחבת הסדרה, במסגרת של הצעה פרטית; או לעניין מכירה או מימון של נכס משועבד או הוספת נכס מותר או שימוש בכספים שבחשבון הנאמנות בהתאם להוראות סעיף 9 לעיל – שני ימי עסקים עובר למועד ביצוע הפעולה כאמור; או לעניין עמידה בהתחייבויות שטר הנאמנות שבסעיף 5.3 ו-6.3 – מועד פרסום הדוחות הכספיים הרלוונטיים ביחס ליום תום תקופת הדוחות הכספיים הרלוונטיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד (קרי ביחס ליום 31 במרץ, ביחס ליום 30 ביוני, ביחס ליום 30 בספטמבר או ביחס ליום 31 בדצמבר).
- 11.2. השווי הבטוחתי של מזומן שיימצא בחשבון הנאמנות, לרבות כל פיקדון כספי בחשבון הנאמנות, אם וככל שיהא, יהא שווה ל-100% מסכום המזומן, לרבות פירות שנצברו בגינו, אם וככל שנצברו, למועד הבדיקה; השווי הבטוחתי של ערבויות בנקאיות יהא שווה ל-100% מגובה הסכום שניתן לקבל כתוצאה מחילוט של אותן ערבויות בנקאיות, לרבות פירות שנצברו בגינן, אם וככל שנצברו, במועד הבדיקה הרלוונטי; השווי הבטוחתי של ניירות הערך הממשלתיים יהא שווה ל-100% משוויים בבורסה לפי שער הנעילה בתום יום המסחר הקודם למועד הבדיקה.
- 11.3. השווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים ושל כל נכס נדל"ן נוסף שישועבד (ככל שישועבד בהתאם להוראות סעיף 7 לעיל) ייקבע על פי הערכת שווי של האחרונה הנכסים המשועבדים בתוספת הסכומים שהושקעו בנכס על ידי החברה ממועד הערכת השווי האחרונה ועד למועד הבדיקה, ובלבד שהערכת שווי כאמור תעמוד בכל התנאים הבאים:

11.3.1. הערכת השווי תיערך על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי אשר ייבחר על-ידי החברה, ובלבד שיהיה בעל ניסיון בביצוע שומות נדל"ן לחברות ציבוריות בהתאם לדרישות חוק ניירות ערך ותקנותיו ו/או בביצוע שומות נדל"ן לחברות שהתאגדו באותה מדינה בה מצוי הנכס המשועבד הרלוונטי. לעניין זה, מקובל ומוסכם לגבי מערכי שווי בארה"ב – מערכי השווי BBG, Inc או Bowery Valuation, או כל שמאי אחר המופיע ברשימת השמאים המוכרים והמאושרים על ידי אחד מחמשת הבנקים הגדולים בארה"ב. יובהר כי לא חלה על הנאמן חובה לערוך בחינה על זהות מעריך השווי מעבר לאמור בסעיף זה.

11.3.2. תאריך החתימה על הערכת השווי יהיה לכל היותר שלושה חודשים קודם למועד הבדיקה. מובהר כי מכתבי עדכון להערכת השווי אשר יתקבלו ממעריך השווי ייחשבו כנכללים בהגדרת הערכת שווי לצורכי שטר הנאמנות.

11.3.3. למען הסר ספק, הערכת שווי אשר שימשה לצורך דוחותיהם הכספיים המבוקרים או הסקורים הרלוונטיים של החברה ו/או תאגידי הנכס, לפי העניין, תשמש גם לצרכי שטר הנאמנות, ובלבד שעמדה בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

11.3.4. מובהר, כי על החברה לא חלה חובה לבצע הערכות שווי לנכסיה למעט כמפורט בשטר הנאמנות ובנספח זה לצורך בחינת השווי הבטוחתי של נכס הנדל"ן. החברה מתחייבת לבצע הערכות שווי לנכסים המשועבדים לפחות אחת לשנה.

11.3.5. פרסום הערכת שווי או מכתב עדכון להערכת שווי על ידי החברה, במערכת במגנ"א, יהווה המצאה לנאמן.

11.3.6. מובהר כי החברה לא התחייבה לשווי מינימלי של הנכסים המשועבדים ולא תידרש להעמיד בטוחות נוספות, לרבות כתוצאה מירידת שווי של הנכסים המשועבדים. אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מחובת החברה לעמוד ביחס הלוואה לבטוחה שנקבע בשטר הנאמנות ו/או בנספח זה במועד הבדיקה הרלוונטי.

11.4. יחס הלוואה לבטוחה

בשטר הנאמנות ובנספח זה **"יחס הלוואה לבטוחה"**: שווה ל- $\frac{A-B}{C}$, בהתאם להגדרת המונחים להלן.

"A" משמעו בסעיף זה: הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ז') (למען ספק, לרבות הריבית שנצברה וטרם שולמה), בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה למועד הבדיקה;

"B" משמעו בסעיף זה: הסכום המצטבר של השווי הבטוחתי של פיקדונות כספיים ו/או ערבויות בנקאיות ו/או ניירות ערך ממשלתיים ו/או כספים המופקדים בחשבון הנאמנות, לרבות סכום המסגרת כהגדרת המונח בסעיף 5.8 לעיל, במועד הבדיקה;

"C" משמעו בסעיף זה: השווי הבטוחתי של נכסי הנדל"ן המשועבדים.

שער החליפין שקל/דולר שיילקח בחשבון לעניין חישוב יחס הלוואה לבטוחה, ייקבע על פי השער היציג של בנק ישראל ביום המסחר האחרון עובר למועד הבדיקה הרלוונטי. למקרה של חישוב יחס הלוואה לבטוחה לעניין עמידה בהתחייבויות שטר הנאמנות שבסעיף 6.3 שער החליפין כאמור יקבע על פי השער היציג של בנק ישראל אשר נעשה בו שימוש בדוחות הכספיים הרלוונטיים לבדיקה. לעניין יחס החליפין הנדרש לצורך ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה ז'), שער החליפין שיילקח בחשבון לעניין חישוב יחס הלוואה לבטוחה, ייקבע על פי השער היציג של בנק ישראל ביום המסחר האחרון עובר למועד המכרז המוסדי למשקיעים מסווגים.

12. הוראות כלליות, הצהרות והתחייבויות בקשר עם הנכסים המשועבדים .12

12.1. החברה, חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים, תאגידי הנכס ושותפי החברה בהחזקות הנכס, בחתימתם בשולי שטר הנאמנות וכן בחתימתם על מסמכי הבטוחות, מצהירים ומתחייבים, יחד ולחוד, כדלקמן :

12.1.1. הנכס המשועבד מס' 1 מוחזק בבעלותם המלאה, הישירה ובלעדית של תאגידי הנכס המשועבד מס' 1. הנכס המשועבד מס' 2 מוחזק בבעלותם המלאה, הישירה והבלעדית של תאגידי הנכס המשועבד מס' 2. הנכס המשועבד מס' 1 מוחזק על ידי תאגידי הנכס המשועבד מס' 1 והנכס המשועבד מס' 2 מוחזק על ידי תאגידי הנכס המשועבד מס' 2, שניהם באמצעות Tenancy in Common (TIC) שהינה החזקה משותפת, בחלק בלתי מסוים במקרקעין, כאשר לכל שותף זכות בעלות בכל חלק וחלק מהמקרקעין (חלק יחסי), בהתאם לשיעור החזקותיו, בדומה להחזקה במושע בישראל. הכל, בהתאם לשיעור ההחזקה בין החברה לבין שותפי החברה בהחזקות הנכסים כמפורט בסעיף ההגדרות לעיל.

12.1.2. תאגידי הנכס המשועבד מס' 1 זכאים באופן בלעדי למלוא ההכנסות הנובעות מהנכס המשועבד מס' 1. תאגידי הנכס המשועבד מס' 2 זכאים באופן בלעדי למלוא ההכנסות הנובעות מהנכס המשועבד מס' 2. הכול, בהתאם לשיעור ההחזקה בין החברה לבין השותפים בהחזקות הנכסים המשועבדים כמפורט בסעיף ההגדרות לעיל.

12.1.3. החברה מחזיקה בשרשור ב-95% מהזכויות בנכס המשועבד מס' 1 ובשרשור, באמצעות האי.איי.טי. החברה מחזיקה בשרשור ב-90% מהזכויות בנכס המשועבד מס' 2.

12.1.4. מובהר כי :

i. בקשר לנכס המשועבד מס' 2 :

זכויות תאגידי הנכס המשועבד מס' 2 הינן זכויות חכירה לדורות על פי הסכם חכירת מקרקעין (Ground Lease) עם מחכיר צד שלישי בלתי קשור לחברה, שהינו בעל זכויות הבעלות בנכס (fee owner) (להלן: "המחכיר (fee owner)" ו-"זכויות הבעלות של המחכיר (fee owner)", בהתאמה), לתקופת חכירה שתסתיים בשנת 2079 ובתמורה לדמי חכירה בסך של כ-655 אלפי דולר לשנה³, המשולמים על בסיס חודשי (להלן: "הסכם החכירה" ו-"דמי החכירה", לפי העניין)⁴.

- החברה, שותף החברה בהחזקת הנכס המשועבד מס' 2 ותאגידי הנכס המשועבד מס' 2 מתחייבים לשלם את מלוא דמי החכירה במועדם ולהודיע לנאמן ככל שלא בוצע איזה תשלום מדמי החכירה במועד וזאת בתוך 3 ימי עסקים ממועד התשלום.

- לא יאוחר מ-7 ימי עסקים מתום כל רבעון קלנדרי וכל עוד הנכס המשועבד מס' 2 נכלל בין הנכסים המשועבדים (כהגדרת המונח בסעיף ההגדרות לעיל), החברה תמסור לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה כי נכון לרבעון הקלנדרי שהסתיים עובר למועד האישור, שולמו מלוא דמי החכירה ולא קיים חוב מהותי כלשהו בגין הסכם החכירה או הפרה של הסכם החכירה.

- בנוסף, תודיע החברה לנאמן מיד כשייוודע לה על כל הפרה מהותית של הסכם החכירה ו/או על התקיימות עילה לביטולו של הסכם החכירה ו/או על הודעה שהתקבלה אצלה בדבר הפרה מהותית או ביטול של הסכם החכירה. יצוין כי במקרה של קבלת הודעה אצל תאגידי הנכס המשועבד מס' 2 מאת המחכיר (fee owner) בדבר הפרה מהותית של הסכם החכירה שלא רופאה עד חלוף תקופות הריפוי הרלוונטיות, יהא רשאי המחכיר (fee owner) לסיים את הסכם החכירה.

³ דמי חכירה עד ליום 31 במרץ 2026. בהתאם למנגנון עדכון דמי החכירה הקבוע בהסכם החכירה, החל מיום 1 באפריל 2026 ובמשך תקופה של 5 שנים יעמדו דמי החכירה על כ-675 אלפי דולר לשנה.

⁴ הסכם החכירה נחתם לראשונה בחודש מרץ 1980.

כאמור לעיל, זכויות הבעלות של המחכיר (fee owner), שהינו צד שלישי בלתי קשור לחברה, אינן נכללות במשכנתא לטובת הנאמן. המחכיר (fee owner) רשאי לנהוג בזכויות הבעלות של המחכיר (fee owner) מנהג בעלים לרבות למכור, להמחות, לשעבד את זכויותיו וכו', והכל מבלי שייפגעו זכויות החכירה של תאגידי הנכס המשועבד מס' 2. מובהר בזאת כי ככל שהמחכיר (fee owner) יבקש לרשום משכנתא על זכויות הבעלות של המחכיר (fee owner) לטובת מלווה כלשהו, הוא יהיה רשאי לעשות כן, כאשר המשכנתא על זכויות הבעלות של המחכיר (fee owner) לא תפגע בזכויות תאגידי הנכס המשועבד מס' 2 מכוח הסכם החכירה ו/או זכויות הנאמן ומחזיקי אגרות החוב מכוח המשכנתא על הנכס המשועבד מס' 2. ככל שתידרש הסכמת הנאמן ליצירת ו/או רישום המשכנתא על זכויות הבעלות של המחכיר (fee owner) יעשה כן הנאמן לאחר שיקבל אישור מאת עורך הדין האמריקאי כי אין במשכנתא האמורה כדי לפגוע במשכנתא לטובת הנאמן על זכויות החכירה בנכס המשועבד מס' 2 ו/או על השעבוד על אילו מהזכויות המשועבדות הרלוונטיות.

מובהר כי לאור שזכויות תאגידי הנכס המשועבד מס' 2 בנכס המשועבד מס' 2 הינן זכויות חכירה, הרי שמכוח הסכם החכירה פעולות שתעשה על ידי המחכיר (fee owner), לרבות פעולות כאמור לעיל, תעשה, ככל שתיעשינה, מבלי לפגוע בזכויות תאגידי הנכס המשועבד מס' 2 מכוח הסכם החכירה.

12.1.5. נכון למועד חתימת שטר זה, קיימים שוכרים בנכסים המשועבדים אשר מכוח הסכמי השכירות איתם, נדרשה התקשרות בהסכם SNDA⁵ בין הנאמן, כבעל השעבודים על הנכסים המשועבדים, לבין אותם שוכרים, לפיו, בין היתר, השוכר הרלוונטי מכיר ומאשר את יצירת השעבודים לטובת הנאמן וכי כל עוד השוכר מקיים את חובותיו מכוח הסכם השכירות הרלוונטי הנאמן ו/או מי מטעמו לא יפריעו לשוכר לעשות שימוש בנכס המשועבד הרלוונטי בהתאם לזכויות שניתנו לשוכר במסגרת הסכם השכירות הרלוונטי ולמגבלות הכלולות בו. תאגידי הנכס יהיו רשאים להתקשר עם שוכרים חלופיים ו/או נוספים, אשר בהתאם להסכם השכירות איתם יידרש הנאמן לחתום על הסכם SNDA (וזאת מבלי לגרוע מהוראות סעיף 12.1.33 ו/או 12.1.34 להלן). החברה או תאגידי הנכס ימסרו לנאמן הודעה בכתב בדבר התקשרות בהסכם שכירות כאמור ובדבר הצורך לחתום על הסכם SNDA עם אותו שוכר והנאמן יחתום על הסכם SNDA כאמור ובלבד שיאושר נוסח הסכם ה-SNDA על ידי עורך הדין האמריקאי מטעם הנאמן אשר גם יאשר כי לא יהא בו כדי לפגוע בתוקף השעבודים על הנכסים המשועבדים וביכולת לאכוף ולממש את השעבודים האמורים.

12.1.6. לעשות שימוש בכוח הנובע מהחזקותיהם על מנת שתאגידי הנכס יחתמו על כל מסמך שיידרש בהתאם לשטר הנאמנות.

12.1.7. הסכם התפעול של תאגידי הנכס או מסמכי ההתאגדות של תאגידי הנכס או כל הסכם אחר שתאגידי הנכס צד לו אינם סותרים את הוראות שטר הנאמנות וכן לא יסתרו בעתיד כל הוראה מהוראות שטר הנאמנות.

12.1.8. הסכמי התפעול או מסמכי ההתאגדות של חברות החזקות של הנכסים המשועבדים או כל הסכם אחר שחברות החזקות של הנכסים המשועבדים צד להן אינם סותרים את הוראות שטר הנאמנות וכן לא יסתרו בעתיד כל הוראה מהוראות שטר הנאמנות.

12.1.9. תאגידי הנכס לא ישנו את הסכמי התפעול שלהם או כל הסכם אחר בו הם מתקשרים, באופן שתחולנה מגבלות כלשהן על השעבודים או הזכויות המשועבדות לרבות הזכויות בנכסים המשועבדים, עבירות או מימוש ו/או המחאת הזכויות מכוח ו/או תוקף ו/או יכולת מימוש השעבודים עליהן הנוצרים על פי שטר הנאמנות.

⁵ הסכם Subordination, Non-Disturbance and Attornment.

12.1.10. חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים לא תשננה את הסכמי התפעול שלהן או מסמכי ההתאגדות שלהן או כל הסכם אחר בו הן מתקשרות, באופן שתחולנה מגבלות כלשהן על הזכויות בתאגידי הנכס המשועבדות, עבירותן או מימושן ו/או המחאת הזכויות מכוחן ו/או תוקף ו/או יכולת מימוש השעבודים עליהן הנוצרים על פי שטר הנאמנות.

12.1.11. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, להימנע מביצוע כל דיספוזיציה בתאגידי הנכס ו/או בנכסים המשועבדים ו/או בזכויות המשועבדות, לרבות להימנע מהקצאת זכויות נוספות בתאגידי הנכס לכל אדם או גוף (כולל החברה) ובכלל זאת לא להקנות לכל אדם או גוף זכות כלשהי כלפי הנכסים המשועבדים וזאת כל עוד לא נפרעו כל הסכומים המובטחים ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגינם, ללא קבלת אישור חתום ע"י הנאמן מראש לאחר שהתקבלה החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב בנושא בהחלטה מיוחדת. החברה תכלול אישור בדבר עמידה בהוראות סעיף זה באישור השנתי שתמציא לנאמן בהתאם להוראות סעיף 18.20 לשטר הנאמנות.

12.1.12. על אף האמור בסעיף 12.1.11 לעיל, החברה תהא רשאית להכניס שותף או שותפים צד ג' נוספים לנכס המשועבד מס' 1, אליהם תעביר החברה עד 3.5% מזכויותיה בנכס האמור, כך שלאחר השלמת העברה האמורה יעמוד שיעור ההחזקה של החברה (בשרשור) בנכס המשועבד מס' 1 על 91.5%. שינוי כאמור יבוצע בתיאום עם הנאמן, כך שהשותפים אליהם יועברו הזכויות כאמור יחתמו על כל המסמכים הנדרשים לצורך שיעבוד מלוא זכויותיהם בנכס ומלוא זכויותיהם בתאגידי הנכס החדשים שיוחזקו על ידם, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בהתאם להוראות נספח זה וזאת בד בבד עם העברת הזכויות כאמור ובכפוף לכך שלא תועברנה הזכויות כאמור ללא שבעת ההעברה ייווצרו ויירשמו (ככל שרלוונטי) השעבודים לטובת הנאמן כאמור. במקרה זה, יראו בתאגידי הנכס החדשים ובשותפים החדשים האמורים כאילו נכללו בהגדרות המפורטות בסעיפים 1.4 ו-1.6 לעיל, ויחולו עליהם כל ההוראות הרלוונטיות בנספח זה בשינויים המחויבים. במקרה של העברת זכויות כאמור יומצאו לנאמן כל המסמכים המפורטים בסעיף 3 לעיל הרלוונטיים, לרבות המסמכים המפורטים בסעיפים 3.3 עד 3.5 לעיל, בהתאם להוראות עורך הדין האמריקאי. מובהר כי העברת זכויות בהתאם לסעיף זה, אף אם תיעשה כנגד תשלום לחברה, לא תיחשב מכירה של הנכס המשועבד ולא יחולו לגביה הוראות סעיף 6 לנספח זה.

12.1.13. החברה מתחייבת לוודא, אחת לחצי שנה, ב-1 באפריל ו-1 באוקטובר (בסעיף זה: "**מועד הבדיקה**") כי הסכום המובטח ב-Note (בסעיף זה: "**הסכום המובטח**") הינו שווה, לכל הפחות ליתרת הערך הנקוב של אגרות החוב כפי שהוא במועד הבדיקה ועל בסיס שער החליפין ביום העסקים הקודם למועד הבדיקה. החברה תמסור לנאמן את ממצאי בדיקתה וזאת בתוך 2 ימי עסקים ממועד הבדיקה. ככל שיימצא כי הסכום המובטח נמוך מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב נכון למועד הבדיקה, יתוקן ה-Note כך שסכום ה-Note יהיה שווה ליתרת הערך הנקוב של אגרות החוב נכון למועד הבדיקה וכן תוגדל המשכנתא כך שתבטיח את מלוא הסכום המובטח העדכני על פי ה-Note כאמור והכול בהתאם להוראות עורך הדין האמריקאי⁶. יודגש כי ככל שבמועד בדיקה עבור חציון מסוים, הסכום המובטח כאמור יהיה גבוה מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב על בסיס שער החליפין למועד הבדיקה לא תידרש החברה לעדכן את סכום ה-Note. ככל שהחברה עדכנה את הסכום המובטח כאמור, החברה תציין את הסכום המובטח העדכני במסגרת דוח הדירקטוריון הרבעוני או השנתי שתפרסם החברה עבור התקופה בה חל מועד הבדיקה הרלוונטי. כמו כן, החברה תבצע בדיקה של שער החליפין נכון ליום העסקים הקודם ליום ה-1 בינואר ו/או 1 ביולי, של כל שנה, וככל שיימצא כי הפרש שער החליפין ביחס לבדיקה במועד הבדיקה הקודם יהא מעל ל-10% וכן כי הסכום המובטח נכון ה-1 בינואר ו/או 1 ביולי, לפי העניין, נמוך מיתרת הערך הנקוב של אגרות החוב כפי שהיא

⁶ מובהר כי תיקון כאמור יכול שיעשה בדרך של חתימה על Note נוסף ויצירת ורישום משכנתא נוספת.

באותו מועד, יתבצע עדכון כאמור לעיל גם בתאריך זה והוראות סעיף זה יחולו בשיעורים המחויבים.

במקרה של עדכון ה- Note והמשכנתא בהתאם להוראות סעיף זה, יחתום הנאמן על המסמכים הנדרשים לצורך עדכון כאמור בהתאם להוראות עורך הדין האמריקאי.

12.1.14. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 12.1.11 לעיל, חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים מתחייבות כי ככל שתוקצנה להן זכויות נוספות בתאגידי הנכס הן תשעבדנה זכויות אלו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות נספח זה (לרבות לעניין המסמכים שיידרשו בקשר עם שעבוד כאמור).

12.1.15. לתאגידי הנכס ולחברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים אין חובות פיננסיים כלשהם.

12.1.16. פעילותם היחידה של תאגידי הנכס היא החזקה במישרין בנכסים המשועבדים שבבעלותם, ואין לתאגידי הנכס נכסים כלשהם למעט הנכסים המשועבדים.

12.1.17. פעילותן היחידה של חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים היא החזקה בזכויות בתאגידי הנכס ואין לחברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים נכסים כלשהם מלבד זכויותיהן בתאגידי הנכס.

12.1.18. לא למשכן ולא לשעבד את הנכסים המשועבדים ו/או אילו מהזכויות בקשר עם הנכסים המשועבדים או כל חלק ממנו, לפי העניין, לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא, וכן לא להעניק כל זכות שהיא בתאגידי הנכס לרבות בנכסיהם.

12.1.19. לא למשכן ולא לשעבד את הזכויות בתאגידי הנכס המשועבדות או כל חלק מהן לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא.

12.1.20. לא לשעבד את רכושם וזכויותיהם של תאגידי הנכס וחברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים, הקיימים והעתידיים, ולגרום לכך שחברות בבעלותם (ככל שיהיו כאלה בעתיד) לא תשעבדנה את רכושן וזכויותיהן, כולן או מקצתן, בשעבוד שוטף כללי ו/או בשעבודים ספציפיים (לרבות שעבוד שוטף על נכסים ספציפיים), ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה זו) לכך בהחלטה מיוחדת. לעניין זה יובהר כי תאגידי הנכס מתחייבים כי לא יקימו תאגידי בינם לבין הנכס וחברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים מתחייבות כי לא תקמנה תאגידי בינן לבין תאגידי הנכס.

12.1.21. כל עוד הנכסים המשועבדים והזכויות בתאגידי הנכס המשועבדות יהיו משועבדים לטובת הנאמן, לא למכור, לא להעביר, לא להמחות ו/או להקנות לגורם כלשהו באיזה אופן שהוא את הנכסים המשועבדים ו/או הזכויות בתאגידי הנכס או כל חלק מהם, לפי העניין, או כל זכות הנובעת מהם בין במישרין ובין בעקיפין, אלא בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

12.1.22. לעשות ולהורות לתאגידי הנכס, על חשבונה של החברה או על חשבון חברת הבת או על חשבון חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים או על חשבון תאגידי הנכס, לפי העניין, כל שיהיה דרוש בנסיבות העניין, על מנת שכוחם של השעבודים הנוצרים על-פי נספח זה על הנכסים המשועבדים ועל הזכויות בתאגידי הנכס המשועבדות יהיה תקף כלפי צדדים שלישיים, לרבות נושים אחרים, קיימים או עתידיים, של החברה או של שותפי החברה בהחזקת הנכסים, לפי העניין, של חברת הבת, של חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ושל תאגידי הנכס, ויגבר על זכויותיהן בכל הנוגע לשעבודים.

12.1.23. במועד ההתקשרות בשטר זה אין כל מניעה על-פי כל דין, הסכם או התחייבות, לרבות מסמכי ההתאגדות של מי מבין החברה ו/או חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ו/או תאגידי הנכס לחתימתם על שטר הנאמנות או בשוליו (לפי העניין) ולביצוע כל התחייבויותיהם על-פיו, וכי אין כל הגבלה או תנאי על יצירת השעבודים המפורטים

בנספח 6.1 זה ועל התחייבויותיהם של מי מהתאגידים האמורים על פיהם, וכי התקשרותם וחתימתם של החברה ו/או חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ו/או תאגידי הנכס על שטר זה או בשוליו (לפי העניין) אינם מהווים הפרה של התחייבות כלשהי שהחברה או שחברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים או תאגידי הנכס נטלו על עצמם, וכי במוסדות המוסמכים של כל אחד מהתאגידים האמורים קיבלו החלטה כדין בדבר יצירת השעבודים וחתימתם על שטר זה או בשוליו (לפי העניין), כי התקבלה הסכמתם של שותפי החברה בהחזקת הנכסים ליצירת ו/או רישום השעבודים בהתאם למתואר בשטר זה, וכי מלבד הסכמת שותפי החברה בהחזקת הנכסים (אשר התקבלה כאמור) לא נדרשת הסכמה ליצירת ו/או רישום השעבודים בהתאם למתואר בשטר זה מכל גורם שהוא אחר. החברה מתחייבת בזאת להודיע מידית לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה.

12.1.24. בכפוף לאמור בסעיף 2 לעיל בדבר השעבודים הנוצרים על פי שטר זה, זכויות תאגידי הנכס המשועבד מס' 2 בנכס המשועבד מס' 2 וזכויות חברת ההחזקות של הנכס המשועבד מס' 2 בתאגידי הנכס המשועבד מס' 2 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 לרבות במסגרת הסכם החכירה (ובלבד שתימסר על כך הודעה למחכיר (fee owner), כהגדרתו בסעיף 12.1.4 i לעיל, וכי הנעבר יכנס בנעלי תאגידי הנכס המשועבד מס' 2 בהסכם החכירה).

12.1.25. בכפוף לאמור בסעיף 2 לעיל בדבר השעבודים הקיימים וההלוואה הקיימת ולשעבודים הנוצרים על פי שטר זה, זכויות תאגידי הנכס המשועבד מס' 1 בנכס המשועבד מס' 1 וזכויות חברת ההחזקות של הנכס המשועבד מס' 1 בתאגידי הנכס המשועבד מס' 1 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.

12.1.26. במועד החתימה על שטר זה, החברה ו/או חברת הבת ו/או שותפי החברה בהחזקת הנכסים ו/או חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ו/או תאגידי הנכס אינם מצויים בהליכי פירוק ו/או כינוס נכסים (זמני או קבוע) ו/או הקפאת הליכים (או כל הליך דומה בהתאם לדין החל עליהם) ולא ידוע לחברה ו/או לחברת הבת ו/או לשותפי החברה בהחזקת הנכסים ו/או לחברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ו/או לתאגידי הנכס על איום בהגשת בקשה או בנקיטת הליכים כאמור ו/או מינוי בעל תפקיד על ידי בית משפט כאמור, והחברה ו/או חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ו/או תאגידי הנכס לא קיבלו החלטת פירוק.

12.1.27. לא ידוע לחברה ו/או לחברת הבת ו/או לשותפי החברה בהחזקת הנכסים ו/או לחברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ו/או תאגידי הנכס על כל הליך פלילי או מינהלי המתנהל על ידי רשות שלטונית או מינהלית נגד מי מהם.

12.1.28. החברה ו/או חברת הבת ו/או שותפי החברה בהחזקת הנכסים ו/או חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ו/או תאגידי הנכס לא קיבלו הודעה כלשהי על תביעות כלשהן ביחס לזכויותיהם של תאגידי הנכס בנכסים המשועבדים או לזכויותיהם של חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים בזכויות בתאגידי הנכס המשועבדות. החברה מתחייבת בזאת להודיע לנאמן בכתב במקרה בו יחול שינוי באמור בס"ק זה מיד כשיודע לה הדבר ולטפל בתביעות כאמור באופן מיידי.

12.1.29. לא ידוע לחברה ו/או לחברת הבת ו/או לשותפי החברה בהחזקת הנכסים ו/או לחברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ו/או לתאגידי הנכס על כל פגם בזכויות המשועבדות,

וכי אם יתגלה פגם בזכויות המשועבדות הם יפעלו לתיקון הפגם בהקדם האפשרי מיד כשייוודע להן על פגם כאמור.

12.1.30. לא נתקבלו אצל החברה ו/או חברת הבת ו/או שותפי החברה בהחזקת הנכסים ו/או חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ו/או תאגידי הנכס דרישה בכתב ו/או תביעה ו/או צו כלשהם של רשות מוסמכת לטפל במפגעים סביבתיים שמקורם בנכסים המשועבדים.

12.1.31. בכפוף להוראות שטר הנאמנות, ללא קבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') אשר יתקבל בהחלטה מיוחדת, החברה ו/או חברת הבת ו/או שותפי החברה בהחזקת הנכסים ו/או חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ו/או תאגידי הנכס, לפי העניין, לא ימשכנו, ישעבדו, יעבירו, ימכרו או ימחו את הזכויות המשועבדות או כל חלק מהן לטובת צד שלישי כלשהו באיזה אופן שהוא, ולא ינקטו בהליכים כלשהם (לרבות כריתה או שינוי במסמכי ההתאגדות שלהם) בגין הזכויות המשועבדות, שיש בהם פגיעה בשעבודים או בתוקפם או היקפם של השעבודים או ביכולת אכיפתם או מימושם או העברת הזכויות בנכסים המשועבדים ו/או הזכויות המשועבדות אגב מימוש, והכול כל עוד לא נפרעו כל אגרות החוב (סדרה ז') ולא מולאו כל התחייבויות החברה בגין או הוסכם מנגנון אחר לשביעות רצון הנאמן אשר יבטיח פירעון אגרות החוב (סדרה ז') ומילוי כל התחייבויות החברה בגין.

12.1.32. מיד לאחר שיוודע על כך לחברה ו/או לחברת הבת ו/או לשותפי החברה בהחזקת הנכסים ו/או לחברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ו/או לתאגידי הנכס, החברה תודיע לנאמן בכתב על כל מקרה של הטלת עיקול, שעבוד (כולל lien) נקיטת פעולת הוצאה לפועל או הגשת בקשה למינוי כונס נכסים או בקשה למינוי ו/או מינוי כל בעל תפקיד אחר על הנכסים המשועבדים ו/או הזכויות המשועבדות ו/או על חלקן, (או כל פעולה או הליך דומה בהתאם לדין החל). כמו כן, לאחר שנודע על כך לחברה ו/או לחברת הבת ו/או לשותפי החברה בהחזקת הנכסים ו/או לחברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ו/או לתאגידי הנכס, הם יודיעו מיד על דבר קיומו של שעבוד לטובת הנאמן לאדם ו/או לגוף שעיקל ו/או קיבל שעבוד ו/או לרשות שעיקלה או נקטה פעולת הוצאה לפועל או שנתבקשה למנות כונס נכסים או כל בעל תפקיד אחר כאמור (או כל הליך דומה בהתאם לדין החל עליהם) ו/או לצד שלישי שיזם או ביקש את אלה או את חלק מאלה, וכן ינקטו מיד על חשבונם בכל האמצעים הסבירים הדרושים לשם ביטול העיקול, השעבוד, פעולת ההוצאה לפועל או מינוי כונס הנכסים או המנהל המיוחד, לפי המקרה.

12.1.33. כל עוד תיוותרנה אגרות החוב (סדרה ז') במחזור, החברה מתחייבת לגרום לכך כי הנכסים המשועבדים יהיו מבוטחים בביטוחי נכס, כמקובל בהלוואת בכירות בארה"ב ובניו יורק. החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכתב מיד בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי הביטוחי בגין הנכסים המשועבדים, או כי פקעה אחת מפוליסות הביטוח בגין הנכסים המשועבדים או במקרה בו הודיע לה המבטח על פקיעת אחת מהפוליסות בגין הנכסים המשועבדים או על ביטולה. החברה תכלול גילוי כאמור בדבר תקפותו של הביטוח במסגרת דוח הדירקטוריון אשר יצורף לדוח התקופתי או הרבעוני (לפי העניין) של החברה.

12.1.34. החברה ו/או חברת הבת ו/או שותפי החברה בהחזקת הנכסים ו/או חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים מתחייבים לגרום לכך ותאגידי הנכס מתחייבים להחזיק ולשמור את הנכסים המשועבדים במצב טוב ותקין, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לשלם במועד את כל המיסים והאגרות 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.

12.1.35. למועד חתימת שטר זה לא קיימים תשלומי מיסים או אגרות כנגד הנכסים המשועבדים או תאגידי הנכס או חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים, אשר מועד פירעונם חלף והם טרם שולמו.

12.1.36. כל עוד תיוותרנה אגרות החוב (סדרה ז') במחזור, החברה ו/או חברת הבת ו/או חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ו/או תאגידי הנכס, לא יקבלו החלטה על פירוק מרצון או החלטה דומה על פי הדין החל עליהם.

12.1.37. כל עוד תיוותרנה אגרות החוב (סדרה ז') במחזור, החברה ו/או חברת הבת ו/או חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים מתחייבים לגרום לכך וכן תאגידי הנכס מתחייבים כי תאגידי הנכס לא יעמידו ערבויות כלשהן וכן לא ייטלו חובות, וזאת למעט חובות לספקים לנכסים המשועבדים, לא מובטחים בשעבוד, במהלך העסקים הרגיל של תאגידי הנכס (customary unsecured payables) ושאינם מהווים חוב פיננסי ו/או חוב לצורך פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב ו/או חוב לצורך מימון מחדש כאמור בסעיף 6 לעיל. החברה תכלול גילוי במסגרת דוחות הדירקטוריון המצורפים לדוחותיה הכספיים הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, בגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב, בדבר קיום ההתחייבות שבסעיף זה.

12.1.38. כל עוד תיוותרנה אגרות החוב (סדרה ז') במחזור, חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ו/או תאגידי הנכס לא יעסקו בכל פעילות שהיא למעט החזקה בתאגידי הנכס ובנכסים המשועבדים. החברה תכלול גילוי במסגרת דוחות הדירקטוריון המצורפים לדוחותיה הכספיים הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, בגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב, בדבר קיום ההתחייבות שבסעיף זה.

12.1.39. כל עוד לא חל אירוע הפרה (כהגדרתו בסעיף 12.4 להלן) ובלבד שלא קיימת מניעה בהתאם למסמכי הבטחות, החברה ו/או חברת הבת ו/או חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ו/או תאגידי הנכס יהיו רשאים לבצע כל פעולה (משפטית או אחרת) בנכסים המשועבדים, ללא צורך בקבלת אישור כלשהו מהנאמן או ממחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') (להלן: "**הפעולות המותרות**"), לרבות, אך לא רק, הפעולות הבאות:

i. פעולות השבחה, תכנון, לרבות שינוי התוכנית החלה על הנכסים המשועבדים, פיצול המקרקעין, ייזום, בנייה, לרבות ניצול זכויות הקיימות במועד יצירת השעבוד ו/או ניצול זכויות עתידיות שטרם קיימות במועד יצירת השעבוד, וכל הכרוך בביצוע פעולות כאלו לרבות הוצאת היתרי בנייה, ביצוע תשלומים, מתן התחייבויות לרשויות וכל פעולה הדרושה והמקובלת לביצוע הפעולות המפורטות לעיל (מובהר כי פעילויות כאמור בס"ק זה, עשויות לפגוע באופן זמני בהכנסות מהנכסים המשועבדים);

ii. עבודות פיתוח, לרבות התקשרות עם חברות תשתית, ולרבות מכירת "חדר חשמל", "חדר תקשורת", מתן זכות להנחת תשתיות וכיו"ב;

iii. השכרה בשכירות חופשית ו/או בשכירות כלשהי שאינה מוגנת ו/או מתן רשות שימוש ו/או זכות חזקה לתקופה ו/או לתקופות בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי של תאגידי הנכס;

iv. ניהול והקניית זכויות שונות בקשר לנכסים המשועבדים, לרבות זיקות הנאה והשכרות, ו/או עריכת שינויים לגביהן (לרבות עריכת שינויים לגבי זכויות וזיקות הנאה כאמור הקיימות במועד שטרם הנאמנות) ו/או ביטולן באופן מלא או חלקי;

v. כל פעולת רישום והסדרה ביחס לנכסים המשועבדים, לרבות פרצלציה, רה-פרצלציה, רישום זכויות על שם תאגידי הנכס וכיו"ב.

.vi. התקשרות בהסכמי שיתוף ו/או איחוד ו/או חלוקה עם בעלי זכויות במקרקעין סמוכים ("הסכם השיתוף"), ובלבד שלא יהיה בהסכם השיתוף כדי להקשיח את תנאי מימוש השעבוד בהשוואה לתנאים המקוריים;

.vii. חתימה על כך מסמך ו/או שטר ו/או הסכם ו/או התחייבות בקשר עם הפעולות המפורטות לעיל וכן ביצוע כל רישום הכרוך בפעולות אלו;

12.1.40. והכול מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל של החברה ו/או של תאגידי הנכס, ביחס לנכסים המשועבדים, במלואם או בחלקם, ובלבד שלא יפגעו השעבודים ושלא תיפגענה זכויות הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בנכסים המשועבדים ומכוח השעבודים כתוצאה מביצוע פעולה מותרת כאמור.

12.1.41. יובהר כי ככל שתידרש הסכמת הנאמן לפעולה כלשהי בכל הנוגע לנכסים המשועבדים, או שיידרש תיקון או עדכון של אילו מהשעבודים בעקבות פעולה כאמור, החברה תיתן הודעה לנאמן קודם לביצוע הפעולה, וביצוע פעולה כאמור תהא כפופה לאישור או חוות דעת המופנים אל הנאמן, מטעם עורך דין חיצוני, הבקיא בדין הרלוונטי החל על הנכסים המשועבדים, כי אין בפעולה כדי לפגוע בתקפות השעבודים וביכולת לממשם. הנאמן על יסתמך על האישור או חוות הדעת שיימסר לו כאמור.

12.1.42. למען הסר ספק יובהר, כי נקיטת פעולה על ידי תאגידי הנכס בנכסים המשועבדים, אשר אינה מצוינת לעיל במפורש כפעולה מותרת (כהגדרתה לעיל), תתאפשר בכפוף לכך שתאגידי הנכס ימציאו לידי הנאמן אישור או חוות דעת המופנית אל הנאמן מטעם עורך דין חיצוני, הבקיא בדין הרלוונטי החל על הנכסים המשועבדים – טרם נקיטת הפעולה, כי אין בפעולה כאמור לפגוע בזכויות המחזיקים באגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות, לרבות בתוקף השעבודים הרשומים לטובת הנאמן בגין הנכסים המשועבדים כאמור ו/או ביכולת לממשם. הנאמן על יסתמך על האישור או חוות הדעת שיימסר לו כאמור.

12.1.43. החשבון הייעודי:

i. החשבון הייעודי ינוהל על ידי תאגידי הנכס בלבד.

ii. תאגידי הנכס מתחייבים כי מלוא דמי השכירות המשולמים ואשר ישולמו בעתיד בקשר עם הנכסים המשועבדים יופקדו ישירות בחשבון הייעודי הרלוונטי. מובהר כי ההתחייבות להפקדת דמי השכירות בחשבון הייעודי היא התחייבות חוזית בלבד אשר אינה מובטחת במנגנון אשר יבטיח ביצוע התחייבות זו. במקרה בו תאגידי הנכס לא יעמדו בהתחייבותיהם להפקדת דמי השכירות בחשבון הייעודי, לא תהא לנאמן היכולת למנוע הפרת התחייבות זו. עוד מובהר כי הנאמן לא נדרש לבדוק ו/או לוודא כי דמי השכירות (כולם או חלקם) אכן מופקדים בחשבון הייעודי והוא יסתמך אך ורק על אישור החברה כאמור בסעיף 18.15 לשטר הנאמנות לעניין זה.

iii. החברה מתחייבת כי בחשבון הייעודי לא יוקצו אשראים ו/או מסגרות אשראי מכל סוג שהוא, ו/או יועמדו ממנו ערבויות לחברה ו/או לתאגידי הנכס ו/או לצדדי ג' כלשהם.

iv. מובהר כי בהתאם לאמור בסעיף 12.2 עד לקרות אירוע הפרה (כהגדרתו להלן), תאגידי הנכס יהיו זכאים לעשות שימוש בכספים שיופקדו בחשבון הייעודי בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי לרבות משיכת מלוא דמי השכירות המופקדים בחשבון הייעודי בכל עת.

12.2. **הכנסות הנכסים המשועבדים**

מוסכם כי, בכל הנוגע להכנסות הנכסים המשועבדים, כפי שתהיינה מעת לעת, או כל זכות אחרת הנובעת מהם או זכות שתתקבל חלף הנכסים המשועבדים ו/או בגינם, ובכל הנוגע לנכסים המשועבדים, מובהר כי :

12.2.1. השעבודים יחולו, ממועד יצירתם, על הנכסים המשועבדים, לרבות ההכנסות מהנכסים המשועבדים, וכל הזכויות הנובעות מהנכסים המשועבדים ו/או כל תמורה שתתקבל בגינם לפי הוראות שטר הנאמנות ;

12.2.2. עד לקרות אירוע הפרה, ואלא אם נאמר אחרת בשטר הנאמנות (לרבות בנספח זה לעניין תקבולי מכירת הנכסים המשועבדים או מימון מחדש), לא תחול על תאגידי הנכס כל מגבלה בקשר להכנסות מהנכסים המשועבדים, והם יהיו רשאים לקבלן לידיהם, להעבירן לכל צד שלישי לפי שיקול דעתם, לערוך שינויים בתנאים לקבלתן ולעשות בהן כרצונם ללא צורך בכל אישור של הנאמן ו/או המחזיקים באגרות החוב. עם זאת, ולהסרת ספק, מובהר כי כל עוד הזכויות לקבלת הכנסות מהנכסים המשועבדים תהיינה משועבדות לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), תאגידי הנכס לא יהיו רשאים למשכן או לשעבד או להמחות את זכויותיהם בהכנסות מהנכסים המשועבדים לצד שלישי כלשהו ו/או לבצע כל פעולה שיהא בה כדי לפגוע בתוקף השעבודים ו/או ביכולת אכיפתם ו/או מימושם ;

12.2.3. עד לקרות אירוע הפרה, לא תחול על תאגידי הנכס כל מגבלה לגבי התקשרות עם צדדים שלישיים שמכוחה קמה הזכות להכנסות מהנכסים המשועבדים, לרבות בקשר עם שינוי ההסכמים עמם, ביטולם, התקשרות בהסכמים אחרים עם אותם צדדים שלישיים או עם צדדים שלישיים אחרים, ובלבד שלא יהא בהתקשרויות האמורות כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב בהתאם לשטר הנאמנות ולנספח זה, לרבות ביחס לתוקף השעבודים, יכולת אכיפתם ומימושם ;

12.2.4. החברה מבהירה כי בהתאם ליעוץ משפטי שקיבלה החברה מעורך דין בארה"ב, עד לקרות אירוע הפרה, לא תהא על תאגידי הנכס כל חובה להודיע לשוכרים או לצד שלישי כלשהו על שעבוד הנכסים המשועבדים על-פי שטר הנאמנות וזאת למעט שוכרים שיחתמו איתם SNDAs כאמור בסעיף 12.1.5 לעיל ;

12.2.5. החל מקרות אירוע הפרה, תשמשנה ההכנסות מהנכסים המשועבדים לפירעון אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור.

12.3. ביטוח הנכסים המשועבדים

12.3.1. החברה ו/או תאגידי הנכס ירכשו ויחזיקו בתוקף פוליסות ביטוח בגין הנכסים המשועבדים ("הרכוש המבוטח"), בערך כינון מלא, אשר תחודשנה מעת לעת, כל עוד רשומים השעבודים לטובת הנאמן על הרכוש המבוטח, כמקובל אצל החברה לגבי נכסים אחרים מסוג דומה, כפי שיהיו במועד הרלוונטי. החברה ו/או תאגידי הנכס, לפי העניין, יורו לחברת הביטוח לציין את הנאמן כמוטב (Loss Payee) ביחס לרכוש המבוטח בלבד בפוליסת הביטוח, וימציאו לנאמן את אישור חברת הביטוח בדבר היותו מוטב כאמור ביחס לרכוש המבוטח ויעבירו לנאמן אישור חתום על ידי המבטחים כי ידוע למבטחים כי מלוא התגמולים המגיעים לחברה ו/או לתאגידי הנכס בהתאם לפוליסות הביטוח משועבדים לטובת הנאמן.

12.3.2. במקרה של אובדן או נזק לרכוש המבוטח ישולמו כל תגמולי הביטוח לידי הנאמן או לפקודתו עד שיעור טובת הנאתו ברכוש המבוטח, כפי שיהיה במועד קבלת תגמולי הביטוח.

12.3.3. עד למועד בו התקיים אירוע הפרה, תגמולי ביטוח שהנאמן יקבל כאמור בגין נזקים לרכוש המבוטח, ישמשו לשם קימום האובדן או הנזק לנכסי המקרקעין בלבד ("תגמולי

הביטוח לקימום"). תגמולי הביטוח לקימום יועברו לתאגיד הנכס הרלוונטי על ידי הנאמן לאחר המצאת אסמכתא לנאמן בדבר גובה הכספים ששולמו בפועל על ידי החברה ו/או תאגיד הנכס לקבלן המבצע אשר ביצע את עבודות הקימום ("הקבלן המבצע") ו/או ישירות לקבלן המבצע בתשלום אחד או במספר תשלומים בהתאם לשלבי הבנייה, והכול כפי שיסוכם בין החברה ו/או תאגיד הנכס לבין הקבלן המבצע כאמור. למען הסר ספק, מובהר בזאת כי תצהיר של מהנדס החברה או של נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר גובה הכספים שהוצאו בפועל יהווה אסמכתא מספיקה לצורך העברת הסכום הדרוש מתוך תגמולי הביטוח לקימום כאמור לידי החברה ו/או תאגיד הנכס ו/או לידי הקבלן המבצע ישירות, לפי העניין.

12.3.4. החברה תמציא לנאמן אישורים בחתימת המבטח הרלוונטי בעת שעבוד הנכסים וכן בכל מועד חידוש של פוליסות הביטוח בדבר תוקף הפוליסה והיות הנאמן מוטב בפוליסות כאמור לעיל. החברה תצרף אישור בכתב (חתום על-ידי מנכ"ל החברה או נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה) בכל מועד של חידוש פוליסה, לפיו תנאי הפוליסה עולים בקנה אחד עם התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ועם ההתחייבויות על פי הסכם ה-Mortgage.

12.3.5. מבלי לגרוע מהוראות סעיף 12.3 זה לעיל, החברה מתחייבת להודיע לנאמן בכל מקרה בו נודע לה על שינוי לרעה בהיקף הכיסוי בהתאם לפוליסה, או כי פקעה פוליסת הביטוח או במקרה בו הודיע לה המבטח על פקיעת הפוליסה או על ביטולה, וזאת בתוך שבעה ימים מהמועד בו נודע לה. מובהר כי אם מסיבה כלשהי יפקע ו/או יתבטל ביטוח כאמור (אך לא במקרה של ירידה בהיקף הכיסוי) על החברה יהא לשעבד נכס מותר, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 7 לעיל, וזאת בתוך 60 יום מהמועד בו נודע לה על פקיעת או ביטול הביטוח האמור או מהמועד בו פקע או התבטל הביטוח האמור, המוקדם מבין שני המועדים (ובלבד שהובא לידיעת החברה).

12.3.6. על תאגידי הנכס תחול תניית "independent director" ותניית "springing member". משמעות התניות היא שבהתקיימות אירוע הפרה, אזי ימונה באופן אוטומטי גוף צד ג' עצמאי כ- independent director ואשר ישמש גם כ- springing member כך שנקיטת הליכי חדלות פירעון של תאגידי הנכס על ידי תאגידי הנכס יחייבו את הסכמתו של ה- independent director אשר לא ייתן הסכמתו ללא הסכמה מראש של הנאמן, והחלטה ופעולות לצורך פירוק תאגידי הנכס יצריכו את הסכמה ה- springing member אשר לא ייתן הסכמתו ללא הסכמה מראש של הנאמן. התניות האמורות ייכללו במסמכי ההתאגדות של החברה הרלבנטית באופן שלא ניתן יהיה לשנות סעיפים אלו ללא הסכמת הנאמן וזאת כל עוד לא נפרעו אגרות החוב במלואן ו/או כל עוד הנכס הרלוונטי משועבד לטובת הנאמן.

12.4. ככל ולגבי חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ו/או תאגידי הנכס ו/או שותפי החברה בהחזקת הנכסים תחולנה עילות הפירעון המיידיות המופיעות בסעיפים 8.1.2 עד (כולל) 8.1.8, 8.1.10 ו-8.1.22 לשטר הנאמנות, בשינויים המחויבים, וכן במקרה של הפרה מהותית ו/או קבלת הודעה על הפרה מהותית ו/או ביטול של הסכם החכירה (כהגדרתו בסעיף 12.1.4 לעיל) כל זמן שהנכס המשועבד מס' 2 נכלל בין הנכסים המשועבדים (כהגדרת המונח בסעיף ההגדרות לעיל) (להלן: "**האירועים המטרידים**"), מתחייבת החברה לפעול כדלקמן:

א. להודיע לנאמן, באופן מיידית ובכתב, מיד עם היוודע הדבר לחברה על קיומו של איזה מהאירועים המטרידים.

ב. על החברה יהא לשעבד נכס מותר ו/או נכסים מותרים כבטוחה בנוסף לנכסים המשועבדים והכול בהתאם למנגנון המפורט בסעיף 7 לעיל, כך שלאחר שעבוד כאמור תעמוד החברה ביחס הלוואה לבטוחה, וזאת בתוך 60 יום מהמועד בו נודע לה על האירועים המטרידים. היה ובתום התקופה הנ"ל שועבד נכס מותר לטובת הנאמן כאמור לעיל, ותהא עמידה ביחס ההלוואה לבטוחה כאמור בסעיף

6.3 לשטר הנאמנות, לא יהיה באיזה אירוע מהאירועים המטרידים כדי להוות עילה לפירעון מיידי. כמו כן יובהר כי עד תום תקופת 60 הימים כאמור, עצם קיומו של אירוע מטריד לא יקים עילה להעמדה לפירעון מיידי.

12.5. הוראות בקשר עם ה-Note

12.5.1. החברה, חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ותאגידי הנכס (לפי העניין) יהיו לווים במשותף, כאשר לחברה תהיה זכות לחייב את תאגידי הנכס, חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ושותפי החברה בהחזקות הנכסים המשועבדים בכל החלטה הקשורה בשטר החוב, לרבות פדיון מוקדם.

12.5.2. החברה, חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים, תאגידי הנכס ושותפי החברה בהחזקות הנכסים המשועבדים, לא יהיו רשאים לנקוט בכל פעולה שהיא לשם הקטנה ו/או שינוי של תנאי שטר החוב ו/או שטר הנאמנות, בכל צורה שהיא ו/או לממש זכויות המוקנות לחברה בשטר החוב ו/או בשטר הנאמנות, למעט באופן של פירעון מלוא החוב על פי תנאיו (ומבלי לגרוע מאחריות החברה לביצוע הפירעונות למחזיקי אגרות החוב).

12.5.3. החברה, חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים ותאגידי הנכס לא יהיו רשאים לנקוט בפעולה כלשהי על פי שטר החוב ו/או פעולה שהם רשאים לנקוט בה על פי דין (בישראל ו/או בארה"ב) ביחס לשטר החוב ו/או פעולות אחרות ביחס לחוב המובטח בשטר החוב, אלא אם פעולה כזו מותרת בשטר הנאמנות ובהתאם ובכפוף לתנאים של שטר הנאמנות.

12.5.4. כל פירעון על חשבון החזר ה-Note ייחשב כשולם אם בוצע לחשבון הנאמנות, או לחשבון החברה לרישומים ישירות לצורך תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אגרות החוב (סדרה ז') ו/או לצורך ביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ז').

נספח א' - נוסח מסמכי הבטוחות ומסמכי המחאת זכויות



Namco Realty Ltd.

(החברה)

תאריך: 3 בנובמבר 2025

תמצית תניות בהנפקה

בהמשך לטיוטת שטר הנאמנות מיום 3 בנובמבר 2025 (להלן: "שטר הנאמנות") (להלן: "מסמכי ההנפקה"), להלן תמצית התניות בהנפקה.

- מסמך זה מתאר בתמצית ובאופן כללי בלבד חלק מתנאי מסמכי ההנפקה. הוא אינו ממצה ואינו מחליף קריאה מלאה של המסמכים המחייבים.
- משמעות המונחים במסמך זה כמשמעותם והגדרתם בשטר הנאמנות.
- 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).

1. מעמד אגרות החוב:

☒ אגרות החוב מובטחות בבטוחות.

(1) שעבוד מדרגה ראשונה לטובת הנאמן, על מלוא זכויות תאגידי הנכס בנכסים המשועבדים (first mortgage), בסך מלוא קרן אגרות החוב (סדרה ז'). שעבוד הנכסים המשועבדים יבטיח את מלוא הסכומים המובטחים.

[סעיף 2.1.1 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות]

(2) המחאה בלתי חוזרת ויחידה, לטובת הנאמן, של כל זכויות תאגידי הנכס בקשר עם הנכסים המשועבדים וכן מלוא זכויותיהם לקבלת הכספים המגיעים ו/או שיגיעו בגין או מכוח הנכסים המשועבדים, זכויות קדימה או זכויות אחרות ו/או כל זכות לקבלת תזרים הנובע מהנכסים המשועבדים, לרבות, אך לא רק, דמי שכירות ו/או כל תשלום שמשולם ו/או ישולם על ידי השוכרים בנכסים המשועבדים ו/או זכות לקבלת תקבולי ביטוח בקשר עם הנכסים המשועבדים ו/או זכות הנובעת מכל הסכם המקנה לתאגידי הנכס זכויות לקבלת תקבולים בגין הנכסים המשועבדים, לרבות המחאת זכויות בהסכמי השכירות בנכסים המשועבדים והסכמי הניהול בנכסים המשועבדים, הזכות לגביית דמי שכירות או הזכות לקבלת דמי ניהול בגין הנכסים המשועבדים והזכות לבצע כל פעולה הנוגעת להשכרת שטחים בנכסים המשועבדים, כגון התקשרות בהסכמי שכירות חדשים, ביטול הסכמי שכירות קיימים, תיקון הסכמי שכירות קיימים וכיו"ב.

[סעיף 2.1.2 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות]

(3) שטר חוב (Promissory Note), שייחתם בין החברה ותאגידי הנכס לבין הנאמן על סך מלוא חובות החברה מכוח שטר הנאמנות (לרבות תשלום מלוא הסכומים המובטחים) (להלן: "ה-Note" או "שטר החוב"). להוראות בקשר עם ה-Note, ראו בסעיף 12.5 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות.

[סעיף 2.1.3 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות]

(4) בנוסף, כבטוחה להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה ז') ושטר הנאמנות, מתחייבות החברה, חברת הבת וחברות החזקות של הנכסים המשועבדים וכן מתחייבים שותפי החברה בהחזקת הנכסים ליצור ולרשום לטובת הנאמן, שעבוד מדרגה ראשונה של מלוא זכויותיהם בתאגידי הנכס.

מובהר כי הנכסים המשועבדים מוחזקים על ידי החברה יחד עם שותפי החברה בהחזקת הנכסים אשר הסכימו כי מלוא זכויותיהם בתאגידי הנכסים המשועבדים ומלוא זכויותיהם בשרשור בנכסים המשועבדים, לפי העניין, תשועבדנה לטובת בעלי אגרות החוב מכוח שטר נאמנות זה. התחייבויות שותפי החברה בהחזקת הנכסים, לרבות באמצעות תאגידי הנכסים, המפורטות בשטר הנאמנות יעוגנו במסגרת מסמכי הבטוחות אשר יחתמו על ידי שותפי החברה בהחזקת הנכסים המשועבדים. בהתאם לכך, על אף העובדה שהחברה מחזיקה בשרשור רק ב-91.5% בנכס מס' 1 באמצעות Tenancy in Common (TIC) וב-90% בנכס מס' 2 באמצעות Tenancy in Common (TIC), מלוא (100%) הזכויות בנכסים המשועבדים (לרבות הזכויות המשועבדות) ישועבדו לטובת מחזיקי

אגרות החוב באמצעות השעבודים.

[סעיף 2.2 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות]

- אגרות החוב (סדרה ז') תעמודנה כולן בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בין לבין עצמן ובלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

[סעיף 2.5 ו-4.4 לשטר הנאמנות]

- החברה תהיה רשאית להנפיק בכל עת, בין בהנפקה לציבור על פי תשקיף ובין בדרך אחרת, ומבלי להידרש להסכמת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), סדרות אגרות חוב אחרות מעבר לסדרת אגרות החוב ו/או ניירות ערך אחרים שהינם חוב ("הסדרות האחרות" ו-"ההנפקה האחרת"), לרבות לאדם קשור (כהגדרתו בסעיף 3.2 לשטר הנאמנות), בתנאי פדיון, ריבית, הצמדה, דרגת פירעון במקרה של פירוק ותנאים אחרים, כפי שהחברה תמצא לנכון, ובין שהם עדיפים על פני תנאי אגרות החוב (סדרה ז'), שווים להם או נחותים מהם. על אף האמור לעיל, במקרה בו החברה תנפיק סדרה ו/או סדרות אחרות של אגרות חוב שאינן מובטחות בבטוחה כלשהי ניירות ערך אחרים שהם חוב ושאינם מובטחים בבטוחה כלשהי, לא יהיו אגרות החוב מהסדרות האחרות או ניירות הערך האחרים האמורים עדיפים על אגרות החוב (סדרה ז') במקרה של הליכי פירוק החברה. כמו כן, ככל שהחברה תנפיק סדרות אחרות המובטחות בבטוחות או ניירות ערך אחרים שהם חוב המובטחים בבטוחות, החברה לא תקבע בשטר הנאמנות או נייר הערך או ההסכם הרלוונטי כי הן תהיינה עדיפות בעת פירוק ביחס לאגרות החוב (סדרה ז') למעט לעניין נכסים המשועבדים לטובת הסדרה האחרת או ניירות הערך האחרים כאמור, ותמסור לנאמן אישור כאמור, בשינויים המחויבים, טרם ביצוע הנפקת הסדרה האחרת או ניירות הערך האחרים כאמור.

[סעיף 4.8 לשטר הנאמנות]

- החברה וחברת הבת (כהגדרת המונח בסעיף ההגדרות בשטר הנאמנות), בחתימתה בשולי שטר הנאמנות, מתחייבות שלא לשעבד את כלל נכסיהן ורכושן, הקיימים או העתידיים (המוחזקים על ידהן במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לכך בהחלטה מיוחדת. על אף האמור לעיל, החברה וחברת הבת תהיינה רשאיות ליצור שעבוד שוטף כללי על רכושן, כולו או מקצתו, לטובת גורם מממן בישראל בלבד אשר יעמיד מימון לחברה עצמה (ובכלל זה מחזיקי סדרות אגרות חוב אחרות) או לחברת הבת ללא צורך בקבלת הסכמה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב וזאת בכפוף לכך שבד בבד עם יצירת שעבוד שוטף כאמור תיצור החברה שעבוד מאותו סוג ובדרגה שווה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), פארי פאסו על פי יחס החובות, אשר יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') לא נפרעו במלואן. החברה מבהירה כי למועד חתימת שטר הנאמנות לא יצרו ו/או התחייבו החברה ו/או חברת הבת שעבוד שוטף כללי כאמור. במקרה של יצירת שעבוד כאמור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), יצירת ורישום השעבוד ייעשו בהתאם להוראות עורך דין הבקיא בדין החל על החברה ו/או חברת הבת, לפי העניין, ויימסרו לנאמן כל המסמכים הדרושים לשם יצירת ורישום השעבודים וכן חוות דעת מאת עורך דין הבקיא בדין החל על החברה ו/או על חברת הבת, לפי העניין, כמפורט בסעיף 3.3 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות וכן כי השעבוד תקף ובר אכיפה ומימוש וכן יימסר לנאמן תצהיר נושא משרה בחברה ו/או בחברת הבת, לפי העניין, כמפורט בסעיף 3.6 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות.

[סעיף 6.2.1 לשטר הנאמנות]

- החברה מתחייבת כי לא תיטול אשראי ממוסדות פיננסיים ו/או תאגידים שעיסוקם במתן אשראי שאינם ישראלים ולא תעניק שעבודים למוסדות פיננסיים ו/או תאגידים שעיסוקם במתן אשראי שאינם ישראלים, למעט בגין מסגרות אשראי אשר יכול שיועמדו על ידי מוסדות פיננסיים בארה"ב (באמצעות שעבודים ספציפיים להבטחת אותן מסגרות אשראי) וזאת לצורך ביצוע עסקאות הגנה על שער החליפין של השקל מול הדולר ביחס לאגרות חוב אותן הנפיקה ו/או תנפיק החברה, והכול מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.2.2 לעיל. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מיכולת החברה להנפיק אגרות חוב בישראל. בנוסף, החברה וחברת הבת מתחייבות שלא ליטול חוב פיננסי כלשהו בחברת הבת.

[סעיף 6.5 לשטר הנאמנות]

☒ קיימת קביעה מפורשת בקשר לרישום אגרות החוב (סדרה ז') למסחר בבורסה.
[סעיף 2.1 לשטר הנאמנות]

3. מגבלות על פעולות "מדללות":

☒ קיימות מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף:

הנפקת אגרות חוב נוספות:

- החברה מתחייבת כי במסגרת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ז') יחס ההלוואה לבטוחה (כהגדרתו בסעיף 11.4 לנספח 6.1 לשטר זה) לא יעלה על 68%. קודם לשחרור תמורת ההנפקה בהתאם להוראות סעיף 5 לנספח 6.1 לשטר זה, החברה תעביר לנאמן אישור חתום על ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בדבר התקיימות התנאי לעיל.

[סעיף 2.6 לשטר הנאמנות]

- בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר, החברה תהיה רשאית, מפעם לפעם, ללא צורך בקבלת אישור מהנאמן ו/או מהמחזיקים הקיימים באותה עת, להנפיק אגרות חוב (סדרה ז') נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף ובין בכל דרך אחרת), לרבות לאדם קשור (כהגדרתו בסעיף 3.2 לשטר הנאמנות), בתנאים כפי שתימצא לנכון (תנאי אגרות החוב הנוספות המונפקות יהיו זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ז')) (להלן: "**הרחבת הסדרה**") ואולם, במקרה כזה לנאמן תהיה הזכות לדרוש את הגדלת שכר טרחתו השנתי באופן יחסי להגדלת הסדרה, בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 1.1 לנספח 23 לשטר הנאמנות, באופן קבוע עד לתום תקופת הנאמנות והחברה נותנת את הסכמתה מראש בהתקשרותה בשטר הנאמנות להגדלת שכר טרחת הנאמן כאמור. אגרות החוב (סדרה ז') הקיימות במועד הרחבת הסדרה ואגרות החוב (סדרה ז') הנוספות (ממועד הנפקתן) תהווה סדרה אחת לכל דבר וענין, ושטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ז'), יחול גם לגבי כל אגרות חוב נוספות מסדרה ז' כאמור. החברה תפנה לבורסה בבקשה לרשום למסחר את אגרות החוב (סדרה ז') הנוספות כאמור, לכשיוצעו.

על אף האמור לעיל, הרחבת הסדרה תבוצע בכפוף לכך שיתקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (א) הרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה ז'), כפי שיהיה הדירוג באותו מועד (**קרי הדירוג ערב הרחבת הסדרה**); ; לענין סעיף זה יובהר כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת, בחינת הדירוג לצורך סעיף זה תיעשה בכל עת, על פי הדירוג הגבוה מביניהם; (ב) על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו לפני מועד הרחבת הסדרה החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות. זאת, מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות; (ג) במועד הרחבת הסדרה, בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו טרם מועד הרחבת הסדרה, ולאחר שתובא בחשבון למפרע ביצוע הרחבת הסדרה, החברה תעמוד בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות. זאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות; (ד) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), לא מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי כמפורט בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות ואין חשש לקיומה של עילה כאמור, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות; (ז) הרחבת הסדרה לא תפגע ביכולת הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה ז'); (ח) סדרה ז'. יצוין כי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ז') אשר ירכשו אגרות חוב (סדרה ז') במסגרת הרחבת הסדרה, לא יהיו זכאים לתשלומי קרן וריבית אשר המועד הקובע לתשלומים אלה חל קודם למועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') במסגרת הרחבת הסדרה.

[סעיף 4.1 לשטר הנאמנות]

- החברה תמסור לנאמן טרם ביצוע מכרז לקבלת התחייבות מוקדמת ממשקיעים מסווגים (ככל שהחברה תבחר לקיים מכרז כאמור בהתאם לשיקול דעתה הבלעדית) ובכל מקרה טרם ביצוע הרחבת הסדרה בפועל. אישור בכתב בחתימת נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בחברה, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, בדבר: (1) התקיימותם של התנאים האמורים בסעיף 4.2 לשטר הנאמנות בצירוף תחשיבים בדבר עמידתה בתנאים המפורטים כאמור בס"ק (ב) עד (ד) לעיל; ו- (2) כי אישור כי אין בהרחבה כאמור כדי לפגוע במחזיקי אגרות החוב וכי דירקטוריון החברה בחן את השפעת הרחבת

הסדרה כאמור על יכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') קודם לביצוע הרחבת הסדרה ומצא כי אין חשש שזו תיפגע. בכל מקרה של הרחבת סדרה כאמור, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה ז') כפי שיהיה באותה עת. אישור חברת הדירוג יפורסם על ידי החברה טרם הרחבת הסדרה.

[סעיף 4.2 לשטר הנאמנות]

- 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 מיידי את אגרות החוב כאמור בסעיף 8 לשטר הנאמנות.

[סעיף 4.3 לשטר הנאמנות]

- אגרות חוב (סדרה ז'), לרבות אלו שתונפקנה במסגרת הרחבת הסדרה, תעמודנה בדרגת בטחון שווה פרי פסו, בין לבין עצמן, בלי זכות בכורה או עדיפות של האחת על פני האחרת.

[סעיף 4.4 לשטר הנאמנות]

- היה ושיעור הניכיון אשר יקבע לאגרות החוב (סדרה ז') הנוספות, ככל שיהיו כאלה, יהיה שונה משיעור הניכיון של אגרות החוב (סדרה ז') הקיימות במחזור באותה עת (לרבות היעדר ניכיון, ככל שרלוונטי), תפנה החברה לרשות המסים, לפני הרחבת הסדרה, על מנת לקבל את אישורה כי לעניין ניכוי המס במקור מדמי הניכיון בגין אגרות החוב (סדרה ז'), ייקבע לאגרות החוב (סדרה ז') שיעור ניכיון אחיד לפי נוסחה המשקללת את שיעורי הניכיון השונים בסדרה, ככל שיהיו.

[סעיף 4.5 לשטר הנאמנות]

- במקרה של קבלת אישור כאמור, החברה תחשב את שיעור הניכיון המשוקלל בגין כל אגרות החוב (סדרה ז'), לפני הרחבת הסדרה, ותפרסם בדיווח מיידי את שיעור הניכיון המשוקלל האחיד לכל הסדרה, וינוכה מס במועדי הפירעון של אגרות החוב (סדרה ז'), לפי שיעור הניכיון המשוקלל כאמור ובהתאם להוראות הדין. במקרה כאמור יחולו כל יתר הוראות הדין הנוגעות למיסוי דמי ניכיון. באם לא יתקבל אישור כאמור, החברה תודיע בדיווח מיידי, בסמוך לפני הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') הנוספות כתוצאה מהגדלת הסדרה האמורה, על שיעור הניכיון הגבוה ביותר שנוצר בגין אותה הסדרה. מס במקור ינוכה בעת פירעון אגרות החוב (סדרה ז'), בהתאם לשיעור הניכיון שידווח כאמור.

[סעיף 4.6 לשטר הנאמנות]

- במקרה שהחברה תבצע הרחבת סדרה לאגרות החוב (סדרה ז') או תנפיק סדרות נוספות של אגרות חוב, בניגוד להוראות סעיף 4 לשטר הנאמנות.

בקורות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 8.2.5 לשטר הנאמנות), ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') ו/או מימוש בטוחות, בשל קורות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות, לפי העניין.

[סעיף 8.1.24 וסעיף 8.2.1 לשטר הנאמנות].

☒ קיימת התחייבות לא ליצור שעבוד שוטף ("שעבוד שלילי") :

- החברה וחברת הבת (כהגדרת המונח בסעיף ההגדרות בשטר הנאמנות), בחתימתה בשולי שטר הנאמנות, מתחייבות שלא לשעבד את כלל נכסיהן ורכושן, הקיימים או העתידיים (המוחזקים על ידהן במישרין בלבד) בשעבוד שוטף כללי, ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לכך בהחלטה מיוחדת. על אף האמור לעיל, החברה וחברת הבת תהיינה רשאיות ליצור שעבוד שוטף כללי על רכושן, כולו או מקצתו, לטובת גורם מממן בישראל בלבד אשר יעמיד מימון לחברה עצמה (ובכלל זה מחזיקי סדרות אגרות חוב אחרות) או לחברת הבת ללא צורך בקבלת הסכמה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב וזאת בכפוף לכך שבד בבד עם יצירת שעבוד שוטף כאמור

תיצור החברה שעבוד מאותו סוג ובדרגה שווה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), פארי פאסו על פי יחס החובות, אשר יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') לא נפרעו במלואן. החברה מבהירה כי למועד חתימת שטר הנאמנות לא יצרו ו/או התחייבו החברה ו/או חברת הבת שעבוד שוטף כללי כאמור. במקרה של יצירת שעבוד כאמור לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), יצירת ורישום השעבוד ייעשו בהתאם להוראות עורך דין הבקיא בדין החל על החברה ו/או חברת הבת, לפי העניין, ויימסרו לנאמן כל המסמכים הדרושים לשם יצירת ורישום השעבודים וכן חוות דעת מאת עורך דין הבקיא בדין החל על החברה ו/או על חברת הבת, לפי העניין, כמפורט בסעיף 3.3 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות וכן כי השעבוד תקף ובר אכיפה ומימוש וכן יימסר לנאמן תצהיר נושא משרה בחברה ו/או בחברת הבת, לפי העניין, כמפורט בסעיף 3.6 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות.

[סעיף 6.2.1 לשטר הנאמנות]

בנוסף, החברה וחברת הבת מתחייבות שלא לשעבד את רכושן (המוחזק על ידן במישרין בלבד), כולו או מקצתו, בשעבודים ספציפיים (לרבות שעבוד שוטף על נכסים ספציפיים) ללא קבלת הסכמה מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לכך בהחלטה רגילה, אלא אם השעבוד ניתן לצורך ביצוע עסקאות הגנה על שער החליפין של השקל מול הדולר ביחס לאגרות חוב אותן הנפיקה ו/או תנפיק החברה (בשעבוד כנגד בטוחות ספציפיות, non-recourse). לעניין זה יובהר כי החברה ו/או חברת הבת תהיינה רשאיות לתת ערבויות, וזאת מבלי להידרש לאישורה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').

למען הסר ספק ולמעט כאמור בקשר עם חברת הבת בסעיפים 6.2.1 ו-6.2.2 לשטר הנאמנות, יובהר כי חברות בנות של החברה שאינן תאגיד הנכס המשועבדים או חברות ההחזקות של הנכסים המשועבדים (כהגדרת מונחים אלו בנספח 6.1 לשטר נאמנות זה), רשאיות לשעבד את רכושן, כולו או מקצתו, בכל שעבוד (לרבות שעבוד שוטף) ובכל דרך שהיא, ללא קבלת הסכמת אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לכך ומבלי שתידרש העמדת בטוחה כלשהי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במקביל ליצירת שעבוד כאמור על ידן.

[סעיף 6.2.2 לשטר הנאמנות]

החברה מתחייבת כי לא תיטול אשראי ממוסדות פיננסיים ו/או תאגידים שעוסקים במתן אשראי שאינם ישראלים ולא תעניק שעבודים למוסדות פיננסיים ו/או תאגידים שעוסקים במתן אשראי שאינם ישראלים, למעט בגין מסגרות אשראי אשר יכול שיועמדו על ידי מוסדות פיננסיים בארה"ב (באמצעות שעבודים ספציפיים להבטחת אותן מסגרות אשראי) וזאת לצורך ביצוע עסקאות הגנה על שער החליפין של השקל מול הדולר ביחס לאגרות חוב אותן הנפיקה ו/או תנפיק החברה, והכול מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.2.2 לשטר הנאמנות. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מיכולת החברה להנפיק אגרות חוב בישראל. בנוסף, החברה וחברת הבת מתחייבות שלא ליטול חוב פיננסי כלשהו בחברת הבת.

[סעיף 6.5 לשטר הנאמנות]

4. אמות מידה פיננסיות

☒ קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות :

1. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-620 מיליון דולר (סכס זה לא יוצמד למדד) (להלן: "התניית ההון העצמי" או "ההון המינימאלי");

"ההון העצמי המאוחד של החברה": ההון של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, כולל קרן הלוואות בעלים נחותות לאגרות החוב, ככל שקיימות. דהיינו הלוואות בעלים המקיימות את כל התנאים הבאים: א. מועד פירעון (קרן וריבית) על פי תנאיהן הינו לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב; ב. ההלוואות (קרן וריבית) על פי תנאיהן הינן נחותות בפירעון לאגרות החוב לרבות במקרה של חדלות פירעון של החברה לרבות פירוק.

2. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו לא יעלה על שיעור של 75% (להלן: "התניית יחס חוב ל-CAP" או "יחס חוב ל-CAP המקסימאלי").

"חוב פיננסי נטו מתואם": חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים וכן מגופים שעיקר פעילותן העמדת הלוואות בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות החוב

שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים המוכרים בדוחות הכספיים דל החברה כנכסים שוטפים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות) והכול על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בתוספת איחוד יחסי של החוב הפיננסי נטו בחברות כלולות ובחברות בשליטה משותפת של החברה.

"CAP נטו": חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט).

3. יחס הלוואה לבטוחה, כהגדרתו בסעיף 10.4 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות, לא יעלה על 82% (להלן: "התניית יחס הלוואה לבטוחה" או "יחס הלוואה לבטוחה מקסימאלי" לפי העניין).

[סעיף 6.3 לשטר הנאמנות]

☒ קיימות הוראות להתאמת ריבית בהתאם לאי עמידה באמות מידה פיננסיות:

1. ההון העצמי המאוחד של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 6.3(1) לשטר הנאמנות) (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-700 מיליון דולר;

2. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP (כהגדרת מונחים אלה בסעיף 6.3(2) לשטר הנאמנות) לא יעלה על שיעור של 72.5%.

3. יחס ההלוואה לבטוחה, כהגדרתו בסעיף 10.4 לנספח 6.1 לשטר זה, לא יעלה על 80%.

בסעיפים 5.2 ו-5.3 לשטר הנאמנות תקרא כל אחת מאמות המידה הפיננסיות "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 הנאמנות, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי לא יעלה על 1.5% מעל שיעור הריבית השנתית שיקבע במכרז (להלן: "שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי הכולל"). ריבית פיגורים, ככל שתחול בהתאם לסעיף 4(א) לתנאים הרשומים מעבר לדף תתווסף לשיעור האמור ולא תהווה חלק ממנו.

לעניין זה:

"שיעור הריבית הנוסף" – תוספת ריבית בשיעור של 0.25% בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות (בנפרד, והעלאת ריבית מצטברת של עד 0.75% אם החברה חרגה בו זמנית מכל אמות המידה הפיננסיות). העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך.

יודגש כי במקרה שבו בגין ירידה בדירוג אגרות החוב הועלה שיעור הריבית השנתית בהתאם להוראות סעיף 5.2 לשטר הנאמנות, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף מכוח אותו סעיף ביחד עם שיעור הריבית הנוסף מכוח סעיף 5.3 לשטר הנאמנות, בגין החריגה מאמות המידה הפיננסיות, לא יעלה על שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי הכולל.

"מועד החריגה" – מועד פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים אשר מצביעים על החריגה.

א. ככל שתחרוג החברה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה הסקורים או המבוקרים האחרונים שפורסמו (להלן בסעיף זה: "החריגה"), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז'), בשיעור הריבית הנוסף בגין החריגה, מעל שיעור הריבית כפי שיהיה באותה עת, טרם השינוי, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד החריגה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') או עד למועד פרסום דוחות כספיים של החברה לפיהם החברה עומדת באותה אמת המידה הפיננסית, לפי המוקדם. הועלה שיעור הריבית קודם לכן בגין ירידת דירוג כאמור בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות, אזי עליית שיעור הריבית בגין החריגה מאמות המידה הפיננסיות נשוא ס"ק זה תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית הכוללת (למעט אם כמה זכאות לריבית

פיגורים) בגין ירידת הדירוג ואי עמידה באמות המידה הפיננסיות לא תעלה בכל מקרה על שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי הכולל.

ב. היה ותתקיים חריגה כאמור, לא יאוחר מתום יום עסקים אחד מפרסום דוחותיה הכספיים של החברה, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) תפרסם החברה דוח מייד, בו תציין החברה: (א) את אי העמידה בהתחייבות האמורה, תוך פירוט אמות המידה הפיננסיות במועד פרסום הדוח הכספי; (ב) את הדירוג העדכני של אגרות החוב (סדרה ז') על פי דוח הדירוג האחרון שפורסם לפני מועד הדוח המידי והאם חלה התאמת ריבית כאמור בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות; (ג) את שיעור הריבית המדויקת שתישא קרן אגרות החוב (סדרה ז') לתקופה שמתחילת תקופת הריבית הנוכחית ועד למועד החריגה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף זה: **"ריבית המקור"**); (ד) את שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ז') החל ממועד החריגה ועד מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל, דהיינו: ריבית המקור בתוספת שיעור הריבית הנוסף לשנה (שיעור הריבית יחושב לפי 365 ימים בשנה) (להלן בסעיף זה: **"הריבית המעודכנת"**). הועלה שיעור הריבית קודם לכן בגין ירידה בדירוג כאמור בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות, שאז עליית שיעור הריבית בגין החריגה מאמות המידה הפיננסיות נשוא ס"ק זה תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית הכוללת (למעט אם כמה זכאות לריבית פיגורים) בגין ירידה בדירוג ואי עמידה באמות המידה הפיננסיות לא תעלה בכל מקרה על שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי הכולל, זאת בכפוף לאמור לעיל לעניין שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי הכולל; (ה) את שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במועד תשלום הריבית הקרוב, הנובעת מן האמור בס"ק (ג) ו-(ד) לעיל; (ו) את שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת; (ז) את שיעור הריבית השנתית ואת שיעור הריבית החצי שנתית (הריבית החצי שנתית תחושב כריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות.

ג. היה ומועד החריגה יחול במהלך הימים שתחילתם ארבעה ימים לפני המועד הקובע לתשלום ריבית כלשהו וסיומם במועד תשלום הריבית הקרוב למועד הקובע הנ"ל (להלן בס"ק זה: **"תקופת הדחייה"**), תשלם החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), במועד תשלום הריבית הקרוב, את ריבית המקור (טרם השינוי) בלבד, כאשר שיעור הריבית הנובע מתוספת הריבית בשיעור השווה לשיעור הריבית הנוסף לשנה במשך תקופת הדחייה, ישולם במועד תשלום הריבית הבא. החברה תודיע במסגרת הדיווח המידי האמור בס"ק (ב) לעיל את שיעור הריבית המדויק לתשלום במועד תשלום הריבית הבא ואת שיעור הריבית השנתית והחצי שנתית בגין תקופות הריבית הבאות.

ד. במקרה של חריגה מאמות המידה הפיננסיות, באופן שישפיע על שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה ז') כאמור לעיל בסעיף 5.3(א) לשטר הנאמנות או בסעיף 5.3(ה) לשטר הנאמנות, תודיע החברה על כך לנאמן בכתב תוך יום עסקים אחד ממועד פרסום הדוחות הכספיים כאמור.

ה. מובהר למען הסר ספק, כי במקרה שלאחר החריגה, תפרסם החברה את דוחותיה הכספיים מבוקרים או סקורים (לפי העניין), ועל פיהם תעמוד החברה באותה אמת המידה הפיננסית, אזי יקטן שיעור הריבית שישולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), במועד התשלום הרלוונטי של הריבית, וזאת בגין התקופה אשר תחילתה במועד פרסום הדוחות הכספיים אשר מצביעים על עמידה באותה אמת המידה הפיננסית, כך ששיעור הריבית שתישא היתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ז') יהיה, ככל ששיעור הריבית לא הועלה קודם לכן בגין ירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ז') כאמור בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות ו/או בגין חריגה מאמת מידה פיננסית אחרת, שיעור הריבית שיקבע במכרז או שיעור ריבית אחר שנקבע עקב ירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ז') כאמור בסעיף 5.2 לשטר הנאמנות ו/או עקב חריגה מאמת המידה הפיננסית אחרת (ובכל מקרה, לא יפחת שיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב משיעור הריבית שיקבע במכרז). במקרה כאמור תפעל החברה בהתאם לאמור בס"ק (ב) עד (ד) לעיל, בשינויים המחויבים, לפי העניין, הנובעים מעמידת החברה באותה אמת המידה הפיננסית.

מובהר כי עדכון שיעור הריבית, עקב שינוי בדירוג או עקב אי עמידה באמות מידה פיננסיות, ייבחן בנפרד ללא שהאחד ישפיע על השני וזאת בכפוף לכך שהריבית המירבית המצטברת בגין ירידה בדירוג ובגין אי עמידה באמות מידה פיננסיות לא תעלה על שיעור הריבית הנוסף

המקסימאלי הכולל. תוספת ריבית בגין ירידה בדירוג, ככל שחלה בהתאם לסעיף 5.2 לשטר הנאמנות, תמשיך לחול אף במקרה בו עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות. מובהר, כי ריבית פיגורים, ככל שתחול, תתווסף לשיעורי הריבית הנקובים לעיל.

ו. הבדיקה בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תתבצע ביום פרסום הדוחות הכספיים על ידי החברה וכל עוד אגרות חוב (סדרה ז') קיימות במחזור, ביחס לדוחות הכספיים הרבעוניים/השנתיים שהיה על החברה לפרסם עד לאותו מועד.

[סעיף 5.3 לשטר הנאמנות]

5. מגבלות על "חלוקה":

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

[סעיף 5.9 ו-3.5 לשטר הנאמנות]

☒ קיימת מגבלת חלוקה:

▪ החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן:

א. סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים הנקיים לאחר מס המצטברים אשר הוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) החל מיום 1 באוקטובר 2016 (הרבעון הרביעי לשנת 2016 (להלן בסעיף זה: "המועד הקובע"), בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) הנובעים משינוי בשווי ההון של נכסיה ביחס לשווי ההון ליום 30 בספטמבר 2016 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם (להלן: "רווחי/הפסדי שערך") (להלן: "הרווחים הניתנים לחלוקה").

יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי שערך בגין אותו נכס; (ב) הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים יצטברו לרבעונים הבאים.

ב. ההון העצמי המאוחד של החברה (כהגדרת מונח זה בסעיף 6.3(1) לשטר הנאמנות) (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, אשר פורסמו עובר למועד החלוקה, בניכוי הדיבידנד שיחולק, לא יפחת מ-700 מיליון דולר (סכום זה לא יוצמד למדד);

ג. יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו (כהגדרת המונחים בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות) לא יעלה על שיעור של 70%;

ד. לא מתקיימת עילה להעמדה לפרעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ז') ואין חשש לקיומה, והכול מבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה המנויות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות;

ה. במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה לא מתקיימים בחברה "סימני אזהרה", כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970;

ו. החברה עומדת בהתחייבויות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, אשר פורסמו עובר למועד החלוקה וכן החברה אינה מפרה אילו מהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').

(התנאים המפורטים בסעיפים 5.9 (א) עד (ו) יכוננו יחדיו: "מגבלת החלוקה").

החברה תעביר לידי הנאמן, בתוך 2 ימי עסקים לאחר אישור החלוקה על ידי דירקטוריון החברה וטרם ביצוע החלוקה בפועל, אישור נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים בדבר עמידת החברה במגבלת החלוקה, כולל פירוט החישוב (הרלבנטי ביחס לסעיפים א'-ד' לעיל, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, וכן בדבר התקיימות התנאים שלהלן, שאי קיום איזה תנאי מהם אינה מאפשרת ביצועה של חלוקה: (1) החברה עומדת בכל התחייבויותיה

למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בהתאם להוראות שטר נאמנות זה; (2) אין בחלוקה בכדי לפגוע בכושר הפירעון של החברה את אגרות החוב (סדרה ז'); (3) לא מתקיימת עילה לפירעון מיידי לפי סעיף 8.1 לשטר הנאמנות. יובהר כי מגבלת החלוקה תיבדק גם עובר לחלוקה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה, אשר פורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה וגם בהנחה שהחלוקה בוצעה. החברה תפרט במסגרת דוחות הדירקטוריון הרבעוניים והשנתיים את סך הרווחים הניתנים לחלוקה (כמפורט בס"ק א' לעיל) מהמועד הקובע ועד למועד אותו הדוח.

[סעיף 5.9 לשטר הנאמנות]

6. מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה":

☒ קיימות מגבלות על "עסקאות בעלי שליטה":

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 קרוביו (כהגדרת המונח בחוק החברות), במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות חברה בשליטתם וכן אם הם גם נושאי משרה בה – באשר לתנאי כהונתם והעסקתם, ואם הם עובדי החברה ואינם נושאי משרה בה – באשר להעסקתם בחברה (להלן: **"העסקאות המיוחדות"**), תהיינה מותנות, בנוסף לאישורים לפי הוראות סעיף 275 לחוק החברות, בהסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') מראש, בהחלטה רגילה.

לעניין סעיף 5.4 לשטר הנאמנות, **"החברה"** – לרבות חברות מוחזקות של החברה.

לעניין סעיף 5.4 לשטר הנאמנות, יובהר, למען הסר ספק, כי העסקאות המפורטות להלן לא תיחשבנה "עסקאות מיוחדות" ולפיכך לא יידרש אישור המחזיקים כאמור בסעיף 5.4 לשטר הנאמנות (להלן: **"עסקאות פטורות"**):

א. העברת נכסים לחברה כנגד הקצאת מניות בלבד (ללא תמורה כספית), וזאת למעט נכסים ששווים הנקי (שווי הוגן של הנכס בניכוי ההתחייבויות הפיננסיות בגינו) הוא שלילי;

ב. רכישת חלקם של השותפים של החברה בנכסים קיימים ועתידיים של החברה ובלבד שהרכישה היא בתנאי שוק;

ג. אישור, עדכון או חידוש העסקאות המפורטות בתקנה 22 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח תקופתי 2022 אשר אושרו עובר למועד חתימת שטר הנאמנות וכן אישור עסקאות כאמור, לפי העניין, גם ביחס לנכסים חדשים או נוספים של החברה.

ד. התקשרות בפוליסות לביטוח נכסי החברה כנגד הסיכונים המקובלים, במסגרת פוליסות המכסות את פורטפוליו הנכסים של החברה ביחד עם נכסים אחרים בשליטת בעל השליטה, ככל שישנם (כאשר סכומי הפרמיה מוקצים על ידי חברת הביטוח לנכסים השונים באופן שבו החברה אינה נושאת בפרמיה מעבר לחלקה היחסי בנכסים). כמו כן מובהר כי החברה לא תישא בהוצאות הביטוח של נכסים שאינם מוחזקים על ידי החברה במועד ההתקשרות כאמור;

ה. העמדת ערבויות על ידי בעל השליטה (במישרין ו/או בעקיפין) או תאגידים קשורים לבעל השליטה, ללא תמורה, לטובת גופים מממנים עבור החברה ו/או עבור חברות מוחזקות של החברה;

ו. עסקאות בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תש"ס-2000;

ז. הענקת כתבי שיפוי לבעל השליטה וקרוביו ו/או לנושאי משרה בחברה המועסקים על ידי חברות המוחזקות על ידי בעל השליטה במישרין או בעקיפין וכן עדכון של כתבי שיפוי, ככל שיעודכנו, בהתאם לחוק החברות, וכן התקשרות בפוליסות ביטוח נושאי משרה ודירקטורים כמקובל בחברות מסוג זה, ובלבד שתנאי כתבי השיפוי ותנאי ההתקשרות בפוליסת הביטוח כאמור יהיו זהים או פחותים לתנאי כתבי השיפוי ותנאי ההתקשרות בפוליסת ביטוח של יתר נושאי המשרה בחברה.

ח. החלטה בקשר עם רכישת נכס חדש, שלא באמצעות החברה, בהתאם למנגנון תיחום הפעילות הקיים בחברה והמתואר בתקנה 22 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח תקופתי 2022.

יובהר כי מבחן תנאי השוק לעניין סעיף 5.4 לשטר הנאמנות, ייקבע על בסיס הערכה שווה שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי בתקופה שאינה עולה על 3 חודשים טרם מועד העסקה האמורה.

[סעיף 5.4 לשטר הנאמנות]

7. התחייבויות החברה, חברת הבת, בעל השליטה¹ ונושאי המשרה בחברה

החברה, חברת הבת, בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה ובחברת הבת, בהווה ובעתיד, מתחייבים באופן בלתי חוזר ויתחייבו באופן בלתי חוזר (לפי העניין) כדלקמן:

- א. שלא להעלות טענות נגד תחולתו, תקפותו או אופן יישומו של סעיף 39 לחוק ניירות ערך;
- ב. שלא להעלות טענות כנגד סמכותו המקומית של בית המשפט בישראל בקשר עם הליכים שיוגשו על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה;
- ג. שלא להעלות טענות כנגד זכות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') להגיש תביעה נגזרת וכן תביעה ייצוגית;
- ד. כי בכל הסכם בו תתקשר החברה ו/או חברת הבת, במישרין עם צד שלישי, לרבות עם עובדי החברה ו/או חברת הבת, לפי העניין, ייקבע כי הדין הישראלי יחול על הסכמים כאמור ובכלל זה כי הליכי חדלות פירעון כנגד החברה ו/או חברת הבת, לפי העניין, ייפתחו רק בבית משפט בישראל ועל פי הדין הישראלי. לעניין זה יובהר כי התחייבות זו לא תחול על התקשרויות של החברה ו/או חברת הבת, לפי העניין, עם צד שלישי, הנלוות להתקשרויות חברות מוחזקות (כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010) של החברה, לרבות (מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל) העמדת ערבויות על ידי החברה ו/או חברת הבת, לפי העניין, וכן לא תחול על הסכמי גידור בהם תתקשר החברה ו/או חברת הבת, לפי העניין, עם צד שלישי, אם וככל שתתקשרנה;
- ה. שלא להתנגד לבקשת הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') אשר תוגש לבית משפט בישראל להחלת הדין הישראלי לעניין פשרה והסדר וחדלות פירעון, ככל שתוגש, שלא לפנות ביוזמתם לבית משפט מחוץ לישראל בכדי לקבל הגנה מפני הליך הננקט על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, שלא להתנגד אם בית משפט בישראל יבקש להחיל את הדין הישראלי לעניין פשרה והסדר וחדלות פירעון;
- ו. שלא להניע ביוזמתם הליך של חדלות פירעון לפי דין זר ובמקום שיפוט שאינו ישראל. לעניין זה יצוין כי ככל שייפתח הליך של חדלות פירעון, שלא על פי הדין הישראלי ובבית משפט זר, הנובע מתביעה של נושה זר, החברה ו/או חברת הבת, לפי העניין, תעשה כמיטב יכולתן ותטענה ל-"פורום לא נאות" והכול בכפוף לכל דין והסכם; וכן שלא להעלות טענות נגד תחולתם, תוקפם או אופן יישומם של הסעיפים הרלוונטיים מחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, בקשר עם פשרה והסדר, הכולל בין היתר, הוראות אשר החליפו סעיפים מסוימים מחוק החברות בקשר עם פשרה והסדר (סימן ד' לפרק ז' שבחלק ב', העוסק בשיקום כלכלי וכן פרק ד' לחלק י', העוסק באישור הסדר חוב מהותי בחברת איגרות חוב);
- ז. שלא להעלות טענות כנגד סמכותה של רשות ניירות ערך ו/או ועדת האכיפה המינהלית בישראל בקשר עם עיצומים 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 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 (ככל שיוטלו) ולנקוט בפעולות לתיקון ההפרה ומניעת הישנותה;

¹ בנוסף מתחייב בעל השליטה, בהווה ובעתיד, כי אם ימכור את השליטה בחברה הוא מתחייב כי תנאי למכירה יהיה כי בעל שליטה חדש ייכנס בנעליו בקשר עם התחייבויותיו המנויות בסעיף זה, בקשר עם בעל השליטה.

ח. שלא לשנות את תקנון החברה בקשר עם אותם סעיפים, אשר הוחלו בתקנון החברה על מנת לשקף את צו ניירות ערך (החלפת התוספת הרביעית לחוק), התשע"ו-2016 ;

ט. כל עוד קיימת יתרה של אגרות חוב (סדרה ח') של החברה במחזור ובכפוף לחוקי המס הקיימים, החברה והתאגידים המוחזקים על ידה, נכון למועד דוח הצעת המדף, לא יבחרו להיחשב כחברות (Corporations), אלא ימשיכו להיחשב כשקופים לצרכי מס אמריקאי ;

י. מובהר בזאת כי ההתחייבויות שבסעיפים ב', ג', ה' ו-ו' לעיל, יינטלו על ידי כל אחד מבין החברה, חברת הבת, בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה ובחברת הבת, בעוד שיתר ההתחייבויות יינטלו בהתאם למפורט להלן :

1. ההתחייבויות שבסעיפים א' ו-ז' לעיל יינטלו על ידי כל המפורטים בסעיף י' לעיל למעט חברת הבת.
2. ההתחייבויות שבסעיף ד' לעיל יינטלו על ידי החברה וחברת הבת בלבד.
3. ההתחייבויות שבסעיף ח' לעיל יינטלו על ידי בעל השליטה בלבד.
4. ההתחייבות שבסעיף ט' לעיל יינטלו על ידי החברה, חברת הבת ובעל השליטה.

יא. החברה תגרום לכך כי בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה, נכון למועד חתימת שטר הנאמנות, יחתמו על התחייבויות בלתי חוזרות, כמפורט בסעיף זה לעיל, ומתחייבת לפרסם התחייבויות אלו בתוך 5 ימי עסקים ממועד השלמת ההנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ז'). בנוסף, מתחייבת החברה לגרום לכך כי לא יאוחר מ-5 ימי עסקים ממועד מינוי נושא משרה חדש בחברה ו/או ממועד שינוי שליטה בחברה תיחתמנה ותפורסמנה התחייבויות כאמור על ידי נושא המשרה החדש או בעל השליטה החדש, לפי העניין.

[סעיף 5.7 לשטר הנאמנות]

8. שינויי מבנה:

☒ קיימת מגבלה על שינוי שליטה בחברה :

אם הועברה השליטה בחברה, במישרין או בעקיפין, ולא התקבלה להעברת השליטה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') מראש בהחלטה מיוחדת, טרם העברת השליטה. בעל השליטה בחברה במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') הוא מר יגאל נמדר.

לעניין ס"ק זה – "העברת שליטה" – שינוי שליטה בחברה, באופן שבעל השליטה או בני משפחתו מדרגה ראשונה יחדלו מלהחזיק במישרין או בעקיפין מעל 50% ממניות החברה ובזכויות ההצבעה בה.

למען הסר ספק, מובהר לעניין זה כי ירושה על פי דין או העברה לתאגידים בבעלות מלאה ובשליטת בעל השליטה אינה מהווה העברת שליטה. כמו כן, מובהר כי ככל שבעל השליטה יפעל לכך שהחזקותיו בחברה (במישרין או בעקיפין) תוחזקנה באמצעות קרן השקעות בנדל"ן (REIT) או כל קרן השקעות בנדל"ן דומה ובלבד שנכסי החברה ינוהלו על ידי חברת ניהול בשליטת בעל השליטה, הוראות סעיף 8.1.11 זה לא תחולנה.

בקורות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות, הנאמן יהיה חייב לזמן אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') אשר מועד כינוסה יהיה בחלוף 21 ימים ממועד זימונה (או מועד קצר יותר בהתאם להוראות סעיף 8.2.5 לשטר הנאמנות), ואשר על סדר יומה תהיה החלטה בדבר העמדה לפירעון מידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') ו/או מימוש בטוחות, בשל קרות איזה מהאירועים המפורטים בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות, לפי העניין.

[סעיף 8.1.11 ו-8.2.1 לשטר הנאמנות]

☒ קיימות מגבלות על עסקאות מיזוג ורכישה : ראו בטבלת "עילות להעמדה לפירעון מיידי".

[סעיף 8.1.19 לשטר הנאמנות]

9. דירוג לאגרות החוב (סדרה ז'):

☒ אגרות החוב מדורגות AA על ידי מעלות בע"מ.

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

▪ ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ז') יעודכן על-ידי חברת הדירוג (במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה) במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב (סדרה ז') יהיה נמוך בדרגה אחת (Notch) או יותר (להלן בסעיף 9 זה: **"הדירוג המופחת"**) מדירוג הבסיס, יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז'), בשיעור הריבית הנוסף, בהתאם למדרגות שנקבעו כאמור, וזאת בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדירוג החדש על-ידי חברת הדירוג ועד למועד העלאת הדירוג בהתאם להוראות סעיף 5.2(ה) לשטר הנאמנות.

▪ הועלה שיעור הריבית קודם לכן בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות, אזי עליית שיעור הריבית בגין ירידת דירוג כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית הכוללת (למעט אם קמה זכאות לריבית פיגורים) לא תעלה בכל מקרה על שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי הכולל.

▪ לעניין זה:

"דירוג הבסיס" – דירוג AA. למען הסר ספק יובהר כי דירוג הבסיס הוא הדירוג אשר נקבע לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה על ידי חברת הדירוג ביום הנפקת אגרות החוב (סדרה ז').

"שיעור הריבית הנוסף" – תוספת ריבית שתינתן למחזיקי אגרות החוב בשיעור של 0.25% לשנה, בגין כל דרגה (Notch) מתחת לדירוג הבסיס עד לתוספת ריבית מקסימלית של 1% לשנה לכל היותר בגין ירידה בדירוג של 4 דרגות (Notch) או יותר (להלן: **"שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי בגין ירידת דירוג"**).

יובהר כי אם וככל שתידרש התאמה של ריבית בהתאם למנגנון המתואר בסעיף זה לעיל ולהלן וכן על פי המנגנון המתואר בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי לא יעלה על 1.5% מעל שיעור הריבית שיקבע במכרז (להלן: **"שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי הכולל"**). ריבית פיגורים, ככל שתחול בהתאם לסעיף 4(א) לתנאים מעבר לדף בשטר הנאמנות תתווסף לשיעור האמור ולא תהווה חלק ממנו.

[סעיף 5.2 לשטר הנאמנות]

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

הערות:

החברה איננה מתחייבת שלא להחליף את החברה המדרגת או שלא לסיים התקשרות עמה במשך תקופת אגרות החוב (סדרה ז'). במקרה בו החברה תחליף את החברה המדרגת, גם כאשר במועד ההחלפה היא אינה חברת הדירוג היחידה המדרגת את אגרות החוב (סדרה ז'), ו/או תפסיק את עבודתה של חברת הדירוג (גם במקרה בו אינה חברת דירוג יחידה), מתחייבת החברה לדווח על כך בדיווח מיידי וכן להודיע על כך לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב בכתב ולציין בהודעתה את הסיבות לשינוי החברה המדרגת וכל זאת לא יאוחר מיום מסחר אחד ממועד ההחלפה כאמור ו/או ממועד ההחלטה על הפסקת עבודתה של חברת הדירוג, לפי המוקדם. מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של החברה להחליף בכל עת חברה מדרגת או להפסיק את עבודתה של חברת הדירוג (במקרה בו אינה חברת דירוג יחידה), לפי שיקול דעתה הבלעדי ומכל סיבה שתמצא לנכון.

[סעיף 5.2 לשטר הנאמנות]

10. עילות העמדה לפירעון מיידי

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות
אי תשלום	<u>קיים</u>	

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות
	[סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות]	
הפרת יסודית או הפרת התחייבויות מהותיות	<u>קיים</u> [סעיפים 8.1.22 ו-8.1.29 לשטר הנאמנות]	
אי נכונות מצגים	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.22 לשטר הנאמנות]	
הפרת התחייבויות ספציפיות - מגבלות על גיוס חוב נוסף כולל מגבלות על הרחבת סדרה	<u>קיים</u> [סעיפים 8.1.24 ו-8.1.31 לשטר הנאמנות]	
הפרת התחייבות ספציפית - אי יצירת שעבודים (שעבוד שוטף שלילי)	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.28 לשטר הנאמנות]	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על חלוקה	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.15 לשטר הנאמנות]	
הפרת התחייבות ספציפית - מגבלות על עסקאות בעלי שליטה	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.30 לשטר הנאמנות] ראה לעניין זה הבהרה בסעיף 6 לעיל.	
הפרת התחייבות ספציפית - אי פרסום דוחות כספיים במועד הנדרש	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.26 לשטר הנאמנות]	
הפרת התחייבות ספציפית - הפרת אמות המידה הפיננסיות במשך שני רבעונים רצופים	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.14 לשטר הנאמנות]	אם החברה לא עמדה באילו מאמות המידה הפיננסיות שבסעיפים 6.3 לשטר הנאמנות במשך שני רבעונים רצופים ;
החלטת פירוק, צו פירוק קבוע וסופי	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.4 לשטר הנאמנות]	
צו פירוק זמני, מינוי מפרק זמני או כל החלטה שיפוטית בעלת אופי דומה	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.5 לשטר הנאמנות]	
הטלת עיקול או ביצוע פעולת הוצל"פ	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.7 לשטר הנאמנות]	
בקשות כינוס או מינוי כונס זמני, צו למינוי כונס קבוע	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.6 לשטר הנאמנות]	אם הוגשה בקשה לכינוס נכסים או למינוי כונס נכסים (זמני או קבוע) או כל בעל תפקיד דומה שימונה על פי הדין הרלוונטי לחברה או על נכס מהותי של החברה (כהגדרתו להלן), או אם יינתן צו למינוי כונס נכסים זמני או כל בעל תפקיד דומה שימונה על פי הדין הרלוונטי – אשר לא נדחו או בוטלו בתוך 45 ימים ממועד הגשתם או נתינתם, לפי העניין ; או – אם ניתן צו למינוי כונס נכסים קבוע לחברה או על נכס מהותי של החברה (כהגדרתו להלן) או צו דומה על פי הדין הרלוונטי. על אף האמור, לא תינתן לחברה תקופת ריפוי כלשהי ביחס לבקשות או צווים שהוגשו או ניתנו, לפי העניין, על ידי החברה או

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות
		בהסכמתה. בשטר הנאמנות: "נכס מהותי של החברה" משמעו - נכס או מספר נכסים במצטבר של החברה או של תאגידים מוחזקים על ידה (בהתאם לאחוזי ההחזקה של החברה), אשר ערכם, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים (מבוקרים או מסוקרים) של החברה, במועד האירוע עולה על 35% מהיקף הנכסים במאזן המאוחד של החברה על פי הדוחות הכספיים כאמור.
צו לפתיחת הליכים; בקשת החברה לפשרה או להסדר עם נושיה	<u>קיים</u> [סעיפים 8.1.2 לשטר הנאמנות]	
החברה חדלה או הודיעה על כוונתה לחדול מניהול עסקיה, החברה הפסיקה או הודיעה על כוונתה להפסיק את תשלומיה	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.9 לשטר הנאמנות]	
חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבה במועד ההנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה ז'), וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את חובותיה למחזיקי אגרות החוב	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.10 לשטר הנאמנות]	
חשש ממשי שהחברה לא תעמוד, או שהחברה לא עמדה, בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.8 לשטר הנאמנות]	
השעיה או מחיקה ממסחר בבורסה	<u>קיים</u> [סעיפים 8.1.20 ו-8.1.27 לשטר הנאמנות]	אם אגרות החוב (סדרה ז') נמחקו מהמסחר בבורסה.
הפרה צולבת	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.12 לשטר הנאמנות]	אם הועמדו בפועל לפירעון מידי (א) סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה (להלן בסעיף זה: "הסדרה האחרת"); ו/או (ב) חוב אחר של החברה או מס' חובות מצטברים כמו גם חובות כאמור של חברה מאוחדת של החברה אשר הערך ההתחייבותי שלו עולה על 15% מהיקף נכסיה במאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי (בין מבוקרים ובין שאינם מבוקרים); או חוב או מספר חובות במצטבר של חברה כלולה של החברה, שמכפלת שיעור ההחזקה (בשרשור סופי) באותה חברה כלולה כאמור

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות
		בערך ההתחייבותי של החוב, או החובות במצטבר, עולה על 15% מהיקף נכסי החברה במאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים האחרונים כאמור (להלן: "החוב האחר") והדרישה לפירעון מידי כאמור לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את הסדרה האחרת או החוב האחר, והכול תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מידי כאמור. הלוואה ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse) לא תיחשב לעניין זה כחוב אחר כאמור לעיל. לעניין זה, יצוין כי בקשר עם חוב אחר אשר חבות החברה בגינו היא בעקבות מתן ערבות לפירעון אותו חוב, העילה שבסעיף 8.1.12 לשטר הנאמנות תקום רק ככל שיתקיימו התנאים הבאים: (1) ערבות החברה לפירעון החוב אינה מוגבלת בסכום או שהיא מוגבלת לסכום הגבוה מסכום החוב האחר (כהגדרתו לעיל); ו-(2) החברה נדרשה לפרוע בפועל לפחות 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 האחר (בכפוף לתקופת הריפוי המפורטת לעיל) ולא ממועד העמדת אותו חוב לפירעון מידי בפועל, ככל שמועדים אלו אינם חופפים.
הפסקת דירוג	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.23 לשטר הנאמנות]	
תחום פעילות	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.18 לשטר הנאמנות]	
ירידת דירוג	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.16 לשטר הנאמנות]	ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ז') על ידי חברת הדירוג יופחת לדירוג הנמוך מדירוג BBB (טריפל B) או דירוג המקביל לו. במקרה של החלפת חברת דירוג, תעביר החברה לידי הנאמן השוואה בין סולם הדירוג של חברת הדירוג המוחלפת לבין סולם הדירוג של חברת הדירוג החדשה. לעניין סעיף זה, יודגש כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') מדורגות על ידי יותר מחברת דירוג אחת,

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות
		בחינת הדירוג לעניין העילה לפירעון מידי שלעיל תיעשה, כל עת, על פי הדירוג הנמוך מבניהם.
שינוי שליטה בחברה	ראו לעניין זה הבהרה בסעיף 8 לעיל. [סעיף 8.1.11 לשטר הנאמנות]	
הפרת התחייבויות מבניים, בקשר מיזוגים ורכישות	קיים [סעיפים 8.1.17 ו- 8.1.19 לשטר הנאמנות]	אם החברה תמכור לאחרים את כל נכסיה או את עיקר נכסיה במהלך שני רבעונים קלנדארי רצופים, ולא התקבלה למכירה כאמור הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') מראש בהחלטה מיוחדת. לעניין ס"ק זה – "מכירה לאחר" – מכירה לכל צד שלישי שהוא (לרבות בעל השליטה בחברה ו/או תאגידים בשליטתו), למעט מכירה לתאגידים בשליטה מלאה של החברה וכן למעט מכירה אשר מרבית התמורה בגינה תשמש את החברה, בתוך תקופה של שישה חודשים ממועד השלמת עסקת המכירה, לרכישת נכס או נכסים אחרים בעלי מאפיינים התואמים לתחום פעילותה של החברה כפי שהם במועד המכירה כאמור; "עיקר נכסי החברה" – נכס או צירוף של מספר נכסים אשר ערכו ו/או ערכם המצרפי (לפי העניין) בדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי עולה על 50% מהיקף נכסיה במאזן המאוחד על פי הדוחות הכספיים כאמור. בוצע מיזוג של החברה ללא קבלת אישור מוקדם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה היישות הקולטת (לפי העניין) כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), לרבות באמצעות הנאמן, לפחות 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 ז'). אין בסעיף זה כדי לגרוע מיתר העילות להעמדה לפירעון מידי המוקנות למחזיקי אגרות החוב

העילה	קיים (מס' סעיף)/לא קיים	הערות
		בהתאם לסעיף 8.1 זה לעיל ולהלן. כמו כן, החל מתקופה של 30 ימים לפני מועד המיזוג המתוכנן, יחולו כל העילות המנויות בסעיף 8.1 זה לשטר הנאמנות ולהלן גם ביחס ליישות הקולטת כאילו הייתה החברה. ביחס לאמור בסעיפים בהם האמור נגזר מהדוחות הכספיים של החברה, תבוצע הבדיקה ביחס לדוחות הכספיים של היישות הקולטת כפי שיהיו לאחר המיזוג.
הפרת התחייבויות בקשר לכרית ההוצאות	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.34 לשטר הנאמנות]	
הפרה יסודית של הוראות נספח 6.1 לשטר הנאמנות ו/או מסמכי השעבוד על ידי תאגידי הנכסים המשועבדים או החברות המחזיקה בתאגידי הנכסים המשועבדים	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.35 לשטר הנאמנות]	אם חברת ההחזקות של הנכסים המשועבדים ו/או תאגידי הנכס, הפרו הפרה יסודית את נספח 6.1 ו/או מסמכי השעבוד, ובכלל זה אם יתברר כי מצג מהותי ממצגי החברה או חברת הבת או חברת ההחזקות של הנכסים המשועבדים או תאגידי הנכס, לפי העניין, בנספח 6.1 ו/או במסמכי השעבוד אינו נכון או אינו מלא ומי מהחברה או חברת הבת או חברת ההחזקות של הנכסים המשועבדים או תאגידי הנכס, לפי העניין, לא תיקן/נה את ההפרה כאמור תוך 30 ימים ממועד ההפרה או ממועד שנודע לו/לה על ההפרה, לפי העניין.
התקיימות אירועים מטרידים	<u>קיים</u> [סעיף 8.1.36 לשטר הנאמנות]	אם התקיימו אילו מהאירועים המטרידים כהגדרתם בסעיף 12.4 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות והחברה לא שעבדה נכסים נוספים לנכסים המשועבדים בתוך תקופת הריפוי הקבועה בסעיף 12.4 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות.

☒ קיימות הוראות המסדירות מינוי של נציגות דחופה.
[התוספת השלישית לשטר הנאמנות]

12. הדין החל וסמכות השיפוט

☒ נקבע הדין החל

הדין החל על שטר הנאמנות, תוספותיו ונספחיו לרבות אגרות החוב (ולמעט מסמכי הבטוחות המפורטים בנספח 6.1 לשטר הנאמנות אשר נוצרים לפי דין זר) הינו הדין הישראלי. בכל עניין שלא נזכר בשטר הנאמנות וכן בכל מקרה של סתירה בין הוראות הדין שאינן ניתנות להתנייה לבין שטר הנאמנות, יפעלו הצדדים בהתאם להוראות הדין הישראלי בלבד.
[סעיף 33 לשטר הנאמנות]

☒ בית המשפט היחידי שיהיה מוסמך לדון בעניינים הקשורים בשטר הנאמנות על תוספותיו ונספחיו ובכלל זה באגרת החוב המצורפת כנספח לו יהיה בית המשפט המוסמך בתל-אביב-יפו. מובהר כי הליכים משפטיים שיינקטו לשם מימוש הבטוחות יינקטו בבתי משפט בארה"ב ועל פי הדין החל על מסמכי הבטוחות ו/או הנכסים המשועבדים, לפי העניין.

לפרטים אודות התחייבויות החברה, בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה ראו סעיף 5.7 לשטר הנאמנות.
[סעיף 34 לשטר הנאמנות]

חתימה על תמצית תניות :

Namco Realty Ltd.